



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05 - 16 1459/2018</b>	<b>10.04.2018</b>

### Betreff

Bebauungsplanverfahren Nr. E 8/6 - Wassenbergstraße/Katjes -;  
hier: 1) Bericht zu den durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden  
2) Beschluss zur erneuten Offenlage

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	08.05.2018
--------------------------------	------------

### **Beschlussvorschlag**

#### **Zu 1)**

**Zu I.a)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass in den Bebauungsplan eine Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezüglich des bestehenden Gewerbebetriebes Mühlenweg/Am Portenhövel aufgenommen wird.

**Zu I.b)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass in den Bebauungsplan eine Festsetzung zur Beschränkung der nördlichen Bauzeile (WA 2) am Mühlenweg auf Einzel- und Doppelhäuser aufgenommen wird.

**Zu I.c)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen der Einwanderin mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

**Zu II.a)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen der Firma Schönackers mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

**Zu II.b)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis zu Kampfmittelvorkommen aufgenommen wird.

**Zu II.c)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, Ausführungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

**Zu II.d)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass in die Begründung ein Passus zur Regen- und Schmutzwasserbeseitigung aufgenommen wird.

**Zu II.e)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass in den Bebauungsplan entsprechende Hinweise aufgenommen und in die Begründung textliche Ausführungen zum Umgang mit den Altlasten im Plangebiet ergänzt werden.

- Zu II.f)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen des Kreises Kleve – Immissionsschutz mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- Zu II.g)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Hinweise der Stadtwerke Emmerich zur Kenntnis und beschließt, dass in die Begründung ein Passus zum Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze aufgenommen wird.
- Zu II.h)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass in die Begründung ein Textbaustein zum Anschluss an die Mischwasserkanalisation aufgenommen wird.
- Zu II.i)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass eine entsprechende Festsetzung zum Bestandsschutz und zum Umgang mit Gewerbelärm in den Plan aufgenommen wird.
- Zu II.j)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Zustimmung der Bezirksregierung zur Kenntnis und beschließt, eine Festsetzung zur Steuerung des Einzelhandels in den Bebauungsplan aufzunehmen.
- Zu III.a)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass ein entsprechender Hinweis betreffend die Einleitung von Niederschlagswasser in den Bebauungsplan aufgenommen wird.
- Zu III.b)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen betreffend das Thema Erschließungsstraßen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- Zu IV.a)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zur Tischlerei mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- Zu V.a)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zur Pflanzliste mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- Zu V.b)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zur Tischlerei mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- Zu V.c)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen der unteren Landschaftsbehörde mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen der unteren Wasserbehörde mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zum Brandschutz mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- Zu VI.a)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zum Mischgebiet mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- Zu VI.b)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zum Maß der baulichen Nutzung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- Zu VI.c)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zu Garagen und Stellplätzen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

**Zu VI.d)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zu den allgemeinen Wohngebieten mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

**Zu VII.a.1)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zur Bauweise mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

**Zu VII.a.2)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zu den allgemeinen Wohngebieten mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

**Zu VII.a.3)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zum Immissionsschutz mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

**Zu VIII.a)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen der Bezirksregierung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

**Zu VIII.b.1)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zur Plandarstellung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

**Zu VIII.b.2)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zu den allgemeinen Wohngebieten mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

**Zu VIII.b.3)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zum Immissionsschutz mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

**Zu VIII.c)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zur Bestandssicherung der Tischlerei mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

**Zu VIII.d.1)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zum Artenschutz mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

**Zu VIII.d.2)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zum Bodenschutz mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

**Zu VIII.d.3)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zum Immissionsschutz mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

**Zu VIII.e)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zu Versorgungsleitungen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

**Zu VIII.f)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zur Breitbandversorgung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

**Zu 2)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan Nr. E 8/6 -Wassenbergstraße/Katjes- als Offenlegungsentwurf und beauftragt die Verwaltung, die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

## Sachdarstellung :

### Zu 1)

Aufgrund des gewählten Verfahrens zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB wurde auf die Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung verzichtet.

Stattdessen hat die Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 8/6 – Wassenbergstraße/Katjes – gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung im Rathaus Emmerich vom 21.05.2010 bis zum 22.06.2010 stattgefunden.

Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 im Rahmen des o. g. Verfahrens beteiligt.

Die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 08.12.2010 bis einschließlich 12.01.2011 statt.

Die eingegangenen Anregungen beziehen sich auf den zu dieser Zeit verfolgten Planansatz ohne konkrete Investorenplanung. Aufgrund der Berücksichtigung der Anregungen sowie des inzwischen vorliegenden Plankonzeptes eines Projektentwicklers wurde der Bebauungsplanentwurf entsprechend angepasst und die erforderlichen Gutachten überarbeitet.

Der angepasste Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 24. November bis einschließlich 27. Dezember 2017 erneut öffentlich ausgelegt. Die Behördenbeteiligung wurde parallel erneut durchgeführt.

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

Aus der Stellungnahme der Handwerkskammer Düsseldorf sowie gleichlautend von der im Plangebiet ansässigen Tischlerei ergab sich die Notwendigkeit der Begutachtung des Geruches, der insbesondere durch die Lackierarbeiten der Tischlerei auf die geplante Wohnbebauung einwirken könnte. Aus dem Gutachten heraus ergaben sich Sachzwänge, um negative Auswirkungen auf die Planung zu vermeiden. Die Umsetzung bedarf einer Abstimmung mit der Tischlerei und entsprechende Änderungen im Bebauungsplan. Da die Abstimmung zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht endgültig erfolgt ist, kann es zur Offenlage noch marginale Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf geben.

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs wurden Belange aufgrund von Anregungen aus der Behördenbeteiligung klargestellt.

## **I. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

### **a) Stellungnahme betreffend eines bestehenden Gewerbebetriebes am Mühlenweg/Am Portenhövel**

Der Einwender regt an, für den im westlichen Teil des Plangebietes bestehenden Tischlereibetrieb spezielle Regelungen zur weiteren Zulässigkeit im geplanten Mischgebiet vorzusehen, um diesen in seinem Bestand zu sichern.

Darüber hinaus sollte eine fachliche Überprüfung zum Umgang mit den gewerblichen Emissionen erfolgen (s. II.i).

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird gefolgt. Eine entsprechende Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der Änderungen, Erneuerungen und Nutzungsänderungen des zulässigerweise errichteten Betriebes ausnahmsweise zulässig sind, soweit dadurch schädliche Umwelteinwirkungen auf die umgebenden Wohn- und Mischgebiete ausgeschlossen bleiben (s. Stellungnahme zu II.i)

### **b) Stellungnahme betreffend Parkplatzsituation am Mühlenweg**

Die Einwender merken an, dass die Parkplatzsituation im Bereich des Mühlenweges bereits heute angespannt ist, weil die vorhandenen Parkplätze im öffentlichen Raum entlang der Fabrikhallen bereits heute voll belegt seien. Durch die Errichtung von Gebäuden südlich des Mühlenweges wird die Anzahl der Parkplätze durch die Zufahrten erheblich reduziert.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird durch den Bebauungsplan insoweit Rechnung getragen, dass entgegen der ursprünglichen Konzeption der Rahmenplanung für das Katjesgelände für die Bebauung südlich des Mühlenweges keine Reihenhäuser mehr zugelassen werden. Die nunmehr durch den Bebauungsplan vorgesehenen Einzel- und Doppelhäuser verfügen über seitliche Abstandsflächen auf den Grundstücken, in denen der private Stellplatznachweis erfolgen kann. Darüber hinaus sind die Grundstückszuschnitte in Hinblick auf die Länge entlang des Mühlenweges breiter, so dass hier weniger Ein- und Ausfahrtsbereiche entstehen.

Für die dann noch entfallenden Parkplätze im Straßenraum wird in Teilen entlang der neuen Erschließungsstraße im Plangebiet Ersatz geschaffen.

### **c) Stellungnahme betreffend eine Grundstückserweiterung**

Die Einwenderin regt an, dass sie ihre Parzelle des Grundstücks Mühlenweg 52 nach Westen erweitern möchte, um den heute über das Katjesgelände angelegten seitlichen Zugang zu ihrem Gartenbereich dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus weist sie darauf hin, dass westlich ihres Gebäudes eine Abwasserleitung verläuft.

