



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 1032/2017/1	23.03.2017

Betreff

Bebauungsplanverfahren E 18/14 - Neumarkt/Umgebung -;
hier: 1) Bericht zu den durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit und der
Behörden
2) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

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

Beschlussvorschlag

Zu 1)

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

1. Der Rat beschließt, dass die Anregung hinsichtlich des Standortes des Wochenmarktes mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
2. Der Rat beschließt, dass die Anregung hinsichtlich der Parkplätze mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
3. Der Rat beschließt, dass die Anregung hinsichtlich der bestehenden Passage mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
4. Der Rat beschließt, dass die Anregung hinsichtlich der Bepflanzung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
5. Der Rat beschließt, dass die Anregung hinsichtlich des Bodenmaterials mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

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

1. Der Rat beschließt, dass die Anregung zum Verschieben des Baukörpers in östlicher Richtung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

- 2.1 Der Rat beschließt, dass die Anregung, das Flurstück 628 insgesamt zum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens E 18/14 zu machen, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.2 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Anbindung des Flurstücks 628 mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.3 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Durchfahrtsbreite der öffentlichen Verkehrsfläche mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.4 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Herstellung einer Feuerwehrezufahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.5 Der Rat beschließt, dass die Anregung zu Stellflächen für Mülltonnen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.6 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Festsetzung von Baulinien mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.7 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur überbaubaren Grundstückfläche mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.8 Der Rat beschließt, dass die Anregung zum Klimaschutzkonzept mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.9 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Aufstockung des Gebäudes mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.10 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Festsetzung eines reinen Wohngebietes mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

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

- 1.1 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.
- 1.2 Der Rat beschließt, dass die Hinweise zum Umgang mit der Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet (MU)“, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
2. Der Rat beschließt, dass die Anregungen zur Berücksichtigung der bodendenkmalpflegerischen Belange mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
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.

IV. 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.

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

1. Der Rat beschließt, dass die Belange des LVR (Landesamt für Bodendenkmalpflege) mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
2. Der Rat beschließt, dass die Belange der Stadtwerke Emmerich mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 3.1 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Artenschutzprüfung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 3.2 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Überschreitung der Gesamt-Immissionsrichtwerte am Neuen Steinweg mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.3 Der Rat beschließt, dass die Auffassung, die Überschreitung des Immissionsrichtwerts am Immissionspunkt IP 4 sei nicht zulässig, nicht geteilt wird und mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

Zu 2)

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. E 18/14 -Neumarkt/Umgebung- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Im Bebauungsplan E 18/14 - Neumarkt / Umgebung - wird insbesondere die umliegende Bebauung und die Platzgestaltung des Neumarktes planungsrechtlich gesichert. Das Bebauungsplanverfahren wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

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 Anregungen, insbesondere zum Immissionsschutz, erforderte Anpassungen der entsprechenden Gutachten und des Umweltberichtes. Dementsprechend müssen die Pläne erneut öffentlich ausgelegt werden.

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

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

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

1. Standort Wochenmarkt

Es wird gefragt, ob der Markt auf dem Geistmarkt verlegt werden kann. Die Umgebung sei passender als am Neumarkt.

Stellungnahme der Verwaltung

Seitens der Verwaltung wird die zentrale Lage des Neumarktes als Standort für den Wochenmarkt favorisiert, um Synergieeffekte mit dem Einzelhandel in der Innenstadt zu nutzen.

2. Parkplätze

Durch eine Verlagerung des Wochenmarktes könne Raum für mehr Parkplätze auf dem Neumarkt geschaffen werden. Die bisher vorhandene Zahl an Parkplätzen für die Anwohner solle auch künftig angeboten werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Es werden öffentliche Stellplätze östlich des Gebäudes und in der Tiefgarage bereitgestellt, die den Stellplatzbedarf abdecken. Es kann geprüft werden, ob ein Teil für Anwohner mit Anwohnerparkausweis freigegeben werden kann.

3. Bestehende Passage

Es wird angeregt, die Situation der Passage im Bereich dm zu verändern. Wenn man aus der Passage austritt, gelange man direkt auf den Parkplatz. Dies sei aufgrund von Parkvorgängen insbesondere für Kinder gefährlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Die bestehende Passage soll unverändert erhalten bleiben, da sie eine Hauptverbindung zwischen Neumarkt und Kaßstraße darstellt. Die Platzgestaltung sieht vor, die Verbindung zwischen der Platzfläche Neumarkt und der Passage auch auf den privaten Grundstücken einheitlich herzustellen und auch entsprechend gestaltete Durchgänge zu schaffen, so dass eine attraktive Verbindung entsteht.

