STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

		TOP	_____
		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	**öffentlich**	**05 - 16 1030/2017/1**	**23.03.2017**

Betreff

Verfahren zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes - Neumarkt -;
hier: 1) Bericht zu den durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
2) Feststellungsbeschluss

Beratungsfolge

Rat	25.04.2017

Beschlussvorschlag

Zu 1)

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

1.1 Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Abgrenzung des Plangebietes mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.2 Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Darstellung einer gemischten Baufläche mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

2. Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Lage der Tiefgaragenzufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

3. Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Lage der Tiefgaragenzufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

4. Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Lage der Tiefgaragenzufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

5. Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Lage der Tiefgaragenzufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

6. Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Lage der Tiefgaragenzufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

7. Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Lage der Tiefgaragenzufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

8. Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Lage der Tiefgaragenzufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

9.1 Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Lage der Tiefgaragenzufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

9.2 Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Feuerwehrzufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

9.3 Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich des Entfalls der Stellplätze mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

9.4 Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Höhe der Mauer mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

10.1 Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Lage der Tiefgaragenzufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

10.2 Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Eierstraße mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

11.1 Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Lage der Tiefgaragenzufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

11.2 Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Höhe der Mauer mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

12.1 Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Lage der Tiefgaragenzufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

12.2 Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Zugänglichkeit der Feuerwehr mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

13.1 Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich des Weges mit Mülltonnen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

13.2 Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Lage der Tiefgaragenzufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

13.3 Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme bezüglich der Gebäudehöhe mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

13.4 Der Rat 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 Rat beschließt, dass die Anregung, die Immissionsrichtwerte für die geplante Wohnnutzung innerhalb des Sondergebiets aufzuzeigen, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.2 Der Rat beschließt, dass die Anregung, das Schallgutachten hinsichtlich der Ausführungen zu den Spitzenpegeln zu überarbeiten, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.3 Der Rat beschließt, dass die Anregung, die Spitzenpegel für die geplante Wohnnutzung innerhalb des Sondergebiets zu untersuchen, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

2. Der Rat nimmt die Anregungen des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland zur Kenntnis.

3.1 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Änderung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

3.2 Der Rat beschließt, dass die Anregung, die Aussagen zur städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse auszubauen und die Flächenproduktivitäten anzupassen, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

3.3 Der Rat beschließt, dass die Anregung, die naturschutzrechtliche Prüfung zu aktualisieren, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

3.4 Der Rat beschließt, dass die Anregung, den immissionsschutzrechtlichen Konflikt auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu bewältigen, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

4. Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Inanspruchnahme des Grundstücks der Stadtwerke mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

5. Der Rat beschließt, dass die Anregung zum Hochwasserschutz mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

III. 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 Feuerwehrzufahrt 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 unstimmigen 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.

IV. 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.

2.1 Der Rat nimmt die Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf (Obere Raumordnungsbehörde) zur Kenntnis.

2.2 Der Rat beschließt, dass die Anregung, die Angaben zu den Verkaufsflächen zu harmonisieren, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

2.3 Der Rat beschließt, dass die Anregung, die artenschutzrechtliche Prüfung zu ergänzen, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

2.4 Der Rat nimmt den Hinweis zur Beteiligung der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Kenntnis.

3. Der Rat nimmt den Hinweis zur Beschreibung der Hochwassersituation zur Kenntnis.

4. Der Rat beschließt, dass die Anregungen der Stadtwerke Emmerich mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

V. 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.

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

1. Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Konfliktlösung auf der Bauleitplanungsebene mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

Zu 2)

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt den Entwurf der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gemäß § 2 Abs. 1 i. V. mit Abs. 4 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) als 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emmerich am Rhein.

Sachdarstellung :

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 teilte im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 und Abs. 5 Landesplanungsgesetz (LPlG) des Landes Nordrhein-Westfalen mit Schreiben vom 04.08.2016 und 18.10.2016 mit, dass gegen die vorgelegte 89. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) grundsätzlich keine landesplanerische Bedenken bestehen. Zu den weiteren in den Stellungnahmen 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 vom 01.06.2016 bis einschließlich 01.07.2016 beteiligt.

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.

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. Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung vom 22.11.2016 die Abwägung der bisher eingegangenen Anregungen und Bedenken beschlossen.

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 § 4 Abs. 2 BauGB 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.

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 vorgesehen 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 m² 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 m² 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 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.

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 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.

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 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.

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 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.

<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
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.

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 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.

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 Feuerwehrzufahrt 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 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.