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Regelung zukünftiger Flurstücksgrenzen oder Grundstückszuschnitte ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Im Rahmen des Planvollzuges kann zwischen den beiden betroffenen Eigentümern eine privatrechtliche Regelung (Grundstückskaufvertrag) geschlossen werden.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine Entwässerungsplanung erarbeitet, für die der Hinweis auf die vorhandene Abwasserleitung aufgenommen wird. Dort kann dann überprüft werden, ob diese Leitung durch die neue Bebauung weiterhin benötigt wird und sie dazu evtl. einer öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Sicherung bedarf.

## **II. Anregungen aus der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

### **a) Stellungnahme der Firma Schönackers Umweltdienste**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ Müll nur dann abgeholt werden darf, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist oder eine Wendeanlage am Ende einer Sackgasse vorgesehen wird.

Darüber hinaus müssen die Standplätze bzw. die Zugänge zu diesen folgende Anforderungen erfüllen:

- Es ist ein ebener und trittsicherer Belag der Zugänge erforderlich, der den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Behälter standhält,
- die Transportwege müssen von Laub, Grasbüscheln und Moos frei sein und im Winter geräumt werden,
- die Transportwege sind ausreichend zu beleuchten.

### Stellungnahme der Verwaltung

Dem Hinweis auf die Befahrbarkeit wird im Bebauungsplan insofern entsprochen, dass eine Abbindung der Erschließungsstraße vom Mühlenweg nicht vorgesehen ist und die öffentlichen Verkehrsflächen so dimensioniert sind, dass eine Befahrbarkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge gewährleistet ist (s. III a).

Die Hinweise zur Ausgestaltung der Zugänge zu den Müllbehältern können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Berücksichtigung finden. Diese werden dem Vorhabenträger zur Weiterleitung an spätere Grundstückseigentümer weitergegeben.

### **b) Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf/Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)**

Durch die Bezirksregierung wurde eine Luftbildauswertung des Plangebietes im Hinblick auf Hinweise für die Existenz von Kampfmitteln durchgeführt. Diese konnte nur für Teile des Plangebietes ausgeführt werden. Dabei wurden 3 Hinweise auf Bombenblindgänger lokalisiert.

Der KBD empfiehlt daher eine geophysikalische Untersuchung der Kampfmittel sowie der zu überbauenden Fläche.

Für die nicht ausgewerteten Bereiche wird darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen sind.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Empfehlung zur geophysikalischen Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird an den Vorhabenträger weitergegeben. Diese ist sinnvollerweise im Rahmen der Rückbauarbeiten an den bestehenden Hallen durchzuführen.

Der von der Bezirksregierung ausgesprochene Hinweis für den Umgang mit den nicht ausgewerteten Bereichen wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

#### **c) Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) des Kreises Kleve**

Es wird darauf hingewiesen, dass Aussagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung fehlen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Begründung wurde um Aussagen zum Thema Artenschutz ergänzt.

#### **d) Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde (UWB) des Kreises Kleve**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erläuterungstexte zum Rahmenplan keine Aussagen zur geplanten Regen- und Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet enthalten.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Zum Bebauungsplan wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Nach einem Abstimmungstermin mit der Unteren Wasserbehörde und den Technischen Werken Emmerich (TWE) wurde die Begründung um Aussagen zur Regen- und Schmutzwasserbeseitigung ergänzt.

#### **e) Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet der Altstandort „ehem. Taufabrik (Az. 69 32 02-668)“ befindet, der in das Kataster der altlastenverdächtigen Flächen eingetragen ist. Die Erläuterungstexte zum Rahmenplan enthalten keine Aussagen zu möglichen Boden- und Grundwasserbelastungen. Daher wird empfohlen, im weiteren Verfahren Untersuchungen zur Eignung der Fläche für die beabsichtigte Nutzung im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorzunehmen und die Ergebnisse bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Zum Bebauungsplan wurde durch einen Gutachter eine orientierende Untersuchung zum Thema Altlasten im Boden durchgeführt. Im Rahmen eines Abstimmungstermins mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurden Hinweise zur Aufnahme in den Bebauungsplan und Textbausteine zur Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag abgestimmt. In die Begründung wurde eine entsprechende Textpassage aufgenommen.

