



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05 - 16 0833/2016</b>	<b>12.08.2016</b>

### Betreff

Aufstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes - Neumarkt -;  
hier: 1) Bericht zur den durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden  
2) Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses  
3) Beschluss zur Offenlage

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	30.08.2016
--------------------------------	------------

### **Beschlussvorschlag**

Zu 1)

#### **I. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

- 1.1 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Abgrenzung des Plangebietes mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.2 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Darstellung einer gemischten Baufläche mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Lage der Tiefgaragenzufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Lage der Tiefgaragenzufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Lage der Tiefgaragenzufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
5. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Lage der Tiefgaragenzufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
6. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Lage der Tiefgaragenzufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

7. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Lage der Tiefgaragenzufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
8. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Lage der Tiefgaragenzufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 9.1 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Lage der Tiefgaragenzufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 9.2 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Feuerwehrezufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 9.3 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich des Entfalls der Stellplätze mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 9.4 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Höhe der Mauer mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 10.1 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Lage der Tiefgaragenzufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 10.2 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Eierstraße mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 11.1 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Lage der Tiefgaragenzufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 11.2 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Höhe der Mauer mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 12.1 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Lage der Tiefgaragenzufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 12.2 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Zugänglichkeit der Feuerwehr mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 13.1 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich des Weges mit Mülltonnen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 13.2 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Lage der Tiefgaragenzufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 13.3 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Gebäudehöhe mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 13.4 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich des Entfalls von Parkplätzen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

## **II. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

- 1.1 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung, die Immissionsrichtwerte für die geplante Wohnnutzung innerhalb des Sondergebiets aufzuzeigen, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.2 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung, das Schallgutachten hinsichtlich der Ausführungen zu den Spitzenpegeln zu überarbeiten, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.3 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung, die Spitzenpegel für die geplante Wohnnutzung innerhalb des Sondergebiets zu untersuchen, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Anregungen des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland zur Kenntnis.
- 3.1 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Änderung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 3.2 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung, die Aussagen zur städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse auszubauen und die Flächenproduktivitäten anzupassen, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 3.3 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung, die naturschutzrechtliche Prüfung zu aktualisieren, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 3.4 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung, den immissionsschutzrechtlichen Konflikt auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu bewältigen, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Inanspruchnahme des Grundstücks der Stadtwerke mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
5. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zum Hochwasserschutz mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

### **Zu 2)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den Aufstellungsbeschluss vom 26.04.2016 bezüglich des Geltungsbereiches der 89. Änderung des Flächennutzungsplans zu ändern.

Die geänderte Verfahrensgebietsgrenze der 89. Änderung des Flächennutzungsplans ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

### **Zu 3)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den vorliegenden Entwurf zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes als Offenlegungsentwurf und beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## **Sachdarstellung :**

### **Sachstand**

Das Projekt Neumarkt beinhaltet im Wesentlichen vier Planverfahren, nämlich die 89. Flächennutzungsplanänderung und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt - für die geplante Bebauung, den Bebauungsplan Nr. E 18/14 - Neumarkt / Umgebung - für die Platzgestaltung und die umliegende Bebauung sowie den Bebauungsplan Nr. E 18/15 - Neumarkt / Kaßstraße - für den geplanten Durchstich zur Kaßstraße.

Im November bzw. Dezember sollen in den Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und des Rates die Abwägung und der Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung beschlossen werden. Die Flächennutzungsplanänderung wird nach dem Feststellungsbeschluss zur Bezirksregierung Düsseldorf zur Genehmigung vorgelegt.

### **Zu 1)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 26.04.2016 den Aufstellungsbeschluss zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes (Neumarkt) gefasst sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen.

Die Bezirksregierung Düsseldorf teilt im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Nordrhein-Westfalen mit Schreiben vom 04.08.2016 mit, dass gegen die vorgelegte 89. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) grundsätzlich keine landesplanerische Bedenken bestehen. Zu den weiteren in der Stellungnahme gegebenen Anregungen wird im Folgenden Stellung genommen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zur 89. Änderung des Flächennutzungsplans fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer einfachen Bürgerbeteiligung gem. des Punktes 3.1 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung im Bauleitplanverfahren in Form einer öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 19.05.2016 bis einschließlich 20.06.2016 statt.

Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen des o.g. Bauleitplanverfahrens vom 01.06.2016 bis einschließlich 01.07.2016 beteiligt.

Im Rahmen dieser Beteiligungen wurden die nachfolgend aufgeführten Anregungen vorgetragen, über die der Ausschuss für Stadtentwicklung unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen zu entscheiden hat.

## **I. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

### **1. Wohnungsunternehmen, Eigentümer Wohngebäude Tempelstraße, Schreiben vom 13.06.2016**

1.1 Die bisherige Abgrenzung des Gebiets, auf das sich die FNP-Änderung bezieht, umfasse auch ein Teilstück der Parzelle 628, auf dem mit anderen Flächen die Anlieferung und die neue Zufahrt zu der beabsichtigten Tiefgarage als Bestandteil des Baukörpers errichtet werden solle.

Es wird angeregt, die Abgrenzung zu überprüfen. Um einer bauleitplanerischen Abwägung hinreichend Raum zu geben und ein Abwägungsdefizit zu vermeiden, solle

die Gebietsabgrenzung so erfolgen, dass eine Zufahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung (auch) an anderer Stelle des Baugebietes erfolgen kann. Insbesondere komme dafür der Bereich der derzeitigen Zufahrt zum Neumarkt in Betracht.

- 1.2 Es wird angeregt, die Darstellung als SO für die Parzelle 628 zu ändern. Insoweit wird darauf hingewiesen, dass diese Parzelle zu dem reinen Wohngebiet (§ 3 BauNVO) der Tempelstraße gehöre. Die vorgesehenen Planungsziele der FNP-Änderung sähen zwar nicht nur Einzelhandel, sondern auch Wohnen vor. Da jedoch für das bebaute Grundstück keine Einzelhandelsnutzung angestrebt werde, wird aus Gründen der Klarheit angeregt, es bei der bisherigen Darstellung „M“ zu belassen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.1) Durch die Weiterentwicklung der Planung im Jahr 2014 wird ein 19 m<sup>2</sup> großes Teilstück des betreffenden Flurstücks 628 mit der Tiefgaragenzufahrt überplant. Dies resultiert daher, dass die ursprünglich im Gebäude vorgesehene Zufahrt zu Gunsten einer zweiten Anlieferung nach Westen außerhalb des Gebäudes verlagert wurde. Der Baukörper bleibt unverändert.

Eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt und der Anlieferung auf die östliche Seite des Gebäudes ist nicht möglich, da dort auf der Platzfläche ebenerdige Parkplätze geplant sind. Durch die Verlagerung würde keine ausreichende Anzahl von Parkplätzen realisiert werden können.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird lediglich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Wohnen und Büro“ dargestellt, die sich an der Abmessungen des Vorhabens orientiert. Es sind keine Festsetzungen zur Lage der Tiefgaragenzufahrt oder Anlieferungen darstellbar. Weitere Differenzierungen bezüglich der Bebaubarkeit erfolgen im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 18/13 -VEP Neumarkt-. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB handelt, werden hier schon differenzierte Festsetzungen zur Lage der Tiefgaragenzufahrt und Anlieferungen getroffen. Eine Flexibilisierung der Zufahrten ist daher nicht möglich.

Zu 1.2) Die Parzelle Nr. 628 wird lediglich in einer Teilfläche von 19 m<sup>2</sup> in ihrer Nutzung überplant. Dies entspricht den detaillierten Planungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die übrigen Flächen der Parzelle bleiben unangetastet als gemischte Baufläche „M“ dargestellt.

Für das betreffende Flurstück an der Tempelstraße gilt bisher der Bebauungsplan Nr. E 18/2 -Altstadtsanierung-. Hier wird kein reines Wohngebiet, sondern ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Im Rahmen der Bebauung des Neumarktes und der Umgestaltung der Platzfläche wird parallel der Bebauungsplan Nr. E 18/14 -Neumarkt / Umgebung- aufgestellt. Dieser umfasst auch das Flurstück des Einwenders. Hier soll künftig ein Mischgebiet (MI) festgesetzt werden, da dies den heutigen Gegebenheiten und den voraussichtlichen Entwicklungsperspektiven entspricht.

Beide Gebietstypen werden auf Ebene des Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche „M“ dargestellt und sind entsprechend daraus entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist daher nicht notwendig, die bisherige Darstellung wird belassen.

