



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 1031/2017/1	23.03.2017

Betreff

Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren E 18/13 - VEP Neumarkt -;
hier: 1) Bericht zu den durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit und der
Behörden
2) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

Rat	25.04.2017
-----	------------

Beschlussvorschlag

Zu 1)

I. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 30.06.2011

1. Der Rat beschließt, dass die Anregung hinsichtlich der Parkgebühren mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
2. Der Rat beschließt, dass die Anregung hinsichtlich der Erreichbarkeit der Begegnungsstätte mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
3. Der Rat beschließt, dass die Anregung hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
4. Der Rat beschließt, dass die Anregung hinsichtlich der Geschossigkeit des Baukörpers mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

II. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 05.06.2014

1. Der Rat beschließt, dass die Anregung hinsichtlich des Bedarfes eines Lebensmittelmarktes mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
2. Der Rat beschließt, dass die Anregung hinsichtlich des Schallschutzes der Tiefgaragenzufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
3. Der Rat beschließt, dass die Anregung hinsichtlich der öffentlichen Toiletten mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

4. Der Rat beschließt, dass die Anregung hinsichtlich der Zugänglichkeit der Dachterrasse mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
5. Der Rat beschließt, dass die Anregung hinsichtlich der Fassadengestaltung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
6. Der Rat beschließt, dass die Anregung hinsichtlich der Platzfläche nordöstlich des Gebäudes mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

III. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur 89. Flächennutzungsplanänderung 2016

Der Rat beschließt, dass die Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Jahr 2016 zur 89. Flächennutzungsplanänderung, die ebenfalls den Bebauungsplan Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt- betreffen, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind. Es wird auf die Darstellung im Rahmen der 89. Flächennutzungsplanänderung (Vorlage 05-16 0915/2016) verwiesen.

IV. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

1. Der Rat beschließt, dass die Anregung hinsichtlich des Immissionsschutzes mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
2. Der Rat beschließt, dass die Anregung hinsichtlich des Hochwasserschutzes mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 3.1 Der Rat beschließt, dass die Anregung hinsichtlich der Trafostation mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 3.2 Der Rat beschließt, dass die Anregung hinsichtlich der Trafostation mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

V. Stellungnahmen aus der 1. förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1. Der Rat beschließt, dass die Anregung zum Verschieben des Baukörpers in östlicher Richtung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.1 Der Rat beschließt, dass die Anregung, das Flurstück 628 insgesamt zum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens E 18/14 zu machen, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.2 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Anbindung des Flurstücks 628 mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.3 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Durchfahrtsbreite der öffentlichen Verkehrsfläche mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.4 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Herstellung einer Feuerwehrezufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.5 Der Rat beschließt, dass die Anregung zu Stellflächen für Mülltonnen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

- 2.6 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Einhausung der Tiefgarage mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.7 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Prüfung des Lärmschutzgutachtens durch den Kreis Kleve mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.8 Der Rat beschließt, dass die Anregung zu unstimmgigen Punkten im Schallgutachten mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.9 Der Rat beschließt, dass die Anregung zu Rückfahrwarneinrichtungen von Zuliefer-LKW mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.10 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Ausgestaltung der Brüstung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.11 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Festsetzung von Baulinien mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.12 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur überbaubaren Grundstückfläche mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.13 Der Rat beschließt, dass die Anregung zum Klimaschutzkonzept mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.14 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Aufstockung des Gebäudes mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.15 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur geplanten Traufhöhe mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.16 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Festsetzung eines reinen Wohngebietes mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 3.1 Der Rat beschließt, dass die Anregung zu Rückfahrwarneinrichtungen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 3.2 Der Rat beschließt, dass die Anregung zu Lüftungsgeräuschen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 3.3 Der Rat beschließt, dass die Anregung zum Parkplatzsuchverkehr in der Tiefgarage mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 3.4 Der Rat beschließt, dass die Anregung zu Regelung der Anlieferzeiten mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 3.5 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Abholung von Presscontainern mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

VI. Stellungnahmen aus der 1. förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

- 1.1 Der Rat beschließt, dass die Anregung, die Schutzbedürftigkeit vergleichbar einem Mischgebiet festzusetzen, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

- 1.2 Der Rat beschließt, dass die Anregung, die Anlieferungszeiten textlich festzusetzen, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.3 Der Rat beschließt, dass die Auffassung, die Überschreitung des Immissionsrichtwerts am Immissionspunkt IP 4 sei nicht zulässig, nicht geteilt wird und mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.4 Der Rat beschließt, dass die Hinweise zum Umgang mit der Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet (MU)“, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
2. Der Rat nimmt den Hinweis zur Beschreibung der Hochwassersituation zur Kenntnis.
3. Der Rat beschließt, dass die Anregungen der Stadtwerke Emmerich mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

VII. Stellungnahmen aus der 2. förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass keine Anregungen und Bedenken im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB geäußert wurden.

VIII. Stellungnahmen aus der 2. förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

1. Der Rat beschließt, dass die Belange der Stadtwerke Emmerich mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 2.1 Der Rat beschließt, dass die Anregung, die Schutzbedürftigkeit vergleichbar einem Mischgebiet festzusetzen, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.2 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Überschreitung der Gesamt-Immissionsrichtwerte am Neuen Steinweg mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.3 Der Rat beschließt, dass die Auffassung, die Überschreitung des Immissionsrichtwerts am Immissionspunkt IP 4 sei nicht zulässig, nicht geteilt wird und mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.4 Der Rat beschließt, dass die Hinweise zum Umgang mit der Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet (MU)“, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu 2)

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 18/13 -VEP Neumarkt- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 26.04.2016 beschlossen, von einer erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB abzusehen, da bereits für den Bebauungsplan Nr. E 18/11 – Neumarkt- zum selben Sachverhalt intensive Beteiligungen in Form von Öffentlichkeitsbeteiligungen am 30.06.2011 sowie am 05.06.2014 stattgefunden haben. Das Planungskonzept, das 2011 vorgestellt wurde, ist zwischenzeitlich weiterentwickelt worden. Das Konzept sieht kein Ärztehaus mehr vor, sondern in den Obergeschossen Wohnungen. Im Erd- und 1. Obergeschoss besteht die Möglichkeit, eine Durchmischung mit Geschäfts- und Büroräumen und Wohnungen zu realisieren. Zudem wurde die Lage der Tiefgaragenzufahrt an der westlichen Gebäudeseite verändert. Sie ist inzwischen nicht mehr ins Gebäude integriert, um Platz für zwei getrennte Anlieferungen für die Ladenlokale zu schaffen. Die Zufahrt erfolgt nun zweispurig seitlich des Gebäudes auf der Trasse der Zufahrt zur Tiefgarage der Deutschen Bank. Diese wird zukünftig über die neu entstehende gemeinsame Zufahrt erschlossen. Die Stellung des Gebäudes ist unverändert geblieben.

Die 2014 vorgestellten Planungen werden weitestgehend unverändert fortgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 05.07.2016 bis einschließlich 05.08.2016 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 30.08.2016 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 15.09.2016 bis einschließlich 18.10.2016 statt. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum beteiligt.

Ein Teil der eingegangenen Anregungen, insbesondere zur artenschutzrechtlichen Prüfung und zum Immissionsschutz, erforderten Anpassungen der entsprechenden Gutachten und des Umweltberichtes. Zudem wurde die Gebäudeplanung modifiziert. Dementsprechend mussten die Pläne erneut öffentlich ausgelegt werden.

In seiner Sitzung am 13.12.2016 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung, die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 26.01.2017 bis einschließlich 28.02.2017 statt. Die Behörden wurden gemäß im gleichen Zeitraum erneut beteiligt.