## **f) Stellungnahme des Kreises Kleve – Immissionsschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass in der weiteren Planung auch auf den südlich vom Plangebiet befindlichen Sportplatz und evtl. daraus resultierende Konflikte eingegangen werden sollte.

### Stellungnahme der Verwaltung

Zum Bebauungsplan wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, in dem die Immissionen des Sportplatzes untersucht werden. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die für Sportanlagen geltenden Richtwerte im Plangebiet nicht überschritten werden.

## **g) Stellungnahme der Stadtwerke Emmerich**

Die Stadtwerke Emmerich weisen auf folgende Details hin:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes finden sich Netzanschlussleitungen der Stadtwerke Emmerich GmbH, die bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind.
- das Plangebiet kann über die Wassenbergstraße und/oder den Mühlenweg mit Strom und Trinkwasser versorgt werden. Bei genügend Interesse ist auch eine Versorgung mit Erdgas möglich.
- Die Stadtwerke bieten ihren Kunden unter bestimmten Bedingungen auch ein „Wärme-Contracting“ an, um ein klimaschonendes Energieversorgungskonzept zu unterstützen.

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis auf den vorhandenen Leitungsbestand wird an den Vorhabenträger weitergegeben und ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Der Hinweis, dass eine Versorgung des Plangebietes durch die bestehenden Leitungsnetze möglich ist, wird zur Kenntnis genommen und als Textpassage in die Begründung aufgenommen.

Das Angebot des Wärme-Contractings ist im weiteren Planverfahren zu überprüfen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet ein Energiekonzept erarbeitet worden. Dies stellt die Versorgung des Gebietes mit Nahwärme als eine der möglichen Varianten zur klimaschonenden Energieversorgung des Gebietes dar. Mit dem Vorhabenträger werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages weitere Regelungen zur Umsetzung dieses Energiekonzeptes getroffen.

## **h) Stellungnahme der Technischen Werke Emmerich (TWE)**

Die TWE weisen darauf hin, dass das Plangebiet von einer Mischwasserkanalisation umschlossen ist, wobei der Anschluss des Plangebietes an den Kanal in der Wassenbergstraße erfolgen sollte. Hieran ist auch die Straßenentwässerung anzuschließen.

Die Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstiger privater Flächen könnten örtlich versickert werden.

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis auf die Anschlussmöglichkeiten an das Kanalisationsnetz wird zur Kenntnis genommen und als Textpassage in die Begründung eingefügt. Dieser Anschluss ist im Rahmen der Erschließungsplanung weiter zu detaillieren.

Die örtliche Versickerung ist nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde sowie den Technischen Werken (TWE) im Rahmen eines Behördentermins und im Rückgriff auf das erstellte hydrogeologische Gutachten nicht vorgesehen (s. Stellungnahme zu II.d). Das anfallende Niederschlagswasser soll ebenfalls in die Kanalisation eingeleitet werden.

#### **i) Stellungnahme der Handwerkskammer Düsseldorf**

Die Handwerkskammer regt an, für den im westlichen Teil des Plangebietes bestehenden Tischlereibetrieb spezielle Regelungen zur weiteren Zulässigkeit im geplanten Mischgebiet vorzusehen, um diesen in seinem Bestand zu sichern.

Darüber hinaus sollte eine fachliche Überprüfung zum Umgang mit den gewerblichen Emissionen erfolgen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird gefolgt. Eine entsprechende Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der Änderungen, Erneuerungen und Nutzungsänderungen des zulässigerweise errichteten Betriebes ausnahmsweise zulässig sind, soweit dadurch schädliche Umwelteinwirkungen auf die umgebenden Wohn- und Mischgebiete ausgeschlossen bleiben (s. Stellungnahme zu I.a).

Die Berücksichtigung der gewerblichen Emissionen ist im Rahmen des Schallgutachtens erfolgt. Daraus wurden entsprechende Festsetzungen für die Nutzung der alten Taufabrik in den Bebauungsplan übernommen.

#### **j) Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 32 (Regionalplanung)**

Im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW erhebt die Bezirksregierung keine landesplanerischen Bedenken gegen die Berichtigung des FNP im Rahmen des Verfahrens nach § 13 a BauGB.