## **2. Anwohner Tempelstraße, Schreiben vom 20.06.2016**

Es wird Bezug genommen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in dem der neue Baukörper des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Neumarkt als Sondergebiet (SO) mit

der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnungen“ festgesetzt werden solle. Die Anlieferung und die neue Zufahrt zu der beabsichtigten Tiefgarage grenzen lt. derzeitiger Planung direkt an die Grundstücke des Wohnungsunternehmens. Hierdurch wird eine starke Lärmbelästigung und eine schlechtere Erreichbarkeit befürchtet. Es wird daher angeregt, dass eine Zufahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung (auch) an anderer Stelle des Baugebietes erfolgen könne. Insbesondere komme dafür der Bereich der derzeitigen Zufahrt zum Neumarkt in Betracht.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird lediglich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Wohnen und Büro“ dargestellt, die sich an den Abmessungen des Vorhabens orientiert. Es sind keine Festsetzungen zur Lage der Tiefgaragenzufahrt oder Anlieferungen darstellbar. Weitere Differenzierungen bezüglich der Bebaubarkeit erfolgen im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 18/13 -VEP Neumarkt-.

Die relevanten Immissionsrichtwerte für die Wohngebäude an der Tempelstraße werden eingehalten (s. Schallschutzgutachten). Eine Lärmbeeinträchtigung durch das Vorhaben ist somit ausgeschlossen.

Die rückwärtige Erreichbarkeit des Gebäudes Tempelstraße wird durch die Errichtung des Vorhabens mitsamt Tiefgaragenzufahrt nicht beeinträchtigt. Der bisherige fußläufige Zugang wird nach Norden verlegt. Somit ist ein direkter Zugang auf öffentliche Verkehrsflächen in ausreichender Breite gewährleistet. Durch das Versetzen des Trafos kann ein mind. drei Meter breiter Zugang ermöglicht werden.

Eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt auf die östliche Seite des Gebäudes ist nicht möglich, da dort auf der Platzfläche ebenerdige Parkplätze geplant sind. Durch eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt würde keine ausreichende Anzahl von Parkplätzen realisiert werden können.

### **3. Anwohner Tempelstraße, Schreiben vom 16.06.2016**

Es wird Bezug genommen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in dem der neue Baukörper des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Neumarkt als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnungen“ festgesetzt werden solle. Die Anlieferung und die neue Zufahrt zu der beabsichtigten Tiefgarage grenzen lt. derzeitiger Planung direkt an die Grundstücke des Wohnungsunternehmens. Hierdurch wird eine starke Lärmbelästigung und eine schlechtere Erreichbarkeit befürchtet. Es wird daher angeregt, dass eine Zufahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung (auch) an anderer Stelle des Baugebietes erfolgen könne. Insbesondere komme dafür der Bereich der derzeitigen Zufahrt zum Neumarkt in Betracht.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird lediglich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Wohnen und Büro“ dargestellt, die sich an den Abmessungen des Vorhabens orientiert. Es sind keine Festsetzungen zur Lage der Tiefgaragenzufahrt oder Anlieferungen darstellbar. Weitere Differenzierungen bezüglich der Bebaubarkeit erfolgen im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 18/13 -VEP Neumarkt-.

Die relevanten Immissionsrichtwerte für die Wohngebäude an der Tempelstraße werden eingehalten (s. Schallschutzgutachten). Eine Lärmbeeinträchtigung durch das Vorhaben ist somit ausgeschlossen.

Die rückwärtige Erreichbarkeit des Gebäudes Tempelstraße wird durch die Errichtung des Vorhabens mitsamt Tiefgaragenzufahrt nicht beeinträchtigt. Der bisherige fußläufige Zugang wird nach Norden verlegt. Somit ist ein direkter Zugang auf öffentliche Verkehrsflächen in ausreichender Breite gewährleistet. Durch das Versetzen des Trafos kann ein mind. drei Meter breiter Zugang ermöglicht werden.

Eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt auf die östliche Seite des Gebäudes ist nicht möglich, da dort auf der Platzfläche ebenerdige Parkplätze geplant sind. Durch eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt würde keine ausreichende Anzahl von Parkplätzen realisiert werden können.

#### **4. Anwohner Tempelstraße, Schreiben vom 20.06.2016**

Es wird Bezug genommen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in dem der neue Baukörper des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Neumarkt als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnungen“ festgesetzt werden sollte. Die Anlieferung und die neue Zufahrt zu der beabsichtigten Tiefgarage grenzen lt. derzeitiger Planung direkt an die Grundstücke des Wohnungsunternehmens. Hierdurch wird eine starke Lärmbelästigung und eine schlechtere Erreichbarkeit befürchtet. Es wird daher angeregt, dass eine Zufahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung (auch) an anderer Stelle des Baugebietes erfolgen könne. Insbesondere komme dafür der Bereich der derzeitigen Zufahrt zum Neumarkt in Betracht.

##### Stellungnahme der Verwaltung

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird lediglich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Wohnen und Büro“ dargestellt, die sich an den Abmessungen des Vorhabens orientiert. Es sind keine Festsetzungen zur Lage der Tiefgaragenzufahrt oder Anlieferungen darstellbar. Weitere Differenzierungen bezüglich der Bebaubarkeit erfolgen im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 18/13 -VEP Neumarkt-.

Die relevanten Immissionsrichtwerte für die Wohngebäude an der Tempelstraße werden eingehalten (s. Schallschutzgutachten). Eine Lärmbeeinträchtigung durch das Vorhaben ist somit ausgeschlossen.

Die rückwärtige Erreichbarkeit des Gebäudes Tempelstraße wird durch die Errichtung des Vorhabens mitsamt Tiefgaragenzufahrt nicht beeinträchtigt. Der bisherige fußläufige Zugang wird nach Norden verlegt. Somit ist ein direkter Zugang auf öffentliche Verkehrsflächen in ausreichender Breite gewährleistet. Durch das Versetzen des Trafos kann ein mind. drei Meter breiter Zugang ermöglicht werden.

Eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt auf die östliche Seite des Gebäudes ist nicht möglich, da dort auf der Platzfläche ebenerdige Parkplätze geplant sind. Durch eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt würde keine ausreichende Anzahl von Parkplätzen realisiert werden können.

#### **5. Anwohner Tempelstraße, Schreiben vom 16.06.2016**

Es wird Bezug genommen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in dem der neue Baukörper des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Neumarkt als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnungen“ festgesetzt werden sollte. Die Anlieferung und die neue Zufahrt zu der beabsichtigten Tiefgarage grenzen lt. derzeitiger Planung direkt an die Grundstücke des Wohnungsunternehmens. Hierdurch wird eine starke Lärmbelästigung und eine schlechtere Erreichbarkeit befürchtet. Es wird daher angeregt, dass eine Zufahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung (auch) an anderer Stelle des

Baugebietes erfolgen könne. Insbesondere komme dafür der Bereich der derzeitigen Zufahrt zum Neumarkt in Betracht.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird lediglich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Wohnen und Büro“ dargestellt, die sich an den Abmessungen des Vorhabens orientiert. Es sind keine Festsetzungen zur Lage der Tiefgaragenzufahrt oder Anlieferungen darstellbar. Weitere Differenzierungen bezüglich der Bebaubarkeit erfolgen im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 18/13 -VEP Neumarkt-.

Die relevanten Immissionsrichtwerte für die Wohngebäude an der Tempelstraße werden eingehalten (s. Schallschutzgutachten). Eine Lärmbeeinträchtigung durch das Vorhaben ist somit ausgeschlossen.

Die rückwärtige Erreichbarkeit des Gebäudes Tempelstraße wird durch die Errichtung des Vorhabens mitsamt Tiefgaragenzufahrt nicht beeinträchtigt. Der bisherige fußläufige Zugang wird nach Norden verlegt. Somit ist ein direkter Zugang auf öffentliche Verkehrsflächen in ausreichender Breite gewährleistet. Durch das Versetzen des Trafos kann ein mind. drei Meter breiter Zugang ermöglicht werden.

Eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt auf die östliche Seite des Gebäudes ist nicht möglich, da dort auf der Platzfläche ebenerdige Parkplätze geplant sind. Durch eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt würde keine ausreichende Anzahl von Parkplätzen realisiert werden können.

### **6. Anwohner Tempelstraße, Schreiben vom 17.06.2016**

Es wird Bezug genommen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in dem der neue Baukörper des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Neumarkt als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnungen“ festgesetzt werden sollte. Die Anlieferung und die neue Zufahrt zu der beabsichtigten Tiefgarage grenzen lt. derzeitiger Planung direkt an die Grundstücke des Wohnungsunternehmens. Hierdurch wird eine starke Lärmbelästigung und eine schlechtere Erreichbarkeit befürchtet. Es wird daher angeregt, dass eine Zufahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung (auch) an anderer Stelle des Baugebietes erfolgen könne. Insbesondere komme dafür der Bereich der derzeitigen Zufahrt zum Neumarkt in Betracht.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird lediglich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Wohnen und Büro“ dargestellt, die sich an den Abmessungen des Vorhabens orientiert. Es sind keine Festsetzungen zur Lage der Tiefgaragenzufahrt oder Anlieferungen darstellbar. Weitere Differenzierungen bezüglich der Bebaubarkeit erfolgen im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 18/13 -VEP Neumarkt-.