4. Bepflanzung

Die Planung mit verschiedenfarbig blühenden Pflanzen wird begrüßt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass dies aufgrund des Früchteabwurfs sowohl für die unter den Pflanzen parkenden Autofahrer als auch für die Anwohner mit Unannehmlichkeiten verbunden sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Optik und die Funktion werden bei der Auswahl der Pflanzen berücksichtigt.

5. Bodenmaterial

Bei der Auswahl des Bodenmaterials sollte auf Rutschfestigkeit geachtet werden. Außerdem sollten anstelle eines Betonbodens Materialien Klinker oder Naturstein verwendet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der Auswahl des Materials für den Boden wird eine moderne und zweckmäßige Auswahl getroffen. Es sind großformatige Betonplatten geplant, um die Gehwege zu kennzeichnen. Ansonsten sind kleinteiligere Formate vorgesehen. Die Materialauswahl, die das beauftragte Planungsbüro für den jetzigen Planungsstand getroffen hat, erfolgt in Anlehnung an die Kaßstraße und die Steinstraße. Zudem sind auch die Kosten zu berücksichtigen.

Zur konkreten Materialauswahl werden intensive Beteiligungen der Politik und der Bürgerinnen und Bürger z. B. in Form von Bemusterungen erfolgen.

II. 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 ergebende Grünflächenverbindung über den Parkplatz und die Platzfläche bis zum Rhein/Rheinpark fortsetzen. Diese Ziele wurden auch in das zurzeit in der Fortschreibung begriffene integrierte Stadtentwicklungskonzept aufgenommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Wohnungsunternehmen, Eigentümer Wohngebäude Tempelstraße, Schreiben vom 12.10.2016

- 2.1 Es wird angeregt, das Flurstück 628 insgesamt zum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens E 18/14 zu machen, aus dem Gebiet des Bebauungsplans E 18/13 herauszunehmen und somit die Grenzziehung zu ändern.
- 2.2 Durch die vorgesehenen Änderungen der Bebauungspläne ist das Flurstück 628 nicht mehr an eine öffentliche Verkehrsfläche angebunden. Hier wird angeregt, das Flurstück 604 zu erwerben, das darauf befindliche Trafobaus 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 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.

- 2.7 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.
- 2.8 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.
- 2.9 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.
- 2.10 Um die Interessen als Eigentümer des Flurstücks 628 zu wahren, wird angeregt, für das Gebiet der Tempelstraße ein reines Wohngebiet festzusetzen an das ggf. ein Mischgebiet angrenzt. Jedenfalls wird sich gegen die Festsetzung eines Mischgebietes verwahrt, weil dies noch nie den tatsächlichen und auch nicht den in Zukunft gewollten Nutzungen entspräche.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 2.1

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

Zu 2.2

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

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

Zu 2.3

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

Zu 2.4

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

Zu 2.5

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

Zu 2.6

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 2.7

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 2.8

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 2.9

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

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

Zu 2.10

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.

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

1. Kreis Kleve, Schreiben vom 12.10.2016

Untere Immissionsschutzbehörde

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

1.2 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

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

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

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

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

Zu 1.2

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. LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, E-Mail vom 28.09.2016 und Schreiben vom 25.10.2016

Schreiben vom 25.10.2016

Bereits mit Mail vom 28.09.2016 wurde angemerkt, dass in der Begründung zum B-Plan 18/14 unter Punkt 2.10 Kultur- und Sachgüter den Text aus der Beteiligung zum B-Plan 18/13 – VEP Neumarkt aufgeführt haben. Das ist sachlich nicht richtig.

In dem Bereich, in dem die Baugrube für das Einkaufszentrum und dessen Tiefgarage ausgehoben wurde, ist von einer vollständigen und tiefgründigen Zerstörung der Bodendenkmäler auszugehen.

Der genaue Umfang dieser Baugrube ist jedoch nicht bekannt. So ist nicht auszuschließen, dass ich insbesondere im Bereich der Kirchstraße bis zum Alten Markt, d.h. am Südrand des Plangebiets, Reste der Besiedlung von Emmerich erhalten haben können.