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen wurden die nachfolgend aufgeführten Anregungen vorgetragen, über die der Rat der Stadt Emmerich am Rhein unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen zu entscheiden hat. In diesen Abwägungsvorgang sind ferner auch die in den früheren Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der ersten Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen, die vom Fachausschuss in dem vorbereitenden Beschluss zur erneuten Offenlage am 22.11.2016 behandelt worden sind, einzustellen. Die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung beziehen sich auf den jeweiligen Planungsstand. Durch die angepasste Planung zur erneuten öffentlichen Auslegung wurde den Anregungen aus den früheren Beteiligungen insbesondere zum Immissions- und Artenschutz im Nachhinein teilweise gefolgt.

I. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 30.06.2011

1. Parkgebühren

Es wird gefragt, wie die Regelungen der Parkgebühren sein werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Parkgebühren sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Es wird jedoch im Durchführungsvertrag Regelungen zur Bewirtschaftung der Parkplätze geben.

2. Erreichbarkeit der Begegnungsstätte

Es wird gefragt, ob die Begegnungsstätte nur über Treppen zu erreichen sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Gebäude verfügt an verschiedenen Stellen über Aufzüge, so dass eine barrierefreie Zugänglichkeit gegeben ist.

3. Auf welche Anzahl von Wohnungen wird im Zuge der Unterbringung des Ärztehauses verzichtet wie viele Ärzte werden sich in dem Gebäude ansiedeln

Stellungnahme der Verwaltung

Das Planungskonzept des Gebäudes sieht inzwischen kein Ärztehaus mehr vor, sondern dass im Erd- und 1. Obergeschoss Geschäfts- und Büroräume sowie Wohnungen angesiedelt können. Die genaue Anzahl von gewerblichen Einheiten und Wohnungen ist daher flexibel.

4. Geschossigkeit des Baukörpers

Es wird nach der Geschossigkeit des neuen Baukörpers gefragt. Die vorgesehenen vier Geschosse seien zu hoch, da die umliegende Bebauung deutlich niedriger sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Geschossigkeit orientiert sich an der Höhenentwicklung an den umliegenden Gebäuden, wobei die höheren Gebäude in der Umgebung als Maßstab herangezogen wurden. Durch die verschiedenen Dachformen und Dacheinschnitte bzw. den zurückgesetzten Obergeschossen ist die Maßstäblichkeit und das Einfügen des Baukörpers in die Umgebung gegeben.

II. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 05.06.2014

1. Bedarf eines Lebensmittelmarktes

Es wird gefragt, warum an der Stelle ein Lebensmittelmarkt geplant sei. Es wird befürchtet, dass durch die Realisierung eines Lebensmittelmarktes am Neumarkt an anderer Stelle im Stadtgebiet ein Leerstand entstehen könnte.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Neumarkt befindet sich gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich in einem zentralen Versorgungsbereich. Bei der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes 2011 ergab eine Analyse der Einzelhandelssituation in der Innenstadt, dass noch Bedarf für einen Lebensmittelmarkt bestehe. Ein Lebensmitteldiscounter stellt sicher, dass sich auch Menschen aus der Innenstadt, die über kein Fahrzeug verfügen standortnah versorgen können.

2. Schallschutz Tiefgaragenzufahrt

Es wird sich nach dem Schallschutz für die Anwohner gegenüber der geplanten Tiefgaragenzufahrt erkundigt. Außerdem wird gefragt, ob das Gutachten einsehbar ist.

Stellungnahme der Verwaltung

An den meisten maßgeblichen Immissionspunkten im Bereich der bestehenden Bebauung werden die Gesamt-Immissionsrichtwerte (G-IRW) eingehalten. Lediglich an zwei Immissionspunkten in der Bestandsbebauung am Neuen Steinweg wird der Gesamt-Immissionsrichtwert (G-IRW) der Gesamtlärmstudie am Tage bzw. in der Nacht um maximal 1 dB(A) überschritten. Pegelbestimmend ist jeweils der Verkehrslärmpegel durch die Straße „Neuer Steinweg“. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Verkehrslärm werden am Tage bzw. in der Nacht geringfügig um 1 dB(A) überschritten. Die Pegelzunahme durch den anlagenbezogenen Verkehr liegt insgesamt aber < 3 dB(A), so dass im Sinne der 16. BImSchV von einer unwesentlichen Pegel-Änderung ausgegangen werden kann.

Der Gesamt-Immissionsgrenzwert G-IGW der Gesamtlärmstudie wird durch die Gesamt-Beurteilungspegel (Schwelle der Gesundheitsgefährdung) sicher unterschritten. Ein zusätzlicher Handlungsbedarf lässt sich daraus nicht ableiten.

Sämtliche Gutachten werden in der öffentlichen Auslegung zugänglich gemacht.

3. Öffentliche Toiletten

Es wird gefragt, ob in der Planung öffentliche Toiletten vorgesehen seien.

Stellungnahme der Verwaltung

Öffentliche Toiletten sind in der Planung nicht vorgesehen. Es ist vorstellbar, dass ähnlich wie an der Rheinpromenade das Konzept „nette Toilette“ umgesetzt werden könnte. Hierbei darf die Toilette der Gewerbebetriebe genutzt werden (ggf. gegen eine kleine Entschädigung).

4. Zugänglichkeit der Dachterrasse

Die Idee der öffentlich zugänglichen Dachterrasse wird kritisiert. Diese sei insbesondere in der Dunkelheit aufgrund der Höhe nicht einsehbar.

Stellungnahme der Verwaltung

Es gibt bereits vergleichbare Objekte in Münster und Köln, in denen das Konzept funktioniert. Durch das Beleuchtungskonzept gibt es keine Problematik in der Dunkelheit. Zudem dient die Fläche der Erschließung der Wohnbereiche, dadurch ist diese nicht nur belichtet sondern auch belebt. Durch die Fenster der anschließenden Wohnungen entsteht eine halb öffentliche und halb private Atmosphäre. Dadurch gibt es eine soziale Kontrolle.

5. Fassadengestaltung

Die Visualisierungen der Hochbauplanungen wirken sehr massiv, eintönig und dadurch traurig. Es wird gefragt, ob dies an den Plänen liegt oder ob tatsächlich geplant werde, ausschließlich ein Material zu verwenden.

Stellungnahme der Verwaltung

Als Hauptmaterial ist Klinker vorgesehen. Es soll ein Hauptmaterial verwendet werden, damit das Gebäude als ein Komplex wahrgenommen wird. Dennoch werden andere Materialien wie Glas oder Metall ebenfalls verarbeitet.

6. Platzfläche nordöstlich des Gebäudes

Es wird gefragt, ob im nordöstlichen Bereich des geplanten Gebäudekomplexes eine Platzfläche geplant sei. Dabei bestehe die Gefahr, dass Jugendliche sich die Fläche aneignen könnten.

Stellungnahme der Verwaltung

Auf Erdgeschossenebene ist im nordöstlichen Bereich keine Platzfläche geplant. Hier befinden sich der Parkplatz und die Zufahrten am Neuen Steinweg. Auf dem Dach des Erdgeschosses ist der halböffentliche Raum geplant, der auch von der Sozialstation genutzt wird. Hier findet durch die angrenzenden Wohnungen soziale Kontrolle statt. Außerdem wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit geregelt.

III. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur 89. Flächennutzungsplanänderung

Zu den Anregungen zur 89. Flächennutzungsplanänderung, die ebenfalls den Bebauungsplan Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt- betreffen, wird auf die Darstellung der Anregungen und die Stellungnahmen der Verwaltung auf die Vorlage zur 89. Flächennutzungsplanänderung (Vorlage 05-16 0915/2016) verwiesen.