Die relevanten Immissionsrichtwerte für die Wohngebäude an der Tempelstraße werden eingehalten (s. Schallschutzgutachten). Eine Lärmbeeinträchtigung durch das Vorhaben ist somit ausgeschlossen.

Die rückwärtige Erreichbarkeit des Gebäudes Tempelstraße wird durch die Errichtung des Vorhabens mitsamt Tiefgaragenzufahrt nicht beeinträchtigt. Der bisherige fußläufige Zugang wird nach Norden verlegt. Somit ist ein direkter Zugang auf öffentliche Verkehrsflächen in ausreichender Breite gewährleistet. Durch das Versetzen des Trafos kann ein mind. drei Meter breiter Zugang ermöglicht werden.

Eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt auf die östliche Seite des Gebäudes ist nicht möglich, da dort auf der Platzfläche ebenerdige Parkplätze geplant sind. Durch eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt würde keine ausreichende Anzahl von Parkplätzen realisiert werden können.

## **7. Anwohner Tempelstraße, Schreiben vom 16.06.2016**

Es wird Bezug genommen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in dem der neue Baukörper des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Neumarkt als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnungen“ festgesetzt werden sollte. Die Anlieferung und die neue Zufahrt zu der beabsichtigten Tiefgarage grenzen lt. derzeitiger Planung direkt an die Grundstücke des Wohnungsunternehmens. Hierdurch wird eine starke Lärmbelästigung und eine schlechtere Erreichbarkeit befürchtet. Es wird daher angeregt, dass eine Zufahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung (auch) an anderer Stelle des Baugebietes erfolgen könne. Insbesondere komme dafür der Bereich der derzeitigen Zufahrt zum Neumarkt in Betracht.

### Stellungnahme der Verwaltung

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird lediglich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Wohnen und Büro“ dargestellt, die sich an den Abmessungen des Vorhabens orientiert. Es sind keine Festsetzungen zur Lage der Tiefgaragenzufahrt oder Anlieferungen darstellbar. Weitere Differenzierungen bezüglich der Bebaubarkeit erfolgen im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 18/13 -VEP Neumarkt-.

Die relevanten Immissionsrichtwerte für die Wohngebäude an der Tempelstraße werden eingehalten (s. Schallschutzgutachten). Eine Lärmbelästigung durch das Vorhaben ist somit ausgeschlossen.

Die rückwärtige Erreichbarkeit des Gebäudes Tempelstraße wird durch die Errichtung des Vorhabens mitsamt Tiefgaragenzufahrt nicht beeinträchtigt. Der bisherige fußläufige Zugang wird nach Norden verlegt. Somit ist ein direkter Zugang auf öffentliche Verkehrsflächen in ausreichender Breite gewährleistet. Durch das Versetzen des Trafos kann ein mind. drei Meter breiter Zugang ermöglicht werden.

Eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt auf die östliche Seite des Gebäudes ist nicht möglich, da dort auf der Platzfläche ebenerdige Parkplätze geplant sind. Durch eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt würde keine ausreichende Anzahl von Parkplätzen realisiert werden können.

## **8. Anwohner Tempelstraße, ohne Datum**

Es wird Bezug genommen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in dem der neue Baukörper des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Neumarkt als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnungen“ festgesetzt werden sollte. Die Anlieferung und die neue Zufahrt zu der beabsichtigten Tiefgarage grenzen lt. derzeitiger Planung direkt an die Grundstücke des Wohnungsunternehmens. Hierdurch wird eine starke Lärmbelästigung und eine schlechtere Erreichbarkeit befürchtet. Es wird daher angeregt, dass eine Zufahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung (auch) an anderer Stelle des Baugebietes erfolgen könne. Insbesondere komme dafür der Bereich der derzeitigen Zufahrt zum Neumarkt in Betracht.

### Stellungnahme der Verwaltung

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird lediglich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Wohnen und Büro“ dargestellt, die sich an den Abmessungen des Vorhabens orientiert. Es sind keine Festsetzungen zur Lage der

Tiefgaragenzufahrt oder Anlieferungen darstellbar. Weitere Differenzierungen bezüglich der Bebaubarkeit erfolgen im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 18/13 -VEP Neumarkt-.

Die relevanten Immissionsrichtwerte für die Wohngebäude an der Tempelstraße werden eingehalten (s. Schallschutzgutachten). Eine Lärmbeeinträchtigung durch das Vorhaben ist somit ausgeschlossen.

Die rückwärtige Erreichbarkeit des Gebäudes Tempelstraße wird durch die Errichtung des Vorhabens mitsamt Tiefgaragenzufahrt nicht beeinträchtigt. Der bisherige fußläufige Zugang wird nach Norden verlegt. Somit ist ein direkter Zugang auf öffentliche Verkehrsflächen in ausreichender Breite gewährleistet. Durch das Versetzen des Trafos kann ein mind. drei Meter breiter Zugang ermöglicht werden.

Eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt auf die östliche Seite des Gebäudes ist nicht möglich, da dort auf der Platzfläche ebenerdige Parkplätze geplant sind. Durch eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt würde keine ausreichende Anzahl von Parkplätzen realisiert werden können.

## **9. Anwohner Tempelstraße, Schreiben vom 20.06.2016**

9.1 Es wird Bezug genommen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in dem der neue Baukörper des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Neumarkt als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnungen“ festgesetzt werden solle. Die Anlieferung und die neue Zufahrt zu der beabsichtigten Tiefgarage grenzen lt. derzeitiger Planung direkt an die Grundstücke des Wohnungsunternehmens. Hierdurch wird eine starke Lärmbelästigung und eine schlechtere Erreichbarkeit befürchtet. Es wird daher angeregt, dass eine Zufahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung (auch) an anderer Stelle des Baugebietes erfolgen könne. Insbesondere komme dafür der Bereich der derzeitigen Zufahrt zum Neumarkt in Betracht.

9.2 Die Feuerwehrezufahrt auf der Rückseite der Häuser entfalle, ebenso der Zugang zum Neumarkt.

9.3 Es entfielen Stellplätze.

9.4 Es wird gefragt, ob die Mauer so hoch sein müsse.

### Stellungnahme der Verwaltung

Zu 9.1) Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird lediglich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Wohnen und Büro“ dargestellt, die sich an den Abmessungen des Vorhabens orientiert. Es sind keine Festsetzungen zur Lage der Tiefgaragenzufahrt oder Anlieferungen darstellbar. Weitere Differenzierungen bezüglich der Bebaubarkeit erfolgen im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 18/13 -VEP Neumarkt-.

Die relevanten Immissionsrichtwerte für die Wohngebäude an der Tempelstraße werden eingehalten (s. Schallschutzgutachten). Eine Lärmbeeinträchtigung durch das Vorhaben ist somit ausgeschlossen.

Die rückwärtige Erreichbarkeit des Gebäudes Tempelstraße wird durch die Errichtung des Vorhabens mitsamt Tiefgaragenzufahrt nicht beeinträchtigt. Der bisherige fußläufige Zugang wird nach Norden verlegt. Somit ist ein direkter Zugang auf öffentliche Verkehrsflächen in ausreichender Breite gewährleistet. Durch das Versetzen des Trafos kann ein mind. drei Meter breiter Zugang ermöglicht werden.

Eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt auf die östliche Seite des Gebäudes ist nicht möglich, da dort auf der Platzfläche ebenerdige Parkplätze geplant sind. Durch eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt würde keine ausreichende Anzahl von Parkplätzen realisiert werden können.

Zu 9.2) Die Zugänglichkeit der Feuerwehr zu den rückwärtigen Wohnungen über die Balkone bleibt durch die Planung weiterhin gewährleistet.

Zu 9.3) Auf der Platzfläche Neumarkt entfallen Stellplätze, diese werden jedoch durch das Anlegen der Tiefgarage unter dem Gebäude sowie durch die öffentlichen Stellplätze östlich des Gebäudes mehr als kompensiert.