Nach den Planunterlagen ist hier keine Bebauung vorgesehen, sondern lediglich Gestaltungen von Wegen, Pflanzungen usw.

Es muss beim derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass mit der Realisierung der Planung eine Beeinträchtigung bodendenkmalpflegerischer Belange verbunden wäre, da – bedingt durch die zukünftig zulässigen Erdingriffe – Bodendenkmalsubstanz beeinträchtigt bzw. zerstört würde. Dagegen bestehen Bedenken.

Es ist sicherzustellen, dass auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers gem. § 29 DSchG NW bei zukünftigen Eingriffen innerhalb des Konfliktbereichs eine baubegleitende archäologische Untersuchung sichergestellt wird, die dabei auftretenden Befunde und Funde ausgegraben und dokumentiert werden, und die abschließende Entscheidung über die Entfernung bzw. Beeinträchtigung ggf. auftretender Baubefunde der Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde und des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland vorbehalten bleibt.

Im Rahmen der Planumsetzung wird eine Anordnung zur Sicherung der vermuteten Bodendenkmäler verbunden mit einer Kostenübernahme des Vorhabenträgers durch die Untere Denkmalbehörde erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Aus der Karte im Anhang zur Stellungnahme des LVR geht hervor, dass der sogenannte „Konfliktbereich“ aus einem schmalen Streifen besteht, der sich vom Alten Markt bis zur Einmündung der Kirchstraße in die Kaßstraße zieht. Die betreffende Fläche liegt außerhalb des Vorhabengebiets des Bebauungsplans E 18/13 VEP Neumarkt und innerhalb des Plangebiets E 18/14 Neumarkt / Umgebung.

In diesem Bereich ist keine Bautätigkeit geplant, die tiefer als bisher in das Erdreich eingreift. Es geht lediglich um den Austausch von Bodenbelägen und sonstige bauliche Maßnahmen der gestalterischen Aufwertung, wie der LVR selbst feststellt. Die Maßnahmen werden ausschließlich auf öffentlichen Verkehrsflächen stattfinden, wobei die vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Emmerich und dem Vorhabenträger vorsehen, dass die Umgestaltung dieser öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich von Pflanzmaßnahmen durch die Stadt geplant und realisiert wird. Eine Veranlassung oder Verpflichtung des Vorhabenträgers ist deshalb nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund ist eine neue oder zusätzliche Beeinträchtigung bodendenkmalpflegerischer Belange nicht erkennbar, weil es keine neuen Eingriffe in die Bodensubstanz geben wird. Gleichwohl wird die Stadt Emmerich vor Beginn der Umbaumaßnahmen innerhalb des Konfliktbereichs eine Abstimmung mit dem LVR herbeiführen und nach Erfordernis baubegleitende archäologische Untersuchungen veranlassen. Die Baumaßnahmen werden unter Berücksichtigung der Belange des Amtes für Bodendenkmalpflege und der Belange der Unteren Denkmalbehörde durchgeführt. Die Begründungen der Bauleitpläne werden angepasst.

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 Hochwasserschutzanlagen 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.

IV. 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.

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

1. LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

E-Mail vom 30.01.2017

Nach den vorliegenden Unterlagen wurde der Stellungnahme des LVR vom 25.10.2016 nicht gefolgt. Nach Einschätzung der Verwaltung (s. Punkt 2.10 Kultur und Sachgüter in der Begründung) ist der gesamte Bereich des Plangebietes aufgrund der in den 1970er Jahren errichteten Tiefgarage „im Bereich des geplanten Geschäftshauses“ umfassend gestört. Zunächst wurde vermutet, dass –es wurde bereits darauf hingewiesen – der Begründungstext für den BPlan Nr. E 18/13 an dieser Stelle eingefügt wurde. Aus hiesiger Sicht ist der Umfang der ehemaligen Baugrube nicht in allen Details bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass sich insbesondere im Bereich der Kirchstraße bis zum Alten Markt, d.h. am Südrand des Plangebietes, Reste der Besiedlung von Emmerich erhalten haben können. Es wird die o.a. Stellungnahme nebst Anlage, in der den aus hiesiger Sicht bestehenden Konfliktbereich kartiert wurde, erneut beigefügt. Es wird gebeten, dies entsprechend zu berücksichtigen und es wird schon jetzt auf mögliche Konflikte im Rahmen der Bauausführung hingewiesen, die bei fehlender Berücksichtigung des Belanges bereits zum jetzigen Zeitpunkt entstehen können.