IV. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

1. Kreis Kleve, Schreiben vom 03.08.2016

Untere Immissionsschutzbehörde

Es wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf die Stellungnahme vom 15.06.2016 (AZ 6.1-612002/02) zur landesplanerischen Abstimmung zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu den Anregungen zur 89. Flächennutzungsplanänderung, die ebenfalls den Bebauungsplan Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt- betreffen, wird auf die Darstellung der Anregungen und die Stellungnahmen der Verwaltung auf die Vorlage zur 89. Flächennutzungsplanänderung (Vorlage 05-16 0833/2016) verwiesen.

2. Bezirksregierung Düsseldorf, Schreiben vom 05.08.2016

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) wird klargestellt, dass entgegen der Angaben in Kapitel 4 der Begründung zum Bebauungsplan liegt das Vorhaben gemäß der aktuellen Hochwassergefahren- und -risikokarten innerhalb der Gebiete, die erst ab einem Hochwasserereignis HQ100 des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Begründung wird entsprechend der Anregung angepasst.

3. Stadtwerke Emmerich, Schreiben vom 16.06.2016 und 19.07.2016

3.1 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 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 unseres Grundstückes aus.

3.2 Schreiben vom 19.07.2016

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Grundstück der Stadtwerke Emmerich auf dem sich die Trafostation befindet aus dem Planbereich herausgenommen wurde. Gleichwohl soll das Grundstück zur Realisierung der mit dem Planverfahren verfolgten Lösung in Anspruch genommen werden, um den rückwärtigen Bereich Tempelstraße zu erschließen.

Ebenso werde durch die Errichtung der Tiefgaragenzufahrt die Verlegung einzelner Versorgungsleitungen erforderlich. Die Zustimmung der Stadtwerke setze voraus, dass mit dem Vorhabenträger eine Vereinbarung über die Übernahme der Kosten für diese Leitungsverlegungen getroffen wird. Die Trafostation ist mit einem Anfahrtschutz zu versehen und der Zugang muss jederzeit gewährleistet werden. Im Übrigen werden Hinweise zur Bauausführung gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 3.1

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 Einvernehmens der Stadtwerke und der Kostentragung durch den Vorhabenträger werden die Anregungen der Stadtwerke berücksichtigt.

zu 3.2)

Zur möglichen Inanspruchnahme des Grundstücks der Stadtwerke und zur Verlegung der Trafostation siehe Abwägung zum Schreiben vom 16.06.2016 weiter oben.

Sofern wegen der Errichtung der Tiefgaragenzufahrt einzelne Versorgungsleitungen verlegt werden müssen, die dinglich gesichert sind, werden die darauf entfallenden Kosten durch den Vorhabenträger übernommen. Gleiches gilt für bauliche Maßnahmen (z.B. Anfahrtschutz), die nur infolge der Verwirklichung des Bauvorhabens an der Trafostation vorgenommen werden müssen.

Der Zugang zur Trafostation bleibt selbstverständlich jederzeit gewährleistet.

Die Hinweise zur Bauausführung werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

V. Stellungnahmen aus der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1. Wohnungsunternehmen, Eigentümer Wohngebäude Tempelstraße, Schreiben vom 23.08.2016

Der Baukörper solle in östlicher Richtung verschoben werden und zwar, in dem auf die Grünflächen, die sich im Osten zwischen den Parkstreifen befinden entsprechend verringert oder verzichtet wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Seit dem Jahr 2000 ist es in verschiedenen Konzepten zur Stadtentwicklung der Stadt Emmerich am Rhein sowie im städtischen Leitbild von 2006 ein vorrangiges Ziel, den Neumarkt durch die Ansiedlung von Einzelhandel zu reaktivieren sowie die hohe Gestaltungsqualität der Rheinpromenade in der Innenstadt weiterzuführen. Dabei soll die sich aus dem nördlichen Innenstadtbereich ergebene Grünflächenverbindung über den Parkplatz und die Platzfläche bis zum Rhein/Rheinpark fortsetzen. Diese Ziele wurden auch in das zurzeit in der Fortschreibung begriffene integrierte Stadtentwicklungskonzept aufgenommen.

Aus städtebaulicher Sicht wurde demnach die Platzfläche östlich des neuen Baukörpers gestalterisch so angelegt, dass diese den vorgenannten hohen gestalterischen und funktionalen Ansprüchen der zentralen Lage in der Innenstadt gerecht wird.

Durch die zwischen den Stellplätzen angeordneten Wege- bzw. Grünflächen können zwei Bestandsbäume erhalten und sechs neue Bäume gepflanzt werden. Der Parkplatz verfügt mit dem Grünstreifen über eine hochwertige fußläufige Wegeverbindung. Diese Konzeption wird auch auf den privaten Grundstücken beispielsweise bei DM / Deichmann fortgeführt, so dass mit diesen gestalterischen Elementen die insgesamt umfangreichen Pflasterflächen durch Hecken- und Baumpflanzungen gegliedert werden. Ein Verzicht würde zu einem nicht vertretbaren Versiegelungsgrad der Platzfläche führen.

Um das Grundstück des Einwenders nicht beanspruchen zu müssen, müsste der Baukörper um etwa 3 m nach Osten verschoben werden. Hier wird vorgeschlagen, die auf dem Parkplatz geplante Grün- bzw. Wegefläche entsprechend zu verringern oder entfallen zu lassen.

Die Wegefläche ist derzeit in einer Breite von 3,80 m geplant. Zu beiden Seiten werden jedoch 50 cm für den Überhang von parkenden Fahrzeugen benötigt, um eine Stellplatztiefe von 5 m zu erreichen. Somit verblieben noch 2,80 m mögliche Breite.

Für die Bäume wird eine gewisse Breite für den Wurzelraum benötigt. Dieser kann jetzt gewährleistet werden, indem der Überhang der parkenden Autos schon durch die wassergebundene Wegedecke gestaltet wird. Eine Verschmälerung der Fläche würde zum Entfall der geplanten Bäume führen, da diese sich dort nicht mehr ausreichend entwickeln könnten. Auch die Bestandsbäume müssten gefällt werden.

Im Klimaanpassungskonzept, das am 18.05.2016 vom Rat der Stadt Emmerich beschlossen wurde, wird der Neumarkt als Gebiet mit einer Hitzebelastung im Ist-Zustand dargestellt. Als Maßnahmen werden Beschattung durch Vegetation und Bauelemente sowie offene Wasserflächen und Begrünung zur Nutzung von Kühleffekten durch Verdunstung vorgeschlagen. Durch die Begrünung der Dachflächen des Gebäudes sowie durch die Anpflanzung von Bäumen wird die Hitzebelastung im Bereich Neumarkt künftig vermindert.

Innerhalb der Wegflächen werden außerdem die erforderlichen Laternen aufgestellt. Würden diese zwischen zwei gegenüberliegenden Parkbuchten aufgestellt werden, müsste ein zusätzlicher Anfahrtschutz installiert werden. Dadurch ergäbe sich wieder ein Zwischenraum zwischen den Parkbuchten. Somit kann auch auf die noch verbleibende Breite von 2,80 m der Wegefläche nicht vollständig verzichtet werden.

Auf der ebenerdigen Platzfläche ist aus vertraglichen Vereinbarungen mit den künftigen Einzelhandelsmietern eine festgelegte Anzahl von mindestens 80 Parkplätzen notwendig. Diese können bei der Planung exakt realisiert werden.