Zu 9.4) Die festgesetzten Wand- bzw. Firsthöhen orientieren sich grundsätzlich an der umliegenden Bebauung. Das unmittelbar angrenzende Gebäude der Deutschen Bank liegt auf einer vergleichbaren Höhe wie das Vorhaben. Unter Berücksichtigung der besonderen Lage des Vorhabens im Zentrum von Emmerich am Rhein und der gewünschten vertikalen Nutzungsmischung mit Geschäften und Dienstleistungen im Erdgeschoss sowie Wohnungen in den Obergeschossen ist die Kubatur, die sich aus den Festsetzungen ergibt, standort- und situationsgerecht. Das Erdgeschoss des neuen Wohn- und Geschäftshauses wird ungefähr 6 m hoch sein; darüber befinden sich die Mietergärten, die in Richtung der Wohngebäude an der Tempelstraße orientiert sind. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt weicht dieses Erdgeschoss um über 6 m von der Nachbargrenze zurück. Zudem springt die Bebauung in den oberen Geschossen im westlichen Teilbereich um ca. 10 m gegenüber dem Erdgeschoss zurück. An der engsten Stelle beläuft sich der Abstand zwischen den Bestandsgebäuden und dem neuen Wohn- und Geschäftshaus bei 6 m Erdgeschosshöhe auf über 17 m, sodass negative Auswirkungen, wie etwa Verschattungseffekte oder Nachteile für die Belichtung benachbarter Wohnungen, ausgeschlossen werden können.

## **10. Anwohner Tempelstraße, Schreiben vom 16.06.2016**

10.1 Es wird Bezug genommen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in dem der neue Baukörper des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Neumarkt als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnungen“ festgesetzt werden sollte. Die Anlieferung und die neue Zufahrt zu der beabsichtigten Tiefgarage grenzen lt. derzeitiger Planung direkt an die Grundstücke des Wohnungsunternehmens. Hierdurch wird eine starke Lärmbelästigung und eine schlechtere Erreichbarkeit befürchtet. Es wird daher angeregt, dass eine Zufahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung (auch) an anderer Stelle des Baugebietes erfolgen könne. Insbesondere komme dafür der Bereich der derzeitigen Zufahrt zum Neumarkt in Betracht.

10.2 Wo die Mauer errichtet werden soll wäre früher die Eierstraße - zurückzuführen auf Eick - Eickel = Eichelbaum. Die Planung sollte noch einmal überdacht werden.

### Stellungnahme der Verwaltung

Zu 10.1) Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird lediglich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Wohnen und Büro“ dargestellt, die sich an den Abmessungen des Vorhabens orientiert. Es sind keine Festsetzungen zur Lage der Tiefgaragenzufahrt oder Anlieferungen darstellbar. Weitere Differenzierungen bezüglich der Bebaubarkeit erfolgen im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 18/13 -VEP Neumarkt-.

Die relevanten Immissionsrichtwerte für die Wohngebäude an der Tempelstraße werden eingehalten (s. Schallschutzgutachten). Eine Lärmbeeinträchtigung durch das Vorhaben ist somit ausgeschlossen.

Die rückwärtige Erreichbarkeit des Gebäudes Tempelstraße wird durch die Errichtung des Vorhabens mitsamt Tiefgaragenzufahrt nicht beeinträchtigt. Der bisherige fußläufige Zugang wird nach Norden verlegt. Somit ist ein direkter Zugang auf öffentliche Verkehrsflächen in ausreichender Breite gewährleistet.

Durch das Versetzen des Trafos kann ein mind. drei Meter breiter Zugang ermöglicht werden.

Eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt auf die östliche Seite des Gebäudes ist nicht möglich, da dort auf der Platzfläche ebenerdige Parkplätze geplant sind.

Durch eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt würde keine ausreichende Anzahl von Parkplätzen realisiert werden können.

- Zu 10.2) Bereits das bisherige Planungsrecht mit dem Bebauungsplan E 18/1 – Altstadtsanierung Kirchstraße Nord - von 1970 sieht die Überplanung der Eierstraße vor. Eine Rückkehr zum alten Stadtgrundriss ist nicht mehr zeitgemäß und entspricht nicht den Anforderungen an eine zukunftsfähige Stadtentwicklung und verhilft der Stadt Emmerich zu keinen Standortvorteilen für zeitgemäßen Einzelhandel.

## **11. Anwohner Tempelstraße, Schreiben vom 16.06.2016**

- 11.1 Es wird Bezug genommen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in dem der neue Baukörper des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Neumarkt als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnungen“ festgesetzt werden solle. Die Anlieferung und die neue Zufahrt zu der beabsichtigten Tiefgarage grenzen lt. derzeitiger Planung direkt an die Grundstücke des Wohnungsunternehmens. Hierdurch wird eine starke Lärmbelästigung und eine schlechtere Erreichbarkeit befürchtet. Es wird daher angeregt, dass eine Zufahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung (auch) an anderer Stelle des Baugebietes erfolgen könne. Insbesondere komme dafür der Bereich der derzeitigen Zufahrt zum Neumarkt in Betracht.
- 11.2 Es sei auch eine 6,10m hohe Mauer auf der gesamten Länge bis zur Deutschen Bank geplant. Das hieße, der Einwender würde auch noch eingemauert. Wohnkultur sähe anders aus. Der Einwender hoffe, der Vorentwurf würde noch in vielen Punkten geändert.

### Stellungnahme der Verwaltung

- Zu 11.1) Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird lediglich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Wohnen und Büro“ dargestellt, die sich an den Abmessungen des Vorhabens orientiert. Es sind keine Festsetzungen zur Lage der Tiefgaragenzufahrt oder Anlieferungen darstellbar. Weitere Differenzierungen bezüglich der Bebaubarkeit erfolgen im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 18/13 -VEP Neumarkt-.

Die relevanten Immissionsrichtwerte für die Wohngebäude an der Tempelstraße werden eingehalten (s. Schallschutzgutachten). Eine Lärmbeeinträchtigung durch das Vorhaben ist somit ausgeschlossen.

Die rückwärtige Erreichbarkeit des Gebäudes Tempelstraße wird durch die Errichtung des Vorhabens mitsamt Tiefgaragenzufahrt nicht beeinträchtigt. Der bisherige fußläufige Zugang wird nach Norden verlegt. Somit ist ein direkter Zugang auf öffentliche Verkehrsflächen in ausreichender Breite gewährleistet.

Durch das Versetzen des Trafos kann ein mind. drei Meter breiter Zugang ermöglicht werden.

Eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt auf die östliche Seite des Gebäudes ist nicht möglich, da dort auf der Platzfläche ebenerdige Parkplätze geplant sind.

Durch eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt würde keine ausreichende Anzahl von Parkplätzen realisiert werden können.

- Zu 11.2) Die festgesetzten Wand- bzw. Firsthöhen orientieren sich grundsätzlich an der umliegenden Bebauung. Das unmittelbar angrenzende Gebäude der Deutschen Bank liegt auf einer vergleichbaren Höhe wie das Vorhaben. Unter Berücksichtigung der besonderen Lage des Vorhabens im Zentrum von Emmerich am Rhein und der gewünschten vertikalen Nutzungsmischung mit Geschäften und Dienstleistungen im Erdgeschoss sowie Wohnungen in den Obergeschossen ist die Kubatur, die sich aus den Festsetzungen ergibt, standort- und situationsgerecht. Das Erdgeschoss des neuen Wohn- und Geschäftshauses wird ungefähr 6 m hoch sein; darüber befinden sich die Mietergärten, die in Richtung der Wohngebäude an der Tempelstraße orientiert sind. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt weicht dieses Erdgeschoss um über 6 m von der Nachbargrenze zurück. Zudem springt die Bebauung in den oberen Geschossen im westlichen Teilbereich um ca. 10 m gegenüber dem Erdgeschoss zurück. An der engsten Stelle beläuft sich der Abstand zwischen den Bestandsgebäuden und dem neuen Wohn- und Geschäftshaus bei 6 m Erdgeschosshöhe auf über 17 m, sodass negative Auswirkungen, wie etwa Verschattungseffekte oder Nachteile für die Belichtung benachbarter Wohnungen, ausgeschlossen werden können.

## **12. Anwohner Tempelstraße, Schreiben vom 16.06.2016**

- 12.1) Es wird Bezug genommen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in dem der neue Baukörper des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Neumarkt als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnungen“ festgesetzt werden sollte. Die Anlieferung und die neue Zufahrt zu der beabsichtigten Tiefgarage grenzen lt. derzeitiger Planung direkt an die Grundstücke des Wohnungsunternehmens. Hierdurch wird eine starke Lärmbelästigung und eine schlechtere Erreichbarkeit befürchtet. Es wird daher angeregt, dass eine Zufahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung (auch) an anderer Stelle des Baugebietes erfolgen könne. Insbesondere komme dafür der Bereich der derzeitigen Zufahrt zum Neumarkt in Betracht.
- 12.2) Es wird gefragt, ob ein Fluchtweg und eine Zufahrt für Feuerwehr und Notarzt gewährleistet sein müsse. Bei einer totalen Einmauerung sei das wohl unmöglich.