E-Mail vom 09.02.2017

Unter Verweis auf meine Stellungnahme vom 25.10.2016 wird folgende Formulierung für die Begründung vorgeschlagen:

„Das Plangebiet liegt in der historischen Innenstadt von Emmerich. Es ist davon auszugehen, dass sich am südlichen Rand des Plangebietes, Kirchstraße bis Alter Markt, Reste der Besiedlung von Emmerich erhalten haben.

Dazu gehören Fundamente von Vorgängerbebauungen, Keller, Brunnen, Gruben, Schichten, Pflasterungen, Gräben sowie die darin enthaltenen Funde. Wer ein vermutetes Bodendenkmal beseitigt oder verändert, hat die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen (§ 29 DSchG NW).“

Hinweis:

Im Rahmen der Planumsetzung wird eine Anordnung zur Sicherung vermuteter Bodendenkmäler verbunden mit einer Kostenübernahme des Vorhabenträgers durch die Untere Denkmalbehörde erforderlich (§ 29 DSchG NW).

Stellungnahme der Verwaltung

Aus einer den Unterlagen beigefügten Karte mit Darstellung der planungsrelevanten archäologischen Elemente geht hervor, dass sich der Verdacht auf das Vorkommen von Bodenfunden („Konfliktbereich“) auf einen schmalen Streifen bezieht, der sich im südlichen Planungsraum von der Tempelstraße bis zur Kirchstraße zieht.

Der Formulierungsvorschlag wird in die Hinweise und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Damit wird den Anregungen der Bodendenkmalpflege vollumfänglich Rechnung getragen.

2. Stadtwerke Emmerich, Schreiben vom 14.02.2017

Die Stadtwerke Emmerich weisen darauf hin, dass sie im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.07.2016 eine Stellungnahme abgegeben haben, die bisher in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. E 18/14 noch nicht Eingang gefunden hat. Daher halten die Stadtwerke Emmerich an ihren Bedenken fest.

Stellungnahme der Verwaltung

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

3. Kreis Kleve, Schreiben vom 02.03.2017

Untere Naturschutzbehörde

3.1 Im 2. Entwurf des Bebauungsplan der Stadt Emmerich am Rhein Nr. E 18/14 -Neumarkt/Umgebung-, wird auf die folgenden Artenschutzprüfungen verwiesen:

- Büro für Landschaftsplanung & Faunistik (Rolf Kirch): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen eines geplanten Gebäudeabrisses am Neumarkt in Emmerich, Beverungen.
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe 1) zur Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt/Emmerich – und zur 89. Änderung des Flächennutzungsplans. Herne: 29.11.2016

Keine der beiden vorgenannten Artenschutzprüfungen bezieht sich auf Flächen, die nunmehr vom Bebauungsplan der Stadt Emmerich am Rhein Nr. E 18/14 überplant werden. Es wird von einem Versehen bei der Unterlagenzusammenstellung ausgegangen. Eine Artenschutzprüfung für den überplanten Bereich ist daher noch vorzulegen.

Sofern Vorhaben, die eine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten auslösen, z.Z. nicht konkret geplant sind, ist die Untere Naturschutzbehörde im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Ergänzend gibt die Untere Naturschutzbehörde folgende Hinweise:

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote sind auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB und bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB auszuschließen. Die Verbotsvorschriften des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG sind daher in der Artenschutzprüfung zu prüfen.

Die Artenschutzprüfung wird durch mich als zuständiger Unterer Naturschutzbehörde u.a. in Bezug auf die Eignung der Vermeidungsmaßnahmen (incl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen) und ggf. des Risikomanagements beurteilt und ist einer gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

Untere Immissionsschutzbehörde

3.2 Im B-Plan Nr. E 18/14 soll die geplante Fläche als Mischgebiet bzw. Verkehrsfläche ausgewiesen werden. Mit den Unterlagen wurde u.a. ein aktualisiertes Schallgutachten vom 05.01.2017 vorgelegt.