Die notwendige Anpassung der zeichnerischen Darstellung des Regionalplanes soll im Rahmen der anstehenden Überarbeitung des GEP99 erfolgen.

Im Hinblick auf die geplante Berichtigung der Darstellungen des FNP der Stadt Emmerich am Rhein weist die Bezirksregierung darauf hin, dass durch die Festsetzungen im Bebauungsplan hinreichend sicherzustellen ist, dass im Mischgebiet keine Zulässigkeit für großflächigen Einzelhandel ermöglicht wird, da dieser dem Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein widersprechen würde.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Durch die im Bebauungsplan gewählte Art der Nutzung als Mischgebiet und die dazu ergänzend aufgenommenen textlichen Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet, wird den Vorgaben der Regionalplanungsbehörde entsprochen.

### **III. Ergänzungen**

#### **a) Einleitung von Niederschlagswasser**

Mit Rücksicht auf die Straßeneinlauf-Kapazitäten ist es verboten, Oberflächenwasser der privaten Stellplätze, Garagenzufahrten, Vorplätze usw. den öffentlichen Flächen zuzuleiten. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis, in die Begründung zum Bebauungsplan eine Textpassage mit einer Erläuterung des Sachverhaltes aufgenommen.

#### **b) Erschließungsstraßen**

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes sollten für 3-achsige Müllfahrzeuge befahrbar sein, ansonsten ist ein entsprechender Müllgefäßsammelplatz einzurichten. Bei einer Abbindung des Plangebietes vom Mühlenweg wäre darüber hinaus ein entsprechender Wendepunkt für Müllfahrzeuge einzurichten.

Die Erschließungsstraßen sollten eine Mindestbreite von 5,00 m aufweisen, über zusätzliche Parkflächen in direkter Hausnähe sollte ebenfalls nachgedacht werden.

Die Anregungen werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um die Befahrbarkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge zu gewährleisten.

Eine Abbindung der Erschließungsstraße vom Mühlenweg ist nicht vorgesehen, so dass auch keine Wendeanlage für Müllfahrzeuge geplant ist. Die Breite der Straßen ist mit 5,00 m im Plangebietsinneren und mit 7,00 m an der Hauptachse dimensioniert. Durch die möglichst flächensparende Ausweisung der Verkehrsflächen im Inneren des Plangebietes und die zahlreichen Grundstückszufahrten sowie im Hinblick auf die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge sind die Möglichkeiten zur Errichtung zusätzlicher Parkplätze im Straßenraum derzeit sehr begrenzt. Dies ist im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Der Stellplatzbedarf der Wohnbebauung kann auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

### **IV. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

#### **a) Tischlerei Schlichtenbrede**

Die Einwander schließen sich den Ausführungen der Handwerkskammer in vollen Umfang an.

#### Stellungnahme der Verwaltung

s. Ausführungen der Handwerkskammer (V. b)

### **V. Anregungen aus der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

#### **a) Kommunalbetriebe Emmerich am Rhein, Schreiben vom 26.11.2010**

In Kapitel 5 der Begründung seien die Baumarten anhand der Pflanzliste festgesetzt. Für die Bäume im Bereich der geplanten Stellplätze in westlicher Richtung hinter der alten Taufabrik sollten keine Lindenbäume (Tiliaarten) verwendet werden. Auch die neuen Sorten sonderten immer noch Honigtau von den Blättern ab, so dass es immer wieder zu Beschwerden bezüglich verschmutzter Fahrzeuge kommen könnte.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung, Lindenbäume aus der Pflanzliste zu streichen, da diese Honigtau von den Blättern absondern, wird gefolgt.

#### **b) Handwerkskammer Düsseldorf, Schreiben vom 11.01.2011**

Die Festsetzung des Betriebsgrundstücks der Tischlerei als Fremdkörper im Mischgebiet werde begrüßt. Allerdings seien die baulichen und nutzungsmäßigen Veränderungen in Zukunft lediglich „ausnahmsweise“ zulässig. Der Handwerksbetrieb verfüge über eine Baugenehmigung, die ihn vom Grundsatz her nicht auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit einschränke. Diese Rechtsposition werde auch dadurch nicht geschmälert, dass der Betrieb die gebotene Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung nehmen müsse.