### Stellungnahme der Verwaltung

- Zu 12.1) Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird lediglich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Wohnen und Büro“ dargestellt, die sich an den Abmessungen des Vorhabens orientiert. Es sind keine Festsetzungen zur Lage der Tiefgaragenzufahrt oder Anlieferungen darstellbar. Weitere

Differenzierungen bezüglich der Bebaubarkeit erfolgen im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 18/13 -VEP Neumarkt-.

Die relevanten Immissionsrichtwerte für die Wohngebäude an der Tempelstraße werden eingehalten (s. Schallschutzgutachten). Eine Lärmbeeinträchtigung durch das Vorhaben ist somit ausgeschlossen.

Die rückwärtige Erreichbarkeit des Gebäudes Tempelstraße wird durch die Errichtung des Vorhabens mitsamt Tiefgaragenzufahrt nicht beeinträchtigt. Der bisherige fußläufige Zugang wird nach Norden verlegt. Somit ist ein direkter Zugang auf öffentliche Verkehrsflächen in ausreichender Breite gewährleistet.

Durch das Versetzen des Trafos kann ein mind. drei Meter breiter Zugang ermöglicht werden.

Eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt auf die östliche Seite des Gebäudes ist nicht möglich, da dort auf der Platzfläche ebenerdige Parkplätze geplant sind.

Durch eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt würde keine ausreichende Anzahl von Parkplätzen realisiert werden können.

Zu 12.2) Die Zugänglichkeit der Feuerwehr zu den rückwärtigen Wohnungen über die Balkone bleibt durch die Planung weiterhin gewährleistet.

### **13. Anwohner Tempelstraße, Stellungnahme vom 16.06.2016**

13.1) Der Weg zwischen Tiefgaragenausfahrt und Gebäude Tempelstraße sei zu eng und der Weg von den Mülltonnen zur Straße sei zu weit.

13.2) Es wird vorgeschlagen, die Tiefgaragenzufahrt zur Deutschen Bank zu belassen, dafür die Zufahrt für das neue Gebäude nach Osten zu verlegen.

13.3) Durch die geplante Gebäudehöhe wird Verschattung befürchtet.

13.4) Es entfielen kostenlose Parkplätze.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Zu 13.1) Der bisherige fußläufige Zugang wird nach Norden verlegt. Somit ist ein direkter Zugang auf öffentliche Verkehrsflächen in ausreichender Breite gewährleistet.  
Durch das Versetzen des Trafos kann ein mind. drei Meter breiter Zugang ermöglicht werden. Von dort aus wird auch die Aufstellung und Abholung der Mülltonnen durch den Entsorger gewährleistet.

Zu 13.2) Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird lediglich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Wohnen und Büro“ dargestellt, die sich an den Abmessungen des Vorhabens orientiert. Es sind keine Festsetzungen zur Lage der Tiefgaragenzufahrt oder Anlieferungen darstellbar. Weitere Differenzierungen bezüglich der Bebaubarkeit erfolgen im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 18/13 -VEP Neumarkt-.

Eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt auf die östliche Seite des Gebäudes ist nicht möglich, da dort auf der Platzfläche ebenerdige Parkplätze geplant

sind. Durch eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt würde keine ausreichende Anzahl von Parkplätzen realisiert werden können.

- Zu 13.3) Die festgesetzten Wand- bzw. Firsthöhen orientieren sich grundsätzlich an der umliegenden Bebauung. Das unmittelbar angrenzende Gebäude der Deutschen Bank liegt auf einer vergleichbaren Höhe wie das Vorhaben. Unter Berücksichtigung der besonderen Lage des Vorhabens im Zentrum von Emmerich am Rhein und der gewünschten vertikalen Nutzungsmischung mit Geschäften und Dienstleistungen im Erdgeschoss sowie Wohnungen in den Obergeschossen ist die Kubatur, die sich aus den Festsetzungen ergibt, standort- und situationsgerecht. Das Erdgeschoss des neuen Wohn- und Geschäftshauses wird ungefähr 6 m hoch sein; darüber befinden sich die Mietergärten, die in Richtung der Wohngebäude an der Tempelstraße orientiert sind. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt weicht dieses Erdgeschoss um über 6 m von der Nachbargrenze zurück. Zudem springt die Bebauung in den oberen Geschossen im westlichen Teilbereich um ca. 10 m gegenüber dem Erdgeschoss zurück. An der engsten Stelle beläuft sich der Abstand zwischen den Bestandsgebäuden und dem neuen Wohn- und Geschäftshaus bei 6 m Erdgeschosshöhe auf über 17 m, sodass negative Auswirkungen, wie etwa Verschattungseffekte oder Nachteile für die Belichtung benachbarter Wohnungen, ausgeschlossen werden können.
- Zu 13.4) Auf der Platzfläche Neumarkt entfallen Stellplätze, diese werden jedoch durch das Anlegen der Tiefgarage unter dem Gebäude sowie durch die öffentlichen Stellplätze östlich des Gebäudes mehr als kompensiert.

## **II. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

### **1. Kreis Kleve, Schreiben vom 15.06.2016**

#### **Untere Immissionsschutzbehörde**

- 1.1 In der Stellungnahme vom 15.06.2016 wird zunächst auf die zulässigen Immissionsrichtwerte unter Nr. 6.1 der TA Lärm hingewiesen. Auf dieser Grundlage wird gefordert, die Immissionsrichtwerte für die geplante Wohnnutzung innerhalb der Sonderbaufläche im weiteren Verfahren aufzuzeigen und festzusetzen. Ohne diese Festlegung könne nicht beurteilt werden, ob die auf Seite 15 des Gutachtens des TÜV NORD getroffene Annahme, dass für Wohnnutzung innerhalb der Sonderbaufläche die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete heranzuziehen sind, zutreffend ist.
- 1.2 Es wird des Weiteren auf die im Gutachten prognostizierte Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel an zwei vorhandenen Immissionsorten in der Nachtzeit durch die Nutzung des Parkplatzes hingewiesen. Der Gutachter beschreibt, dass diese Überschreitung zulässig ist und begründet dies mit einer Entscheidung des VGH Baden-Württemberg aus dem Jahr 1995. Die Aussagen des Urteils sind auf den hier vorliegenden Fall jedoch nicht anwendbar. Vom Gutachter wird beschrieben, dass der Parkplatz zur Nachtzeit nur von Bewohnern und Besuchern der Innenstadt genutzt wird, eine gewerbliche Nutzung liegt zur Nachtzeit nicht vor. Das Urteil des VGH beschreibt, dass Parkverkehr in dem durch die zugelassene Wohnnutzung hervorgerufenen Umfang auch in reinen und allgemeinen Wohngebieten hingenommen werden muss. Es bezieht sich somit auf das Parken im Rahmen des Umfangs von dazugehörigen Wohnungen. Im vorliegenden Fall beschreibt der Gutachter jedoch, dass der Parkplatz auch öffentlich genutzt wird. Die

Überschreitung der Spitzenpegel an den beiden Immissionsorten ist somit nicht zulässig. Es wird daher angeregt, konzeptionell nachzubessern.

1.3 Im Gutachten des TÜV NORD ist nicht ersichtlich, dass die Spitzenpegel für die geplante Wohnnutzung innerhalb der Sonderbaufläche betrachtet wurden. Diese sind zu ergänzen.

### Stellungnahme der Verwaltung

#### Zu 1.1

Das aktualisierte Schallgutachten geht auf die Schutzwürdigkeit der innerhalb des Sondergebiets betroffenen Wohnungen ein. Eine Festsetzung der Schutzwürdigkeit ist allerdings nicht möglich. Angesichts des Nutzungsmixes mit Einzelhandelnutzungen im Erdgeschoss und überwiegend Wohnungen in den Obergeschossen entspricht die Schutzwürdigkeit derjenigen eines Mischgebiets.

#### Zu 1.2

Aufgrund einer Abstimmung zwischen der Stadt Emmerich, dem Schallgutachter und weiteren Planern und Gutachtern wird der Aufbau des Schallgutachtens geändert. Nach der Fortschreibung steht die Beurteilung des Gesamtlärms im Vordergrund der Betrachtung. Die Beurteilung nach TA Lärm wird dem Anwendungszweck der Norm entsprechend auf gewerbliche Schallquellen reduziert.

Aus der Beurteilung nach TA Lärm geht hervor, dass der Immissionsrichtwert am Immissionspunkt IP4 (südöstlich des öffentlichen Parkplatzes) tags um maximal 1 dB(A) überschritten wird. An den Fassaden des Vorhabens selbst belaufen sich die Überschreitungen in Richtung des Parkplatzes auf maximal 2 dB(A).