Der Gutachter prognostiziert, dass an den Immissionsorten (IP 1 – Neuer Steinweg 34 und IP 2 – Neuer Steinweg 24) in der Tageszeit (IP 1) bzw. in der Nachtzeit (IP 2) die Gesamt-Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden. Pegelbestimmend ist jeweils der Verkehrslärmpegel der Straße „Neuer Steinweg“.

3.3 Des Weiteren wurde im Rahmen des Gutachten prognostiziert, dass an einem vorhandenen Immissionsort (IP 4 – Neumarkt 1a/1c) in der Tageszeit die zulässigen Spitzenpegel nicht eingehalten werden. Die Überschreitung wird durch die Nutzung des Parkplatzes hervorgerufen.

Der Gutachter beschreibt, dass durch die vorliegende Bauleitplanung an den genannten Immissionsorten insgesamt nicht mit einer Verschlechterung der derzeitigen Geräuschkombination zu rechnen ist. Dieser Argumentation kann aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes nicht gefolgt werden. Die Überschreitung ist nach der Rechtsauffassung des Kreises nicht zulässig.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 3.1

Nach dem Wortlaut der Stellungnahme geht die Untere Naturschutzbehörde davon aus, dass die Flächen des Plangebiets nicht Gegenstand einer artenschutzrechtlichen Prüfung waren. Dies ist nicht zutreffend. Ein Versehen bei der Zusammenstellung der Unterlagen ist ebenso auszuschließen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Büros für Landschaftsplanung und Faunistik zeigt auf Seite 14 den Untersuchungsbereich, der die weitere Umgebung des geplanten Bauvorhabens mit umfasste.

Dass sich der räumliche Umgriff seinerzeit auf die Geltungsbereiche der heutigen Bebauungspläne E 18/13 und E 18/14 erstreckte, beruhte schon darauf, dass in der Phase des Vorentwurfs die beiden genannten Bebauungspläne zusammen mit dem derzeit ruhenden Bebauungsplan Neumarkt / Kaßstraße einen gemeinsamen Geltungsbereich bildeten (Bebauungsplan E 18/11). Erst vor der späteren Entwurfsphase kam es zu einer Aufteilung in die drei Geltungsbereiche.

Die erneute Beurteilung vom November 2016 war bewusst und sachgerecht auf den Bereich des Bebauungsplans Nr. 18/13 bzw. die 89. Änderung des Flächennutzungsplans beschränkt. Anlass der Nachbeurteilung war die Forderung des RP Düsseldorf, die Stufe I der Artenschutzprüfung im Umweltbericht zur 89. Änderung des Flächennutzungsplans nachzuholen. (Der Umweltbericht hatte auf den Umweltbericht des Bebauungsplans verwiesen.) Artenschutzrechtlich waren von dieser neuen Untersuchung keinerlei Erkenntnisse zu erwarten, was das Ergebnis der Untersuchung auch bestätigte.

Da bis heute im Geltungsbereich des Bebauungsplans E 18/14 keine den Artenschutz betreffenden, beurteilungsrelevanten Veränderungen festgestellt wurden, sind die artenschutzrechtlichen Belange am Neumarkt den gesetzlichen Anforderungen entsprechend in die Planung und Abwägung eingestellt worden. Im Übrigen sind die seinerzeit festgelegten Maßnahmen bereits umgesetzt worden.

Um Beeinträchtigungen der geschützten Arten zu vermeiden, wird vor Beginn der Baumaßnahmen eine ökologische Baubegleitung eingeschaltet. Erst nach deren Freigabe sollen die Bauarbeiten beginnen.

Zu 3.2

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

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

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

Zu 3.3

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

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 1032
- Anlage 02 zu Vorlage 05-16 1032
- Anlage 03 zu Vorlage 05-16 1032
- Anlage 04 zu Vorlage 05-16 1032
- Anlage 05 zu Vorlage 05-16 1032
- Anlage 06 zu Vorlage 05-16 1032
- Anlage 07 zu Vorlage 05-16 1032
- Anlage 08 zu Vorlage 05-16 1032
- Anlage 09 zu Vorlage 05-16 1032
- Anlage 09 zu Vorlage 05-16 1032 BI
- Anlage 10 zu Vorlage 05-16 1032
- Anlage 10 zu Vorlage 05-16 1032 BI
- Anlage 11 zu Vorlage 05-16 1032
- Anlage 12 zu Vorlage 05-16 1032