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 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.

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 Einzelhandelsnutzungen 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 Gesamtlärmbetrachtung (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 öffenbarer 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 Bohrergebnisse 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 2.900m²“.

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 4.800-5.300 €/m² 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 m² Discounter + 200 m² Frische Arena = 1.011 m²) zugrunde gelegt werden, die Ausführungen unter Ziffer 7 aber nur von den ursprünglich geprüften 900 m² 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 immissionsschutzrechtliche 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/m² VKF angenommen. Diese Werte liegen deutlich über den Flächenproduktivitäten der Verträglichkeitsanalyse aus dem Jahr 2014 (4.800 – 5.300 Euro/m² 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/m² 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/m² 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 m². 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 Nahrung- 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 denjenigen 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. Nutzungs-beschränkungen 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 Einvernehmens 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 Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können.

Stellungnahme der Verwaltung

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

III. Stellungnahmen aus der 1. 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 Anfahrschutz 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 Markttage 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

Die Anregungen beziehen sich größtenteils auf Sachverhalte, die dem Detaillierungsgrad des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. des Bebauungsplans für den Neumarkt und Umgebung betreffen.

Durch die Flächennutzungsplanänderung soll -nicht parzellenscharf- eine gemischte Baufläche in ein Sondergebiet geändert werden. In Teilen betreffen die Stellungnahmen auch indirekt die Flächennutzungsplan-Änderung. Daher soll im Rahmen der Abwägung hier dargestellt werden, wie mit den Sachverhalten auf der nachgelagerten Bebauungsplan-Ebene umgegangen wird.

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 Geländeniveaus gewährleistet (notwendig: 1,25 m).

Zu 2.4
Im Falle eines Grundstücksverkaufs wird die Feuerwehrzufahrt 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 Geländeniveau (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 Schallreflektionen 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 unstimmigen 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, solang 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

<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>

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 Geräuschimmissionen 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])

IV. Stellungnahmen aus der 1. 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 Einwirkbereich 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 planungs-rechtlicher 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 Immissions-punkt 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, landesplanerische Stellungnahme vom 18.10.2016

Einzelhandel

2.1 Gegen die von Ihnen vorgelegte Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung der öffentlichen Auslegung bestehen keine landesplanerischen Bedenken.
Wie Sie in der Begründung ausführen weicht die zwischenzeitlich gewollte Feindifferenzierung der Sortimente von den Betrachtungen in der Auswirkungsanalyse teilweise ab. Dass sich hieraus keine grundsätzlich neue Bewertung möglicher Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche ergibt wird verbal-argumentativ plausibel dargelegt. Da sich zudem die maximale Verkaufsfläche für das Vorhaben insgesamt von 2.900 m² gegenüber meiner Stellungnahme zur landesplanerischen Abstimmung gem. § 34 (1) LPIG NRW nicht verändert hat, gehe ich weiterhin davon aus, dass keine „wesentliche“ Beeinträchtigung von ZVB im Sinne des Ziel 3 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen– Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zu erwarten ist.

2.2 Hinweisen möchte ich auf Punkt 5.2 Erschließung auf S. 5ff. hier wird von Einzelhandelsflächen von 2.700 m² Verkaufsfläche geschrieben. Im Zuge der weiteren Bearbeitung sollte dieser Wert mit den sonst im Plan als auch in der Begründung genannten 2.900 m² max. Verkaufsfläche übereinstimmen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

2.3 Hierzu wird auf die Stellungnahme vom 04.08.2016, Punkt 3 verwiesen. Es wurde zwar die Erläuterungen in Kap.5.6.3 des Umweltberichts etwas ergänzt, die Ausführungen beziehen sich aber immer noch auf das frühere Vorhaben, den Abriss des ehemaligen Kaufhauses. Zu dem nun geplanten Vorhaben, dem Neubau eines Geschäfts- und Wohnhauses auf der zurzeit brachliegenden Fläche, werden keine Aussagen zur artenschutzrechtlichen Vorabschätzung gemacht. Ich mache daher nochmals auf die gemeinsame Handlungsempfehlung "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben" vom 22.12.2010 aufmerksam. Demnach sind die artenschutzrechtlichen Belange bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Ebene bereits ersichtlich sind (Stufe I der ASP). Zur Nachvollziehbarkeit dieser artenschutzrechtlichen Vorabschätzung sind zumindest das Verfahren zur Ermittlung der möglicherweise beeinträchtigten planungsrelevanten Arten mit Hilfe von Quellenangaben und das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung (ggf. einschließlich möglicherweise empfohlener Vermeidungsmaßnahmen) in der Begründung bzw. im Umweltbericht der FNP-Änderung zu dokumentieren. Bei fehlenden Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Belangen steht die Umsetzbarkeit des Vorhabens und damit die Erforderlichkeit der Planung i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB in Frage. Dadurch könnte die Genehmigung der 89. FNP-Änderung gefährdet werden.