Hinsichtlich des Immissionspunktes IP4 sind grundsätzlich die gleichen Planungsaspekte maßgebend wie bei dem Immissionspunkt IP2 in der Gesamtlärbetrachtung (siehe Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans). Wegen des höheren Wohnungsanteils und des Umstandes, dass über lange Jahre prinzipiell die gleiche Vornutzung gegeben war wie jetzt wieder geplant – Parken für Kunden von Einzelhandelsbetrieben und Parken von Besuchern der Fußgängerzone, dabei deutlich geringere Anzahl an Stellplätzen -, wird die Umsetzung der Planung keine Verschlechterung für die Bebauung entlang der Kaßstraße bewirken, sondern eher eine Verbesserung. Daher ist die geringfügige Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm vertretbar.

In Bezug auf das Vorhaben selbst ist eine Richtwertüberschreitung nur für Teile der Fassaden in Richtung des Neumarktes selbst zu erwarten. Hier sind im Rahmen der sogenannten „architektonischen Selbsthilfe“ bauliche Vorkehrungen oder Gestaltungen umsetzbar, die zu einer günstigeren, insbesondere lärmabgeschirmten Lage der betroffenen Wohnungen führen. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden vorliegend aus, weil der öffentliche Parkplatz als flächige, an das Wohn- und Geschäftshaus unmittelbar angrenzende Schallquelle nicht durch Lärmschutzwände oder dergleichen abschirmbar ist. Zielführend sind vielmehr technische Maßnahmen, teilweise in Kombination, die eine Belastungsminderung bewirken. Dazu zählt insbesondere eine Grundrissgestaltung, die Wohn- und Schlafräume für den dauerhaften Aufenthalt in Richtung der schallabgewandten Westseite konzentriert, und Nebenräume vorrangig an der Ostseite vorsieht. In Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung und ggf. auch der Verwendung nicht öffentlicher Fenster lässt sich ein verträgliches Schutzniveau gewährleisten.

Wesentliche Ergebnisse der Neubeurteilung sind, dass zur Nachtzeit keine gewerblichen Schallemissionen im Bereich des Parkplatzes auftreten werden. Deshalb ist das

Spitzenpegelkriterium nachts nicht relevant. Im Tageszeitraum wird die zulässige Grenze (Immissionsrichtwert eines Mischgebiets zuzüglich 30 dB(A)) eingehalten.

Der Bezug auf das Urteil des VGH Baden-Württemberg wird aufgegeben.

Zu 1.3

Das Schallgutachten wird entsprechend ergänzt.

## **2. LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 22.06.2016 und E-Mail vom 28.06.2016**

Schreiben vom 22.06.2016

Das Grundstück liegt im Bereich der historischen Altstadt von Emmerich und somit werden eine ehemalige Straße (Hinter der Laternen-Straße), straßenseitige Gebäudefluchten und Platzanlagen tangiert. Zudem liegt das Areal in der Nähe des Alten Marktes, einer der Mittelpunkte des mittelalterlichen und neuzeitlichen Lebens.

Im gesamten Areal ist von erhaltenen Relikten mittelalterlicher und neuzeitlicher Bebauung und Nutzung wie Gebäudefundamenten, Kellern oder Brunnen auszugehen. Diese Relikte der Geschichte haben eine hohe wissenschaftliche und historische Bedeutung und stehen unter einem Erhaltungsvorbehalt.

Zurzeit ist nicht genau abzuschätzen, in welchem Umfang es bereits moderne Störungen gibt. Die ersten Bohrerergebnisse verweisen aber auf Auffüllschichten bei denen es sich um erhaltene archäologische Relikte handeln kann.

Schon im Stadium der vorbereitenden Bauleitplanung hat eine Abwägung über das „Ob“ einer Bebauung stattzufinden. Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind bei der Aufstellung zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Voraussetzung ist eine Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials.

Zu beachten ist darüber hinaus der Planungsleitsatz des § 11 DSchG NW. Auch hieraus ergibt sich die Pflicht zur Klärung, ob und in welchem Umfang planungsrelevante Bodendenkmalsubstanz i.S.d. § 2 DSchG NW im Änderungsbereich erhalten ist. Die gilt unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur „vermutete“ Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW).

Aufgrund der unklaren Erhaltungsbedingungen wird ein Gespräch angeregt, um die vorhandenen Erkenntnisse zur ehemaligen und bestehenden Bebauung und die Bohrgutachten mit den Belangen der Bodendenkmalpflege abzugleichen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

E-Mail vom 28.06.2016

Nach Ansicht des umfangreichen Bildmaterials aus der Bauzeit der ehemals geplanten Tiefgarage für das inzwischen abgerissene Kaufhaus wurde das Areal des geplanten Neubaus großräumig und tiefgründig ausgeräumt. Somit ist im Plangebiet nicht mehr von erhaltenen archäologischen Relikten auszugehen. Gegen die Planung bestehen damit keine weiteren Bedenken.

### Stellungnahme der Verwaltung

Mit der zweiten Stellungnahme des LVR vom 28.06.2016 sind die Bedenken gegen die Planung ausgeräumt.

### **3. Bezirksregierung Düsseldorf, Schreiben vom 04.08.2016**

- 3.1 Die Angaben zur geplanten Darstellung in den verschiedenen Unterlagen stimmen nicht ganz überein. Im Planentwurf ist die geplante Darstellung als „Sonderbaufläche“ angegeben, in der Begründung (S. 7) daneben auch als „Sondergebiet“. Die Bedeutung der Begriffe ist jedoch nach § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO unterschiedlich definiert. In den übrigen Unterlagen werden daneben noch ähnlich lautende, aber nicht definierte Begriffe verwendet sowie unterschiedlich formulierte Zweckbestimmungen angegeben.

In der Planzeichenerklärung wird die Abkürzung „SO“, die nach § 1 BauNVO für „Sondergebiet“ zu verwenden ist, falsch mit „Sonderbaufläche“ erklärt. Es ist daher zu klären, ob eine Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO oder ein Sondergebiet gem. § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt werden soll um die geplante Darstellung in allen Dokumenten übereinstimmend anzugeben.

Dies gilt ebenso für die Zweckbestimmung. Dabei wird die Formulierung „Einzelhandel und Wohnen“ anstatt „Einzelhandel mit Wohnungen“ empfohlen, um klarzustellen, dass die vorgesehen Wohnungen selbstständig sind und nicht zu den Einzelhandelsbetrieben gehören.

Bei der Darstellung der maximalen Verkaufsfläche in der Planzeichnung ist zur Klarstellung der Zusatz „ca.“ zu streichen und in der Begründung ist die Verkaufsfläche in Übereinstimmung mit der Planzeichnung als Obergrenze anzugeben, also „maximal 2.900m<sup>2</sup>“.

- 3.2 Die Ausführungen in der Begründung Kap. 6 Änderungen der Plandarstellung (S. 7/8), dass im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse die Auswirkungen der Einzelhandelsnutzung überprüft wurden, sind zu knapp. Ein Verweis das Gutachten reicht an dieser Stelle für die spätere Abwägung nicht aus. Vielmehr sind auch in der Begründung Ausführungen bezüglich der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu machen. Zudem finden sich die in dem Gutachten angegebenen verträglichen max. VKF in der Begründung zur FNP-Änderung nicht wieder.

Die in der Verträglichkeitsanalyse angenommene Flächenproduktivität von 4.800-5300 €/m<sup>2</sup> für einen Lebensmitteldiscounter wird als zu gering angesehen. Zudem wird auf eine geänderte Projektberechnung in Kapitel 6.4, S. 32 hingewiesen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass unter Ziffer 6.4 Daten zu einem geänderten Projekt (811 m<sup>2</sup> Discounter + 200 m<sup>2</sup> Frische Arena = 1.011 m<sup>2</sup>) zugrunde gelegt werden, die Ausführungen unter Ziffer 7 aber nur von den ursprünglich geprüften 900 m<sup>2</sup> VKF Discounter ausgehen. Somit ist nicht klar, welche Sortimentsbeschränkung endgültig erfolgen soll. Umso wichtiger erscheint eine Festlegung bereits auf FNP-Ebene.

- 3.3 Die naturschutzrechtliche Prüfung ist zu aktualisieren, da zum Zeitpunkt der Prüfung im Jahre 2011 noch das Gebäude des ehemaligen Kaufcenters gestanden habe und das Plangebiet heute als Brachfläche mit befestigten Flächen (Parkplätze) beschrieben wird. Dadurch haben sich die Grundlagen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags stark verändert.

Nach der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ sind die artenschutzrechtlichen Belange, soweit auf dieser Ebene bereits ersichtlich, bereits in der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen. Zur Nachvollziehbarkeit sind zumindest das Verfahren zur Ermittlung der möglicherweise beeinträchtigten planungsrelevanten Arten mit Hilfe von Quellenangaben und das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung in der Begründung bzw. im Umweltbericht zu dokumentieren.