Im Zuge der Planung der Platzflächen mussten bereits brandschutztechnische Fragestellungen u. a. in Bezug auf die Sicherung der Rettungswege für die Feuerwehr an Markttagen geklärt werden. Die Feuerwehrumfahrt an Tagen, an denen kein Markt stattfindet erfolgt mithilfe von versenkbaren Pollern über die Platzfläche. Während des Marktbetriebes ist diese jedoch durch Marktstände belegt. Nach erfolgter Fahrprobe mit der örtlichen Feuerwehr ist es erforderlich, vier Stellplätze im Bereich der Feuerwehrumfahrt südlich des geplanten Gebäudes an Markttagen zu sperren. Die Feuerwehrumfahrt führt dann direkt entlang des Gebäudes. Dies wurde im Anschluss daran mit dem Vorhabenträger besprochen und fand nur deshalb Zustimmung, da die Sperrung nur auf die Markttag und Sonderveranstaltungen beschränkt ist.

Auf dem Parkplatz muss eine Umfahrt auch für größere Fahrzeuge wie Müll- und Feuerwehrfahrzeuge gewährleistet werden. Aufgrund der erforderlichen Schleppkurven ist ersichtlich, dass der Radius bereits knapp bemessen ist. Wird nun die Fläche zwischen den Parkbuchten reduziert, verkleinert sich der Radius für die Fahrzeuge und die Umfahrt ist nicht mehr gewährleistet. Deshalb müssten im südlichen Bereich mehrere Stellplätze entfallen, um eine Umfahrt für größere Fahrzeuge sicherstellen zu können.

Dies zeigt aufgrund des vorab Geschilderten, dass ein Verlust von weiteren Stellplätzen sowohl aus Sicht des Vorhabenträgers als auch aus städtischer Sicht nicht zu vertreten ist. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der Neumarkt gemäß dem vom Rat der Stadt beschlossenen Parkraumbewirtschaftungskonzept den zentralen Parkplatz für die Kernstadt darstellt und für die Besucher der Innenstadt und somit für den zentralen Einzelhandel insgesamt eine bedeutende Rolle spielt.

2. Wohnungsunternehmen, Eigentümer Wohngebäude Tempelstraße, Schreiben vom 12.10.2016

- 2.1 Es wird angeregt, das Flurstück 628 insgesamt zum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens E 18/14 zu machen, aus dem Gebiet des Bebauungsplans E 18/13 herauszunehmen und somit die Grenzziehung zu ändern.
- 2.2 Durch die vorgesehenen Änderungen der Bebauungspläne ist das Flurstück 628 nicht mehr an eine öffentliche Verkehrsfläche angebunden. Hier wird angeregt, das Flurstück 604 zu erwerben, das darauf befindliche Trafohaus zu versetzen und das Flurstück 604 als öffentliche Verkehrsfläche zu widmen.
- 2.3 Diese öffentliche Fläche müsste mindestens eine 3 Meter Durchfahrtsbreite haben, damit Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge die hinteren Gebäudebereiche der Tempelstraße erreichen können.
- 2.4 Es wird verlangt, gemäß Landesbauordnung NRW § 5 Abs. 4, dass bei diesen Gebäuden, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten nach Abs. 2 des § 5 LBauO NRW zu den hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen zu erstellen und die Planungen entsprechend anzupassen.
- 2.5 Nach den jetzigen Planungen ist eine Müllentsorgung von hinter den Gebäudeteilen liegendem Grundstück nicht mehr möglich. Auch hier muss die Planung entsprechend verändert werden. Momentan werden bei Abfuhr die Mülltonnen über die jetzige öffentliche Fläche, die zukünftig als Tiefgaragenzufahrt dienen soll, transportiert.
- 2.6 Die Zufahrt der Tiefgarage ist gemäß vorliegender Planung offen und es ist mit einer erheblichen Lärmbelästigung mit geringem Abstand zu der Wohnbebauung sowie zu den der Erholung dienenden Gärten zu rechnen. Zur Reduktion der Lärmentwicklung sollte daher die Zufahrt eingehaust werden und die Fassade des Neubaus in lärmabsorbierender Ausführung geplant werden.
- 2.7 In diesem Zusammenhang wird auf darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme des Kreises Kleve vom 15.06.2016 sich auf ein Lärmschutzgutachten vom 13.05.2016 bezieht. Hier sei eine neue Stellungnahme anzufordern mit dem aktuellen Lärmschutzgutachten vom 08.08.2016.
- 2.8 Das Gutachten sei in einigen Punkten nicht stimmig und es wird als überprüfungswürdig erachtet.
- 2.9 Beispielsweise soll die Rückwarneinrichtung von Zuliefer-LKW wegen der erhöhten Störwirkung auf dem Betriebsgelände ausgeschaltet werden. Ein Betriebsgelände sei im Zulieferbereich außerhalb des Gebäudes gar nicht vorhanden. Es sei zudem zweifelhaft, ob die Aktivität der akustischen Rückfahrwarneinrichtung bei vorgesehenen acht LKW pro Tag tatsächlich nur 4 Minuten am Tag beträgt.
- 2.10 Aufgrund der Höhenverhältnisse der neu geplanten Gebäude wird angeregt, dass die Fassaden in freundlicher Ausführung erstellt werden. Die Brüstungen beispielsweise in Milchglasoptik anstelle einer gemauerten Brüstung.
- 2.11 Zur Sicherung des Bestandes des Einwenders ist im B-Plan E 18/14 eine Baulinie um die Gebäude Tempelstraße 6-8-10 zu planen, da Abstandsflächen zukünftig zu Nachbargebäuden nicht mehr eingehalten werden können.

- 2.12 Durch den Bebauungsplan E 18/14, Neumarkt/Umgebung wird auf dem Stück zwischen den Gärten Tempelstraße (Flurstück 628), dem Neubau Neumarkt und dem bestehenden Deutsche-Bank-Gebäude ein Baurecht mit II-geschossiger Bauweise geschaffen. Es wird angeregt, hier keine Bebauung zuzulassen, um eine weitere Verdichtung zu verhindern. Bereits in anderen Straßen hat man durch eine zu enge Bauweise mit Problemen zu kämpfen und hier sollte man die Neuerstellung einer Hinterhofatmosphäre vermeiden. Vielmehr wird gefordert, über diese Fläche einen zweiten fußläufigen Rettungsweg für die Bewohner der Tempelstraße sowie auch für das neu geplante Gebäude Neumarkt.
- 2.13 Die großflächige Verdichtung der überplanten Flächen widerspricht nach dem vor kurzem durch den Rat der Stadt beschlossenen Klimaschutzkonzept. Auch die Situation bei Starkregen-Ereignissen wird sich wesentlich verschlechtern. Bereits jetzt seien Wasserschäden durch Rückstau in den Kellern der Anwohner zu verzeichnen, da das Kanalnetz überlastet sei. Das geschehe trotz eingebauter Rückstauklappen, so dass die Eigentümer der Gebäude keine weiteren Maßnahmen ergreifen können, um die Situation selbst zu entschärfen. In der Anlage ist die Handlungskarte „Klimaanpassung Emmerich“ beigefügt. Es sei deutlich zu erkennen, dass das Flurstück 628 Konfliktpotenziale in Zone 1, Typ C „Hitzebelastung“ sowie in Zone 6 „überflutete Bereiche“ zugeordnet sind. Die vorgelegte Planung ist widersprüchlich zu der im Klimaschutzkonzept genannten zu ergreifenden Maßnahmen in diesen eingeteilten Zonen. Daher wird eine entsprechende Anpassung der Planung an das vom Rat beschlossene Klimaanpassungskonzept und technische Maßnahmen zum Objektschutz vorzusehen. Auch Bestandsgebäude im Plangebiet müssten geschützt werden und eine Prüfung der Situation hat zu erfolgen. Entsprechende Maßnahmen wie z. B. die Anpassung des Kanalnetzes und die Reduzierung des Oberflächenabflusses haben zu erfolgen.
- 2.14 Die Festlegungen im Bebauungsplan sollten so gewählt werden, dass eine spätere Aufstockung der Gebäude des Einwenders um ein Geschoss durchgeführt werden kann. Die neu erstellten Balkone wurden vor einigen Jahren mit Genehmigung der Stadtverwaltung Emmerich bereits so ausgerichtet, dass eine spätere Erweiterung bei Aufstockung auf den Dachgeschossflächen möglich wäre.
- 2.15 Die Traufhöhe beim geplanten Neumarktgebäude ist bei einer Geländehöhe von rund 16,70 NHN in den Plänen mit 30,20 NHN angegeben und überragt damit die Gebäude des Einwenders mit einer Traufhöhe von 25,93 NHN um 4,27 m. Die ortsüblichen Höhen sind zu prüfen und die Planung entsprechend anzupassen.
- 2.16 Um die Interessen als Eigentümer des Flurstücks 628 zu wahren, wird angeregt, für das Gebiet der Tempelstraße ein reines Wohngebiet festzusetzen an das ggf. ein Mischgebiet angrenzt. Jedenfalls wird sich gegen die Festsetzung eines Mischgebietes verwahrt, weil dies noch nie den tatsächlichen und auch nicht den in Zukunft gewollten Nutzungen entspräche.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 2.1