Aus den aufgeführten Gründen werde angeregt, in der textlichen Festsetzung 1.7 den Begriff „ausnahmsweise“ gegen „allgemein“ auszutauschen. Die übrigen Festsetzungen des Planentwurfs berücksichtigten dagegen die vom Einwender vertretenen Belange.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung, den im Plangebiet vorhandenen Tischlereibetrieb im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes als „allgemein“ zulässig festzusetzen, wird gefolgt. Im Sinne einer gerechten Abwägung der verschiedenen Belange wird damit der Bestandsschutz des vorhandenen Betriebes gleichrangig mit den Belangen der Entwicklung der angrenzend festgesetzten gemischten Bauflächen berücksichtigt.

#### **c) Kreis Kleve, Schreiben vom 11.01.2011**

##### **Untere Landschaftsbehörde**

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen werde darauf hingewiesen, dass für das genehmigungspflichtige Vorhaben die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 44 und 45 BNatSchG) anzuwenden sind. In einer Artenschutzprüfung (ASP) sei daher darzustellen, ob die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. Diese Darstellung fehle in der Begründung -Entwurf- zum Bebauungsplan Nr. E 8/6 „Wassenbergstraße/Katjes“ der Stadt Emmerich.

Im Kapitel 53 Artenschutz, des o. g. Bebauungsplanes, werde ausgeführt dass ein Vorkommen von Arten gem. § 7 BNatSchG nicht anzunehmen sei, da auf dem gewerblich genutzten Gelände, das fast vollständig versiegelt sei, keine hochwertigen Einzelstrukturen mit Habitatpotential vorkämen.

Diese Begründung sei nicht schlüssig, da als planungsrelevante Arten das Messtischblatt 4103, in dessen Bereich der Bebauungsplan liege, sehr wohl Fledermausarten und Vogelarten aufgeführt seien, die Gebäude als Fortpflanzungssätze nutzen. Bei der Sanierung der Fabrik müssten daher ggf. die Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten an bzw. in den Gebäuden erhalten bleiben bzw. durch vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (geeignete Nistkästen für die entsprechenden Arten), die der dauerhaften Sicherstellung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor Ort dienen, ersetzt werden.

Insbesondere bei der Fassadenrenovierung bzw. dem Gebäudeabriss seien die Tötungsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu beachten, entsprechende Maßnahmen des Risikomanagement seien zu benennen.

Es werde darum gebeten, die Artenschutzprüfung wie gefordert zu ergänzen, damit eine abschließende Beurteilung möglich werde.

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung, zu dem Planverfahren eine Artenschutzprüfung gem. den Vorgaben des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen durchzuführen, wurde gefolgt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung einer ökologischen Baubegleitung bei Abriss der östlichen Produktionshalle und Erhalt des westlichen Gebäudekomplexes durch den Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, die der Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen könnten, ausgelöst werden.

Mit Datum vom 30.03.2011 wurde seitens der Unteren Landschaftsbehörde eine entsprechende positive Stellungnahme hierzu abgegeben. Die in der Artenschutzprüfung benannten Anforderungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und Gegenstand der Regelungen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Emmerich am Rhein und dem Vorhabenträger.

### **Untere Wasserbehörde**

Der im Plan als Altlastenfläche markierte Bereich gehe über die in den Vorgesprächen thematisierten Flächen hinaus. Insbesondere für die Grundstücke Wassenbergstraße 33-39 und Mühlenweg 52-56 bestehe kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder dieser wurde durch Recherchen (Haus Wassenbergstraße 39) ausgeräumt.

### Stellungnahme der Verwaltung

Dem Hinweis, dass für die Grundstücke Wassenbergstraße 33 - 39 und Mühlenweg 52 – 56 kein Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen besteht, wird insofern gefolgt, dass die Kennzeichnung des als Altlastenfläche markierten Bereiches in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend reduziert wird.

### **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung sei mit mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden sicherzustellen.

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis auf die erforderliche Löschwasserversorgung wird in die Hinweise und in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.

## **VI. Ergänzungen**

### **a) Mischgebiet**

Die Problematik, dass innerhalb der festgesetzten Mischgebiete kein gleichgewichtiges Nutzungsverhältnis entstehen könnte, ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht lösbar. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden bisher keine Regelungen getroffen, die zu problematischen Nutzungsverteilungen führen könnten.