- 3.4 Bezüglich der Geräuscheinwirkungen in Kap. 5.9 des Umweltberichts wird auf die Stellungnahme der UIB des Kreises Kleve vom 21.06.2016 verwiesen. Nach der dort angeregten Überarbeitung des zugrunde gelegten Schallgutachtens ist im Umweltbericht nachvollziehbar darzulegen, ob der immissionschutzrechtliche Konflikt zwischen den unterschiedlichen Nutzungen sowohl im Plangebiet selbst als auch in der Beziehung zur Umgebung lösbar ist und die Planung somit umsetzbar ist. Eine Verschiebung in das Bebauungsplanverfahren ist nicht möglich, um einen Mangel in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu vermeiden.

### Stellungnahme der Verwaltung

#### Zu 3.1

Es wird zu Recht darauf hingewiesen, dass die Angaben zur Art der baulichen Nutzung teilweise abweichend waren. Aufgrund des konkret geplanten Vorhabens (Wohn- und Geschäftshaus) wird die Stadt Emmerich ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festsetzen und in Zukunft ausschließlich diese Einstufung verwenden.

Der Anregung zur Änderung der Zweckbestimmung wird sinngemäß gefolgt. Die neue Formulierung lautet „Einzelhandel, Wohnen und Büro“, um die zwingende Verknüpfung zwischen dem Einzelhandel und der Wohnnutzung aufzulösen.

Zur Klarstellung wird der Anregung, den Zusatz „ca.“ in Bezug auf die maximale Verkaufsfläche zu streichen, ebenfalls gefolgt.

#### Zu 3.2

Die Ausführungen zur städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse wurden in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans um Aussagen zu den einzelnen Auswirkungen und deren Folgen erweitert. Damit ist sichergestellt, dass der Themenbereich Einzelhandel bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans eine ausreichende Berücksichtigung findet und keine unüberwindbaren Hindernisse auf der Ebene des Bebauungsplans entstehen.

Die Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf bezieht sich auf eine – hinsichtlich des Planvorhabens im Jahr 2016 aktualisierte – Verträglichkeitsanalyse aus dem Jahr 2014. Die hier zugrunde gelegten Flächenproduktivitäten für das Planvorhaben sowie auch die Umsatzberechnung für die Bestandsstrukturen basieren somit auf mittlerweile „veralteten“ Datengrundlagen aus dem Jahr 2014.

Im Juli 2016 hat das Büro Stadt + Handel eine Aktualisierung der Verträglichkeitsanalyse vorgenommen, die zum Zeitpunkt der landesplanerischen Abstimmung noch nicht verfügbar war. Hierin werden als Flächenproduktivitäten für den Betriebstyp Lebensmitteldiscounter Spannweiten von 5.500 – 6.000 Euro/m<sup>2</sup> VKF angenommen. Diese Werte liegen deutlich über den Flächenproduktivitäten der Verträglichkeitsanalyse aus dem Jahr 2014 (4.800 – 5.300 Euro/m<sup>2</sup> VKF). Bei der Herleitung der Flächenproduktivitäten wurden folgende standortbezogene Rahmenbedingungen berücksichtigt:

- mit einem Wert von rd. 93 % unterhalb des Bundesdurchschnitts liegendes einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau,
- Lage innerhalb ZVB Hauptzentrum (Kopplungsstandort, aber gleichzeitig auch schlechtere verkehrliche Erreichbarkeit im Vergleich zu autokundenorientierten Standorten),

- Orientierung am aktuell geplanten Vorhaben Penny (bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität: 5.310 Euro/m<sup>2</sup> VKF, vgl. Berechnungen von Stadt + Handel auf Basis EHI 2016).

Die hergeleiteten Flächenproduktivitäten stellen somit einen realitätsnahen Worst Case dar. Eine grundsätzliche Vergleichbarkeit mit dem genannten Planvorhaben (Lidl) in Wuppertal ist aufgrund der unterschiedlichen Standortrahmenbedingungen und des abweichenden Betreibers nicht gegeben (bspw. weist der Lebensmitteldiscounter Netto nur eine Flächenproduktivität von 4.480 Euro/m<sup>2</sup> VKF auf; vgl. Berechnungen von Stadt + Handel auf Basis EHI 2016).

In der aktuellen Verträglichkeitsanalyse wurden darüber hinaus maximal verträgliche Verkaufsflächen hergeleitet. Für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegt diese bei 1.300 m<sup>2</sup>. Hierbei wurde eine Spannweite von Flächenproduktivitäten berücksichtigt, die auch perspektivische Umstrukturierungen/Betreiberwechsel mit veränderten Verkaufsflächen einbeziehen. In diesem Zusammenhang ist – neben dem derzeit geplanten Lebensmitteldiscounter sowie dem Drogeriefachmarkt, welche beide Verkaufsflächen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel aufweisen – auch die ergänzende Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes (bspw. die genannte „Frische Arena“) möglich. In der Verträglichkeitsanalyse wird hierzu festgehalten:

„In dieser Größenordnung

- liegen die ermittelten Umsatzumverteilungen bei max. 10 % zu Lasten der Bestandsstrukturen des Innenstadtzentrums;
- wird rd. 25 % der insgesamt in Emmerich am Rhein vorhandenen Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel durch die Bestandsstrukturen des Innenstadtzentrums gebunden;
- sinkt die Flächenproduktivität der weiteren Lebensmittelmärkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht auf ein Niveau, welches Betriebsaufgaben erwarten lässt;
- liegt die Zentralität weiterhin in einem steigerungsfähigen Bereich, so dass das Potenzial insbesondere für die Erweiterung der sonstigen Lebensmittelmärkte in Emmerich am Rhein nicht eingeschränkt wird“ (vgl. Verträglichkeitsanalyse Stadt + Handel 2016: S. 28).

Eine ergänzende Fußnote hinsichtlich der berücksichtigten Flächenproduktivitäten bei der Herleitung der maximal verträglichen Verkaufsflächen wird in die Verträglichkeitsanalyse aus dem Juli 2016 aufgenommen.

### Zu 3.3

Die Auffassung, die Grundlagen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags hätten sich stark verändert, wird nicht geteilt. Durch den Abbruch des ehemaligen Kaufhausgebäudes hat sich eine faktisch vegetationslose Brachfläche mit Gebäude zu einer vegetationslosen Brachfläche ohne Gebäude entwickelt.

Über den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aus 2011 hinaus haben Heller + Kalka Landschaftsarchitekten aus Herne im Mai 2014 den Bericht zur ökologischen Baubegleitung des Gebäudeabrisses vorgelegt. Das Fazit der Untersuchung war, dass im Zusammenhang mit der geplanten Abbruchmaßnahme eine Betroffenheit von Fledermäusen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit nicht anzunehmen sei. Außerdem konnte die fachgerechte Installation von insgesamt 5 Fledermauskästen im direkten Umfeld des Abbruchgebäudes bestätigt und dokumentiert werden. Die Begründung der Bauleitpläne ist um einen entsprechenden Hinweis ergänzt worden.

Daher steht aktuell die Frage im Raum, ob sich nach dem Abbruch des Gebäudes eine Art „Sukzession“ von geschützten Tierarten eingestellt haben könnte, die beurteilungsrelevant wäre. Dazu hat sich die EU-Kommission bereits 2007 in dem Abschlussbericht zur Artenschutzprüfung geäußert. Dort finden Sie auf Seite 51 folgende Einschätzung:

*„(67) Im Allgemeinen kann „Beschädigung“ als die materielle Verschlechterung eines Habitats oder einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte definiert werden. Im Gegensatz zur Vernichtung kann eine solche Beschädigung schleichend erfolgen und zur graduellen Verschlechterung der Funktionalität der betreffenden Stätte führen. Die Beschädigung muss somit nicht unmittelbar zum Verlust der Funktionalität einer Stätte führen, sondern wird sie qualitativ oder quantitativ beeinträchtigen und auf diese Weise nach einiger Zeit zu ihrem vollständigen Verlust führen. Aufgrund der großen Vielfalt der in Anhang IV Buchstabe a) aufgelisteten Arten ist die Beschädigung einer bestimmten Fortpflanzungs- oder Ruhestätte fallweise zu beurteilen.*

*Beschädigungen oder Vernichtungen, die aus natürlichen Ursachen resultieren (d. h. nicht die Folge menschlichen Handelns sind) oder auf unvorhersehbare Ereignisse zurückzuführen sind, fallen auch hier nicht in den Geltungsbereich von Artikel 12 Absatz 1 Buchstabe d). **Dasselbe gilt für die Beschädigung einer Stätte infolge der natürlichen Sukzession nach Einstellung einer bestimmten Form der Landnutzung durch den Menschen oder der Aufgabe von Gebäuden.***

In Bezug auf den Neumarkt in Emmerich treffen beide Sachverhalte gleichzeitig zu – natürliche Sukzession nach Nutzungsaufgabe und Abbruch eines Gebäudes. Um dennoch vermeidbare Schädigungen von Arten oder Habitaten ausschließen zu können, soll die geplante Baufläche vor Durchführung der Baumaßnahmen im Zuge der ökologischen Baubegleitung erneut überprüft werden. Somit wären Schutzmaßnahmen in einem direkten zeitlichen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durchführbar, auch wenn dieser Fall mit einer sehr hohen Wahrscheinlichkeit nicht eintreten wird.