Durch den Bebauungsplan E 18/13 und die 89. Flächennutzungsplanänderung wird ein Teil von 19 m² des Flurstücks 628 für die geplante Tiefgaragenzufahrt überplant. Derzeit befindet sich der Projektentwickler des Neubauvorhabens in Verhandlungen mit dem Einwender. Je nach Ergebnis der Verhandlungen können die künftigen Grundstücks- und damit auch die Plangebietsgrenzen wie im Planentwurf dargestellt bleiben oder müssen entsprechend der zu ändernden Objektplanung angepasst werden.

Zu 2.2

Das Flurstück 628 ist über die Tempelstraße an der Gebäudevorderseite an eine öffentliche Verkehrsfläche angebunden.

Sollten die Verhandlungen über den Verkauf des 19 m² großen Teilgrundstücks an den Investor des Neumarktes erfolgreich abgeschlossen werden, ist dieser bereit, den Trafo zu versetzen. Das Flurstück 604 wird nach dem Versetzen des Trafos öffentlich gewidmet. Das Flurstück 628 verfügt somit zukünftig zusätzlich auch über eine rückwärtige Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen.

Zu 2.3

Die Verlegung des Trafos wurde seitens des Investors im Falle einer Einigung über den Grundstücksverkauf zugesagt. Dadurch kann ein deutlicher Zugewinn an öffentlich-rechtlicher Sicherheit erlangt werden, indem die Zufahrt zu Ihrem rückwärtigem Grundstücksbereich durch die Mindestbreite von ca. 3 m für die Feuerwehr befahrbar gemacht wird. Öffentlich-rechtlich wäre die fußläufige Zuwegung für die Feuerwehr jedoch auch mit der Breite von 1,75 m beim Belassen des Trafos und Anpassung des Geländeneiveaus gewährleistet (notwendig: 1,25 m).

Zu 2.4

Im Falle eines Grundstücksverkaufs wird die Feuerwehrezufahrt gemäß den Bestimmungen nach DIN 14090 in einer Breite von ca. 3 m im Hofbereich bis ca. Haus Nr. 4 hergestellt.

Zu 2.5

Im Rahmen der Umgestaltung des Neuen Steinwegs wird die Grünfläche nördlich des Gebäudes Tempelstraße 10 einbezogen. Dort werden entsprechende Flächen zur Unterbringung des Trafos und für zu leerende Mülltonnen zur Verfügung hergestellt.

Zu 2.6

Bislang ist eine Deckelung der Tiefgaragenzufahrt bis auf Geländeneiveau (etwa bis Mitte Tempelstraße Nr. 6) geplant. Baurechtlich ist eine bis zu 2 m hohe Mauer im Sinne einer Einfriedung (wie heute schon vorhanden) möglich. Diese Maßnahmen verbessern die im Gutachten berechnete Situation in der Realität wesentlich.

Im Immissionsschutzgutachten wurden im Sinne der „Worst-Case Betrachtung“ die Auswirkungen der Planungen komplett ohne Einhausung und Stützwand berechnet. Die maßgeblichen Schallimmissionswerte werden sogar in dieser Berechnung sicher eingehalten.

Seitens des Investors ist ebenfalls eine Einhausung der Tiefgarage wünschenswert, jedoch aufgrund der notwendigen Abstandsflächen nicht möglich.

Die seitlichen Innenwände der Zufahrtsrampe werden entsprechend des Schallschutzgutachtens bis zur Gebäudekante am neuen Steinweg mit schallabsorbierenden Auskleidungen versehen um unnötige Schallreflexionen zu vermeiden.

Zu 2.7

Der Kreis Kleve wurde auf Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben (s. IV 1.)

Zu 2.8

Die unstimmgigen Punkte wurden im Rahmen eines Telefonats seitens des Einwenders präzisiert und werden folgend unter 3. behandelt.

Zu 2.9

Das Vorhaben verfügt im Bereich der Anlieferungen für den Elektrofachmarkt und den Lebensmitteldiscounter über privates Betriebsgelände. Hier können die Rückfahrwarneinrichtungen abgeschaltet werden, da sich dort keine unbefugten Personen aufhalten dürfen. Somit können unnötige Störwirkungen bei geöffneten Toren der Ladehalle vermieden werden. Die angesetzten 4 Minuten Schalleinwirkung bei 8 Fahrten täglich resultieren aus den summierten Zeiten der Schallemissionen (bspw. 1 Minute rangieren = 30 s Piepton im 2 Sekunden-Takt). Im Rahmen der Aktualisierung des Gutachtens werden die Einwirkzeiten vorsichtshalber auf 1 min je LKW erhöht (8 LKW-Fahrten = 8 min Schalleinwirkung).

Zu 2.10

Der Investor hat die optisch transparente Ausführung der Brüstung und Geländer zugesagt.

Zu 2.11

Die Abstandsflächen von zwei Gebäuden dürfen sich nicht überlagern. Im Bereich der Ziergiebel des Gebäudes Tempelstraße 10 kommt es jedoch aufgrund der Planung zu geringfügigen Überlagerungen, die auch anhand der Festsetzung von Baulinien nicht genehmigungsfähig wären, wenn das Gebäude Tempelstraße 10 wiedererrichtet werden müsste.

Das Gebäude Neumarkt wird im nord-westlichen Bereich angepasst, so dass sich die Abstandsflächen gegenseitig nicht überlagern. Dazu entfällt ein Teil der Einhausung der Anlieferrampe des Discountmarktes.

Der Investor ist bereit, einsprechende Baulasten für die Abstandsflächen des Gebäudes Tempelstraße 8-10 auf seinem Grundstück einzutragen. Somit ist gewährleistet, dass das Gebäude in seiner Kubatur gemäß den heutigen Vorschriften wiedererrichtet werden darf.