Immissionsschutz

2.4 Die Stellungnahme des Kreises Kleve (UIB) vom 12.10.2016 hinsichtlich der Beurteilung der Lärmimmissionen ist im weiteren Verfahren, einschließlich der späteren Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch den Rat der Stadt Emmerich, zu berücksichtigen. Die Begründung ist aufgrund der Erkenntnisse im weiteren Verfahren ggf. in Kap. 5.9 –Geräuscheinwirkungen- zu überarbeiten.

<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>

Zu 2.1
Die Zustimmung der Oberen Raumordnungsbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.2
Bei den voneinander abweichenden Angaben zur Verkaufsfläche handelt es sich um einen redaktionellen Fehler, der in der Begründung korrigiert wird.

Zu 2.3
Hier wird zunächst auf die Kommentierung der Stellungnahme im Verfahren der frühzeitigen Behördenbeteiligung verwiesen, in der ausführlich auf die bisherigen Untersuchungen und Maßnahmen zum Artenschutz eingegangen wird.
Um der Anregung aus der ersten Offenlage Rechnung zu tragen, wird eine ergänzende artenschutzrechtliche Stellungnahme angefertigt. Deren Ergebnisse werden in die Begründung und den Umweltbericht zur 89. Änderung des Flächennutzungsplans und den parallel aufzustellenden Bebauungsplan integriert. Aufgrund dessen werden die Entwürfe erneut öffentlich ausgelegt.

Zu 2.4
Der Anregung, die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde zu beachten, wird gefolgt. Der Hinweis zur ggf. notwendigen Fortschreibung der Begründung wird zur Kenntnis genommen.

3. 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 Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können.

Stellungnahme der Verwaltung

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

4. 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.

V. 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.

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

1. Kreis Kleve, Schreiben vom 02.03.2017

Mit den Unterlagen wurde u. a. ein aktualisiertes Schallgutachten vom 05.01.2017 (Nr. SEII/972/13) der TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG vorgelegt. Im Rahmen der Bauleitplanung der Bebauungspläne E 18/13 und E 18/14 wurde von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde fachlich Stellung genommen. Durch den Gutachter wurden nicht zulässige Überschreitungen an verschiedenen Immissionsorten prognostiziert.

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde ist es erforderlich, diesen aus der Mischung von Gewerbe und Wohnnutzung resultierenden Konflikt, sowohl innerhalb des Plangebietes (B-Plan E 18/13) als auch in der Wechselwirkung zur Umgebung des Neumarktes (B-Plan E 18/14) noch auf der Bauleitplanungsebene zu lösen. Eine Verlagerung auf die Baugenehmigungsebene wird als nicht zulässig angesehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Hier wird auf die Kommentierung der Stellungnahmen in den Bebauungsplanverfahren verwiesen. 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)

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt die Feststellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Nach § 6 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB bedürfen Änderungen des Flächennutzungsplanes der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Nachdem der Feststellungsbeschluss gefasst worden ist, werden die Unterlagen zur 89. Flächennutzungsplanänderung an die Bezirksregierung Düsseldorf zur Genehmigung geschickt.

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 1030
Anlage 02 zu Vorlage 05-16 1030
Anlage 03 zu Vorlage 05-16 1030
Anlage 04 zu Vorlage 05-16 1030
Anlage 05 zu Vorlage 05-16 1030
Anlage 06 zu Vorlage 05-16 1030
Anlage 07 zu Vorlage 05-16 1030
Anlage 08 zu Vorlage 05-16 1030
Anlage 09 zu Vorlage 05-16 1030
Anlage 10 zu Vorlage 05-16 1030
Anlage 11 zu Vorlage 05-16 1030
Anlage 11 zu Vorlage 05-16 1030 BI
Anlage 12 zu Vorlage 05-16 1030
Anlage 13 zu Vorlage 05 16 1030 BI
Anlage 13 zu Vorlage 05-16 1030
Anlage 14 zu Vorlage 05-16 1030
Anlage 15 zu Vorlage 05-16 1030