#### Zu 3.4

Zum Thema Immissionsschutz werden die Ausführungen in der Begründung erweitert. Bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans wird deutlich, dass der mögliche Konflikt zwischen dem Wohn- und Geschäftshaus und den umgebenden schutzwürdigen Nutzungen bzw. Wohnungen lösbar ist. Gegenüber der früheren Situation mit einem dreigeschossigen Kaufhaus ist zunächst festzustellen, dass die Verkaufsfläche im Einzelhandel mit der Beschränkung auf das Erdgeschoss deutlich zurückgehen wird, vorrangig zu Lasten von Wohnungen. Da die von Einzelhandelsnutzungen erzeugten Kfz-Fahrbewegungen signifikant über diejenigen von Wohnungen liegen, wird sich das vorhabenbezogene Verkehrsaufkommen verringern. Zudem ist geplant, einen Teil des Kundenverkehrs (nach den Annahmen im Verkehrsgutachten ca. ein Drittel) über die Tiefgarage und nicht ebenerdig abzuwickeln, was die oberirdischen Belastungen im Bereich des ebenerdigen Parkplatzes weiter reduziert. Mit der Tiefgaragenzufahrt hinter der Bebauung an der Tempelstraße entsteht zwar eine neue Schallquelle, jedoch lässt sich diese soweit erforderlich durch Schutzmaßnahmen auf ein verträgliches Emissionsniveau reduzieren. Des Weiteren ist zu erwähnen, dass der oberirdische, öffentlich befahrbare Parkplatz deutlich weniger Stellplätze haben wird als früher (neu 80 St zu ehemals 120 St), und die Aufstellflächen und Fahrgassen auch nicht näher an die Immissionsorte in der Nachbarschaft heranrücken werden, als es bisher der Fall war. Insofern ist davon auszugehen, dass die Geräuscheinwirkungen in der Umgebung des Vorhabens entweder gleich bleiben oder zurückgehen oder sich angemessen begrenzen lassen.

Eine umfassende Darstellung der Inhalte und Ergebnisse des Schallgutachtens erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans. Das Schallgutachten kommt zu der Schlussfolgerung, dass der Realisierung des Vorhabens keine Bedenken entgegen stehen, wenn bestimmte baulich-technische und nutzungsbezogene Maßnahmen umgesetzt werden, wie z.B. Nutzungsbeschränkungen der Tiefgarage zur Nachtzeit und Einschränkung der Zeiten für die Anlieferung mit Lkw.

Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die vorrangig den Gewerbelärm betreffen, wird über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan gewährleistet.

#### **4. Stadtwerke Emmerich, Schreiben vom 16.06.2016**

Die Bedenken richten sich darauf, dass mit dem vorgelegten Planentwurf nicht erkennbar wird, in welcher Weise die Trafostation mit Versorgungsleitungen und das Grundstück der Stadtwerke durch die Umplanung betroffen ist. Die Bedenken können nur ausgeräumt werden, wenn für den betroffenen Bereich eine konkrete Planung vorgelegt wird, die ggf. zwischen dem Vorhabenträger und den Stadtwerken Emmerich vertraglich zu vereinbaren ist. Ohne eine solche Abstimmung schließen wir die Inanspruchnahme des Grundstückes aus.

##### Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise zur Lage der Trafostation sowie der Zu- und Ableitungen werden zur Kenntnis genommen.

Seit längerer Zeit führen die Stadtverwaltung und der Vorhabenträger Gespräche mit den Stadtwerken im Hinblick auf die Frage, ob die Trafostation an der heutigen Stelle verbleiben kann. Diese Frage hat sich bis zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen noch nicht abschließend klären lassen. Deshalb wird die Zeichnung des Bebauungsplans dahingehend geändert, dass die bisherige Festsetzung der Trafostation als Versorgungsfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB entfällt und durch öffentliche Verkehrsfläche ersetzt wird.

Mit dem Verzicht auf die Festsetzung ergeben sich drei verschiedene Möglichkeiten, im Rahmen der Erschließungsplanung und damit unabhängig von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Trafostation umzugehen:

1. Die Station bleibt an ihrem heutigen Standort. Das Grundstück mit der Station befindet sich im Eigentum der Stadtwerke, so dass diese Variante auch ohne Festsetzung keine Nachteile für den Versorgungsträger hat. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche steht dem Betrieb einer Trafostation nicht entgegen.
2. Die Station wird in Richtung des Neuen Steinwegs verlegt. Versorgungsstationen werden häufig auf öffentlichen Verkehrsflächen bzw. an deren Rand errichtet.
3. Die Station wird auf einem der angrenzenden privaten Grundstücke errichtet.

Im Falle der Verlegung (2. oder 3.) würde eine neue privatrechtliche Sicherung vereinbart, z.B. über eine Grunddienstbarkeit, um den dauerhaften Verbleib an dem Ausweichstandort zu gewährleisten.

Die Stadt Emmerich wird keine Lösung umsetzen, die nicht die Zustimmung der Stadtwerke Emmerich findet. Sollte es zu einer Verlegung kommen, wäre eine Kostenübernahme durch den Vorhabenträger obligatorisch (Verursacherprinzip). Vor dem Hintergrund des erforderlichen Einverständnisses der Stadtwerke und der Kostentragung durch den Vorhabenträger werden die Anregungen der Stadtwerke berücksichtigt.

## **5. Bezirksregierung Düsseldorf, Schreiben vom 28.06.2016**

Das Vorhaben befindet sich derzeit in keinem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 112 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG).

Das Vorhaben liegt innerhalb der Gebiete, die ab einem Hochwasserereignis HQ100 des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können.

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung wird entsprechend angepasst.

### **Zu 2)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschloss in seiner Sitzung vom 26.04.2016 gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 8 Baugesetzbuch (BauGB), den Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein für einen Bereich nördlich der Kirchstraße, östlich der Bebauung Tempelstraße, südlich der Straße Neuer Steinweg und westlich der Kaßstraße (Flurstücke 582 (teilw.), 604, 628 (teilw.), 646 (teilw.) und 697 (teilw.), Flur 18, Gemarkung Emmerich) dahingehend zu ändern, dass die Darstellung einer gemischten Baufläche (M) umgewandelt wird in eine Sondergebietsfläche (SO Einzelhandel mit Wohnungen).

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung soll aufgrund von Änderungen des Plangebietes des parallel in der Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt - ebenfalls angepasst werden. Der Bereich westlich der geplanten Tiefgaragenzufahrt des Vorhabens auf dem Neumarkt soll nicht mehr Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung sein, so dass hier wie bisher eine gemischte Baufläche dargestellt wird.

Durch die 89. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Darstellung im Bereich der Flurstücke 628 (teilw.), 646 (teilw.) und 700 (teilw.), Flur 18, Gemarkung Emmerich geändert.

### **Zu 3)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den beiliegenden Planentwurf im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

### **Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :**

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

### **Leitbild :**

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.2.

In Vertretung

Dr. Wachs  
Erster Beigeordneter

Anlage/n:

- Anlage 01 zu Vorlage 05-16 0833 89-FNPÄ Geltungsbereich
- Anlage 02 zu Vorlage 05-16 0833 89-FNPÄ Planzeichnungsentwurf
- Anlage 03 zu Vorlage 05-16 0833 89-FNPÄ Entwurfsbegründung
- Anlage 04 zu Vorlage 05-16 0833 89-FNPÄ Einzelhandelsgutachten
- Anlage 05 zu Vorlage 05-16 0833 89-FNPÄ Verkehrsgutachten
- Anlage 06 zu Vorlage 05-16 0833 89-FNPÄ Schallschutzgutachten
- Anlage 07 zu Vorlage 05-16 0833 89-FNPÄ Artenschutz
- Anlage 08 zu Vorlage 05-16 0833 89-FNPÄ Baugrundgutachten
- Anlage 09 zu Vorlage 05-16 0833 89-FNPÄ Baumgutachten
- Anlage 10 zu Vorlage 05-16 0833 89-FNPÄ GOP
- Anlage 11 zu Vorlage 05-16 0833 89-FNPÄ Stellungnahmen 3-1
- Anlage 12 zu Vorlage 05-16 0833 89-FNPÄ Stellungnahmen 4-1