Zu 2.12

Städtebaulich ist eine Verdichtung im innerstädtischen Bereich durchaus wünschenswert (Innen- vor Außenentwicklung). Dementsprechend soll dem Grundstückseigentümer auch städtebaulich verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Daher ist auf der Tiefgaragenabdeckung auf den Flurstücken 634, 646 und 647 Baurecht für eine 1-2-geschossige Bauweise festgesetzt. Um diese jedoch vollständig ausnutzen zu können, müssen die entsprechenden Abstandsflächen auf das Grundstück des Einwenders übernommen werden.

Die Fläche könnte auch als zweite fußläufige rückwärtige Erschließung dienen. Dies obliegt jedoch der Abstimmung zwischen den beiden Grundstückseigentümern und entsprechenden privatrechtlichen Regelungen.

Zu 2.13

Im Klimaanpassungskonzept, das am 18.05.2016 vom Rat der Stadt Emmerich beschlossen wurde, wird der Neumarkt als Gebiet mit einer Hitzebelastung im Ist-Zustand (mit altem Kaufcenter) dargestellt. Als Gegenmaßnahmen werden Beschattung durch Vegetation und Bauelemente sowie offene Wasserflächen und Begrünung zur Nutzung von Kühleffekten durch Verdunstung vorgeschlagen. Durch die Begrünung der Dachflächen des Gebäudes sowie durch die Anpflanzung von Bäumen wird die Hitzebelastung im Bereich Neumarkt künftig vermindert. Die derzeitige Platzplanung sieht ein Wasserspiel vor.

Im Rahmen der Objekt- und Platzplanungen werden auch die vorhandenen Kanalnetze an die neuen Belastungen angepasst.

Die im Klimaanpassungskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen werden somit durch das Neubauvorhaben und die Platzumgestaltung umgesetzt.

Zu 2.14

Ein Ausbau des Dachgeschosses ist anhand der heutigen und der geplanten Festsetzungen möglich, solange durch die Höhe des Drempels oder der Dachneigung kein Vollgeschoss entsteht.

Eine Erhöhung des Baukörpers um ein Vollgeschoss ist planungsrechtlich nicht möglich, da u. a. die Abstandsflächen zur Tempelstraße hin bereits im Bestand ausgeschöpft sind.

Zu 2.15

Die höchsten Traufhöhen des Neumarktes orientieren sich an den höchsten in der näheren Umgebung befindlichen Höhen, nämlich dem Gebäude Tempelstraße / Kirchstraße. Im Mittel sind die Traufhöhen des Gebäudes insbesondere zu den Gebäuden Tempelstraße hin niedriger, da die Obergeschosse zugunsten einer begrünten Dachfläche zurückgesetzt sind.

Zu 2.16

Das aktuelle Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. E 18/2 - Altstadtsanierung- setzt für die Gebäude an der Tempelstraße ein Kerngebiet fest. 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, teilweise mit Ladenlokalen im Erdgeschoss, entspricht. Im innerstädtischen Bereich ist eine Nutzungsmischung gewünscht und soll daher planungsrechtlich zugelassen werden.

3. Wohnungsunternehmen, Eigentümer Wohngebäude Tempelstraße, ergänzendes Telefonat vom 19.10.2016

3.1 Rückfahrwarneinrichtung von Zuliefer-LKW sollen ausgeschaltet werden. Die angesetzten täglichen 8 Fahrten mit 4 Minuten Rangierzeit erscheinen sehr kurz

3.2 Lüftungsgeräusche der Tiefgarage: Entlüftungsanlagen der Tiefgarage wurden bisher nicht berücksichtigt

3.3 Parkplatzsuchverkehr in der Tiefgarage: Nur ein Teil sind reservierte Stellplätze, die übrigen sind offen, insofern wird sehr wohl Suchverkehr befürchtet

3.4 Inwiefern kann die Anlieferung ab 6:00 Uhr geregelt werden?

3.5 Zeiten der Abholung von Presscontainern seien mit 1 Minute sehr kurz angesetzt

Stellungnahme der Verwaltung

Grundsätzlich wird die tatsächliche Schallbelastung durch das Neubauvorhaben des Investors in Realität noch geringer ausfallen, als in der Immissionsprognose dargestellt, da hier mit Worst-Case-Szenarien gerechnet wird.

Zu 3.1

Die angesetzten 4 Minuten Schalleinwirkung bei 8 Fahrten täglich resultieren aus den summierten Zeiten der Schallemissionen (bspw. 1 Minute rangieren = 30 s Piepton im 2 Sekunden-Takt). Im Rahmen der Aktualisierung des Gutachtens werden die Einwirkzeiten vorsichtshalber auf 1 min je LKW erhöht (8 LKW-Fahrten = 8 min Schalleinwirkung)

Zu 3.2

Zurzeit ist eine natürliche Belüftung ohne mechanische Lüftungsanlagen geplant. Der mittlere Innenpegel am Tag und die entsprechenden Emissionen, die durch die Lüftung nach außen treten, sind gegenüber den Geräuschmissionen der Rampe sowie der Tiefgaragenöffnung zu vernachlässigen.

Bei der Aktualisierung des Gutachtens werden auch auf die Auswirkungen von mechanischen Belüftungsanlagen der Tiefgarage geprüft und bewertet werden.

Für die Lüftungsanlagen der Gewerbebetriebe werden im Gutachten Schalldämmwerte festgelegt (vgl. Kap. 9 Ziffer i des Gutachtens)

Zu 3.3

Der Parkplatzsuchverkehr in der Tiefgarage wurde in den Berechnungen mit dem Wert K_D (vgl. S. 40 des Gutachtens) berücksichtigt. Der Satz zu den reservierten Stellplätzen und dem entfallenden Suchverkehr auf Seite 47 ist insofern nicht zutreffend und wird entfernt.

Zu 3.4

Im Rahmen des Bauantrages bzw. der Baugenehmigung wird die Anlieferung auf die Tagzeit (6:00 - 22:00 Uhr) beschränkt, um nächtliche Emissionen zu vermeiden.

Zu 3.5

Die Werte stammen aus technischen Untersuchungen für solche Vorgänge und sind allgemein anerkannt. Berechnet wird lediglich der Vorgang des Aufnehmens- und Absetzens. (vgl. Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Anlagen zur Abfallbehandlung und -verwertung sowie Kläranlagen, Lärmschutz in Hessen Heft 1, Hessisches Landesumweltamt für Umwelt und Geologie, 2002 [Seite 124-127])

VI. Stellungnahmen aus der förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

1. Kreis Kleve, Schreiben vom 12.10.2016

Untere Immissionsschutzbehörde

1.1 In der Stellungnahme vom 12.10.2016 wird zunächst auf die Beurteilung nach TA Lärm und die zulässigen Immissionsrichtwerte für die entsprechenden Baugebiete hingewiesen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 2.9.3 hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit des geplanten Sondergebiets von einem Mischgebiet ausgegangen. Es wird empfohlen, diese Einstufung in die Textliche Festsetzung unter Punkt 2 „Art der baulichen Nutzung“ aufzunehmen.

1.2 Mit den Unterlagen wurde u.a. ein aktualisiertes Schallgutachten vom 08.08.2016 vorgelegt. Es wird empfohlen, die Beschränkung der Anlieferung auf den Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) in die Textliche Festsetzung unter Punkt 5 „Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen“ aufzunehmen.

1.3 Es wird des Weiteren auf die im Gutachten prognostizierte Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel an einem vorhandenen Immissionsort in der Tageszeit hingewiesen. Der Gutachter beschreibt, dass der Immissionspunkt IP 4 bereits heute im direkten Einwirkungsbereich des derzeit existierenden öffentlichen Parkplatzes Neumarkt liegt und insgesamt nicht mit einer deutlichen Veränderung der Geräuschsituation zu rechnen ist. Dieser Argumentation kann aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes nicht gefolgt werden. Die Überschreitung ist somit nicht zulässig.

1.4 Der Gutachter verweist auf den Entwurf zur Änderung der TA Lärm, mit der eine neue Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet (MU)“ mit den Immissionsrichtwerten 63 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts eingeführt werden soll. Alle Bewertungen und Darlegungen sowohl im Gutachten wie auch in der Begründung haben auf Grundlage der derzeit geltenden Gesetzeslage keinen Bestand und werden daher nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.1

Sofern vordefinierte Baugebiete wie z.B. Mischgebiete nach der BauNVO festgesetzt werden, richtet sich die Schutzwürdigkeit – von Sonderfällen wie Gemengelagen abgesehen - nach den Richtlinien und Normen, die wie die TA Lärm direkten Bezug auf diese Gebiete nehmen. Im Falle sonstiger Sondergebiete orientiert sich die Schutzwürdigkeit an der eigens für dieses Sondergebiet definierten Zweckbestimmung und an den im Gebiet zulässigen Nutzungen. Eine direkte Festsetzung der Schutzbedürftigkeit eines Baugebiets findet in § 9 Abs. 1 BauGB keine Rechtsgrundlage und ist auch nicht erforderlich.

Aus der Begründung ergibt sich, dass in dem Sondergebiet VEP Neumarkt einerseits verschiedenste gewerbliche Nutzungen wie Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe und soziale Einrichtungen vorgesehen sind, und andererseits– in den Obergeschossen – Wohnungen. Daran anknüpfend ist der Schallgutachter nachvollziehbar zu dem Ergebnis gekommen, dass die Schutzwürdigkeit des Baugebiets derjenigen eines Mischgebiets gleichkommt, in dem gleichermaßen nicht störende Gewerbebetriebe wie auch Wohnungen vorkommen sollen und dürfen.

Zu 1.2

Die Beschränkung von Anlieferungszeiten im Bebauungsplan ist mangels planungsrechtlicher Ermächtigung nicht möglich.

Im Schallgutachten wird angenommen, dass eine Anlieferung vor 6:00 Uhr nicht zulässig ist. Um mögliche Konflikte zwischen der Anlieferung mit Lkw und den umliegenden Wohnungen zu vermeiden, wird die Beschränkung der Anlieferungszeiten im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Die Einhaltung der Beschränkung im Rahmen des Bauantrages wird geprüft und ggf. wird die Baugenehmigung entsprechende Auflagen enthalten. Insoweit trägt die Verwirklichung der Planung dem Gebot der Konfliktvermeidung umfassend Rechnung.

Zu 1.3

Das Schallgutachten weist die Überschreitung des Immissionsrichtwerts am Immissionspunkt IP 4 um 1 dB(A) aus, wobei nur der Tageszeitraum relevant ist. (In der Stellungnahme wird die Bezeichnung „Spitzenpegel“ verwendet, gemeint ist aber der „Beurteilungspegel“.) Diese Überschreitung des Beurteilungspegels ist aus folgenden Gründen unbedenklich und daher rechtlich zulässig:

Auf dem heute und künftig vorhandenen Parkplatz des Neumarktes mischen sich von dem Vorhaben erzeugte, gewerbliche Kfz-Fahrten und sonstige Verkehrsbewegungen, die entweder anderen Betrieben oder dem allgemeinen Besucher- und Anwohnerverkehr zuzurechnen sind. Eine Aufgliederung in die verschiedenen Verkehrsarten wäre aufwendig, mit Unsicherheiten behaftet, und würde methodische Probleme aufwerfen. Daher hat der Schallgutachter den Parkplatz insgesamt nach TA Lärm bewertet, in dem Wissen, dass die TA Lärm eigentlich nur auf gewerbliche Verkehre anzuwenden ist. Die aggregierte Betrachtung von öffentlichem Parkplatzlärm und gewerblichem Parkplatzlärm verschiedener Betriebe führt zu der hier dargelegten rechnerischen Überschreitung.

Durch die Anwendung der TA Lärm in der Bauleitplanung konnte bereits sehr frühzeitig geprüft werden, ob das Planungsvorhaben im späteren Baugenehmigungsverfahren zulässig sein wird. Dabei stellt die TA Lärm strengere Anforderungen als die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ruhezeitenzuschläge, Spitzenpegel).

Auf der Baugenehmigungsebene ist die TA Lärm zwingend anzuwenden. Dort müsste bei strenger Anwendung der Richtlinie der allgemeine öffentliche Verkehr (insbesondere der von Besuchern der Innenstadt) von den Verkehrsbewegungen subtrahiert werden, welche die gewerblichen Nutzungen des Vorhabens VEP Neumarkt erzeugen. Ebenso abzuziehen wären die Verkehrsbewegungen, die im Sinne einer Vorbelastung von anderen Gewerbebetrieben verursacht werden. Es liegt jedoch auf der Hand, dass bereits der Besucherverkehr der Innenstadt des 80 Stellplätze umfassenden Parkplatzes aufgrund von dessen günstiger, zentrumsnaher Lage einen erheblichen Teil der Verkehrsbewegungen verursachen wird. Daher ist absehbar, dass der nur von dem Planungsvorhaben isoliert erzeugte gewerbliche Verkehr am Immissionspunkt IP 4 sicher unterhalb des Immissionsrichtwerts der TA Lärm liegen wird. Somit ist die Überschreitung des Immissionsrichtwerts nicht dem Planungsvorhaben anzulasten, sondern nur Ergebnis einer methodisch vereinfachenden Berechnung und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen. Im Übrigen sei darauf verwiesen, dass nach Verwirklichung der Planung weniger Stellplätze auf dem Neumarkt angeboten werden können als im heutigen Zustand. Da sich die räumlichen Ausbreitungsbedingungen des Schalls kaum verändern, insbesondere nicht durch geringere Abstände zwischen den Stellplätzen und den Immissionspunkten, muss davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung der Planung zu einer leichten Verringerung der Geräuschbelastung in der Umgebung führen wird.

Zu 1.4

Den Anregungen wird teilweise gefolgt, indem die Ausführungen zum Urbanen Gebiet (MU) aus dem Schallgutachten entfernt werden. Auf einer allgemeineren Ebene, im Schnittfeld von Städtebau und Schallschutz, sind die gesetzlichen Initiativen zur Änderung der BauNVO und der TA Lärm jedoch abwägungsrelevant, so dass die entsprechenden Ausführungen in der Begründung und in der Abwägung beibehalten werden.

2. Bezirksregierung Düsseldorf, Schreiben vom 17.10.2016

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). Entgegen der Angaben in Kapitel 4 der Begründung zum Bebauungsplan, liegt das Vorhaben gemäß der aktuellen Hochwassergefahren und -risikokarten innerhalb der Gebiete, die erst ab einem Hochwasserereignis HQ100 des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Begründung wird in Anlehnung an den Wortlaut des Hinweises der Bezirksregierung Düsseldorf korrigiert.

3. Stadtwerke Emmerich, Schreiben vom 14.10.2016

Die Bedenken zur 89. Änderung des Flächennutzungsplans gelten auch für den Entwurf des Bebauungsplans E 18/13. An diesen im Schreiben vom 19.07.2016 geäußerten Bedenken wird festgehalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Hier wird auf die Kommentierung der Stellungnahme im Verfahren der frühzeitigen Behördenbeteiligung verwiesen. Der Sachverhalt hat sich bisher grundsätzlich nicht geändert. Die Belange der Stadtwerke bei der weiteren Planung und Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt.

VII. Stellungnahmen aus der 2. förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen und Bedenken geäußert.

VIII. Stellungnahmen aus der 2. förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

1. Stadtwerke Emmerich, Schreiben vom 14.02.2017

Die Stadtwerke Emmerich weisen darauf hin, dass sie im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.07.2016 eine Stellungnahme abgegeben haben, die bisher in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. E 18/13 noch nicht Eingang gefunden hat. Daher halten die Stadtwerke Emmerich an ihren Bedenken fest.

Stellungnahme der Verwaltung

Hier wird erneut auf die Kommentierung der Stellungnahme im Verfahren der frühzeitigen Behördenbeteiligung verwiesen. Der Sachverhalt hat sich bisher grundsätzlich nicht geändert. Die Belange der Stadtwerke werden bei der weiteren Planung und Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt.

2. Kreis Kleve, Schreiben vom 02.03.2017

Untere Immissionsschutzbehörde

- 2.1 In der Stellungnahme wird zunächst auf die Beurteilung nach TA Lärm und die zulässigen Immissionsrichtwerte für die entsprechenden Baugebiete hingewiesen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 2.9.3 hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit des geplanten Sondergebiets von einem Mischgebiet ausgegangen. Es wird empfohlen, diese Einstufung in die Textliche Festsetzung unter Punkt 2 „Art der baulichen Nutzung“ aufzunehmen.
- 2.2 Der Gutachter prognostiziert, dass an den Immissionsorten (IP 1 – Neuer Steinweg 34 und IP 2 – Neuer Steinweg 24) in der Tageszeit (IP 1) bzw. in der Nachtzeit (IP 2) die gesamten Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden. Pegelbestimmend ist jeweils der Verkehrslärmpegel der Straße „Neuer Steinweg“.
- 2.3 Des Weiteren wurde im Rahmen des Gutachten prognostiziert, dass an einem vorhandenen Immissionsort (IP 4 – Neumarkt 1a/1c) in der Tageszeit die zulässigen Spitzenpegel nicht eingehalten werden. Die Überschreitung wird durch die Nutzung des Parkplatzes hervorgerufen. Der Gutachter beschreibt, dass durch die vorliegende Bauleitplanung an den genannten Immissionsorten insgesamt nicht mit einer Verschlechterung der derzeitigen Geräuschsituation zu rechnen ist. Dieser Argumentation kann aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes nicht gefolgt werden. Die Überschreitung ist nach der Rechtsauffassung des Kreises nicht zulässig.
- 2.4 In der Begründung zur Bauleitplanung wird auf den Entwurf zur Änderung der Sechzehnten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm, vom 07.07.2016) verwiesen, mit dem eine neue Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet (MU)“ mit den Immissionsrichtwerten 63 db(A) tags und 48 db(A) nachts eingeführt werden soll.

Die in der Begründung gegebenen Bewertungen der Immissionssituation kann aus Sicht des Kreises nicht geteilt werden, sofern Sie sich auf diesen Entwurfsstand beziehen, da dieser rechtlich nicht relevant ist. Maßgeblich ist vielmehr die derzeit gültige Rechtslage, wonach von einer Überschreitung der zulässigen Werte auszugehen wäre.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 2.1

Es wird auf die Kommentierung der Stellungnahmen im bisherigen Verfahren Behördenbeteiligung verwiesen (s. VI. 1.1). Der Sachverhalt hat sich nicht geändert. Die Stadt Emmerich am Rhein hält an ihrer Auffassung fest und sieht keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte, die der Verwirklichung des Bauvorhabens am Neumarkt entgegenstehen könnten.

Zu 2.2

Mit der Beurteilung des Gesamtlärms soll dargestellt werden, welche Geräuschbelastung insgesamt auf die Betroffenen einwirkt. Dabei werden gewerbliche Geräusche und Straßenverkehrsgeräusche energetisch addiert, was in den für die Beurteilung der Lärmbelastung einschlägigen Regelwerken wie DIN 18005 oder TA Lärm ausdrücklich nicht vorgesehen ist. Die Ergebnisse der Gesamtlärmbeurteilung sind daher nicht rechtsverbindlich und nicht in Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren anzuwenden; sie unterliegen der Abwägung.

Unter Berücksichtigung der Überschreitung des Tagwertes um 1 dB an IP1 und des Nachtwertes um 1 dB an IP2 (beide am Neuen Steinweg) ist der Gutachter nachvollziehbar zu dem Ergebnis gekommen, dass diese geringfügigen Überschreitungen auf städtebaulicher Ebene keinen Handlungsbedarf auslösen. Der Gesamt-Immissionsgrenzwert G-IGW der Gesamtlärmstudie wird durch die Gesamt-Beurteilungspegel (Schwelle der Gesundheitsgefährdung) sicher unterschritten.

In der parallel durchgeführten Beurteilung nach TA Lärm, die für die baurechtliche Genehmigung des geplanten Vorhabens relevant ist, werden die Immissionsrichtwerte an IP1 und IP2 eingehalten.

Zu 2.3

Es wird auf die Kommentierung der Stellungnahmen im bisherigen Verfahren Behördenbeteiligung verwiesen (s. VI. 1.3). Der Sachverhalt hat sich nicht geändert. Die Stadt Emmerich am Rhein hält an ihrer Auffassung fest und sieht keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte, die der Verwirklichung des Bauvorhabens am Neumarkt entgegenstehen könnten.

Zu 2.4

Im Schnittfeld von Städtebau und Schallschutz, sind die gesetzlichen Initiativen zur Änderung der BauNVO und der TA Lärm abwägungsrelevant, so dass die entsprechenden Ausführungen in der Begründung und in der Abwägung beibehalten werden.

Zu 2)

Der Bebauungsplan E 18/13 -VEP Neumarkt- wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Hier wird der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag u. a. verpflichtet, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.

Ergänzend werden Regelungen zu folgenden Themen getroffen:

- Tragung der Planungs- und Erschließungskosten,
- Einzelhandel,
- Platzgestaltung,
- Nutzung der Tiefgarage und der oberirdischen öffentlichen Stellplätze,
- Nutzung des halböffentlichen Raums „Dachgärten“ und
- Immissionsschutz

Beiliegender Entwurf des Durchführungsvertrags wird vor der Beratung im Rat zum Satzungsbeschluss vom Vorhabenträger unterzeichnet vorliegen. Er ist als Bestandteil des Bebauungsplans zu betrachten.

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.

Peter Hinze
Bürgermeister

Anlage/n:

- Anlage 01 zu Vorlage 05-16 1031
- Anlage 02 zu Vorlage 05-16 1031
- Anlage 03 zu Vorlage 05-16 1031
- Anlage 04 zu Vorlage 05-16 1031
- Anlage 05 zu Vorlage 05-16 1031
- Anlage 07 zu Vorlage 05-16 1031
- Anlage 08 zu Vorlage 05-16 1031
- Anlage 09 zu Vorlage 05-16 1031
- Anlage 10 zu Vorlage 05-16 1031
- Anlage 11 zu Vorlage 05-16 1031
- Anlage 12 zu Vorlage 05-16 1031
- Anlage 13 zu Vorlage 05-16 1031
- Anlage 14 zu Vorlage 05-16 1031
- Anlage 15 zu Vorlage 05-16 1031
- Anlage 15 zu Vorlage 05-16 1031 BI
- Anlage 16 zu Vorlage 05-16 1031 BI
- Anlage 17 zu Vorlage 05-16 1031
- Anlage 18 zu Vorlage 05-16 1031
- Anlage 18 zu Vorlage 05-16 1031 BI
- Anlage 19 zu Vorlage 05-16 1031
- Anlage 20 zu Vorlage 05-16 1031