Das Mischgebiet soll im Bereich des Flurstücks 1109 bewusst von Bebauung freigehalten werden, da sich in der Örtlichkeit der Parkplatz des Discount-Marktes befindet.

### **b) Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise bezieht sich auf die mit WA 2 gekennzeichneten Gebiete – und insofern auf das gesamte Baugebiet. Zur Klarstellung werden die Formulierungen in der textlichen Festsetzung Nr. 21 an die in der Begründung angepasst.

Grundsätzlich ist gegen eine weitere Konkretisierung der Planung hinsichtlich der Gebäudehöhen nichts einzuwenden. Allerdings sind die möglichen Unsicherheiten aufgrund des „ebenen“ Geländeverlaufs begrenzt. Im vorliegenden Fall müsste hierzu jedoch eine Erschließungsplanung erstellt werden, für die derzeit noch der Vorhabenträger fehlt. Vor diesem Hintergrund sollte diese Frage erst einmal zurückgestellt werden, bis ein Investor gefunden ist.

Der Anregung, die maximale Gebäudeoberkante in der Planzeichnung mit „OKmax = ” an Stelle von „OK = ” zu bezeichnen wird gefolgt.

### **c) Garagen und Stellplätze**

Der angesprochene Widerspruch zwischen Begründung und Planfestsetzung bzgl. der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen ist anhand der zitierten Textpassagen, die sich so in der aktuellen Begründung nicht wiederfinden, nicht nachvollziehbar.

### **d) Allgemeine Wohngebiete**

Der Hinweis bzgl. der fehlenden Genauigkeit der Formulierung „WA 2-4” wird dahingehend berücksichtigt, dass die Formulierung in „WA 2, WA 3, WA 4” geändert wird.

## **VII. Anregungen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

### **a) Tischlerei Schlichtenbrede , Schreiben vom 22.01.2017**

1.

Der Plan setzt für das Mischgebiet, in welchem sich die Tischlerei befindet, eine offene Bauweise fest. Da die Tischlerei nach Osten grenzständig ist, wirkt sich die Festsetzung ggf. enteignend aus. Sobald bauantragspflichtige Vorhaben durchgeführt werden sollen, ist der Grenzabstand einzuhalten. Dies gilt auch z.B. im Fall eines Brandes. Die Tischlerei würde sich dann verkleinern. Die Tischlerei unterhält zudem im WA 5 zugewandten Werkstattbereich ihren Lackierstand samt Abluftanlage sowie ihr Spänesilo. Die Oberflächenbehandlung ist für Tischlereien in aller Regel notwendig, da die Kundschaft ein entsprechendes Angebot erwartet. Neben der reinen Verkleinerung der Werkstatt, müssten technische Anlagen gänzlich neu installiert werden.

Im Baugesetzbuch (BauGB) beschreibt der Gesetzgeber in § 1 (6) und (7) die Belange, welche bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind. Unter anderem ist aufgeführt, dass die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Die Grenzen, welcher der Gemeinde beim Eingriff in private Belange gesetzt sind, beschreibt u.a. das Bundesverfassungsgericht in seinem Urteil vom 19. Dezember 2002. Hierbei ist insbesondere der Eingriff in privates Eigentum dem Wohl der Allgemeinheit gegenüberzustellen.

"Der Satzungsgeber muss ebenso wie der Gesetzgeber bei der Bestimmung von Inhalt und Schrankendes Eigentums die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Er muss sich dabei im Einklang mit allen anderen Verfassungsnormen halten; insbesondere ist er an den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG gebunden. Das Wohl der Allgemeinheit ist nicht nur Grund, sondern auch Grenze für die dem Eigentum aufzuerlegenden Belastungen. Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse dürfen nicht weiter gehen, als der Schutzzweck reicht, dem die Regelung dient. Der Kernbereich der Eigentumsgarantie darf dabei nicht ausgehöhlt werden.

Zu diesem gehört sowohl die Privatnützigkeit als auch die grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand. [ ... ]Unter diesen Einschränkungen kann es (das Bundesverfassungsgericht, Anm. d. Verf) die Regelung daraufhin überprüfen, ob sie {die planende Gemeinde, Anm. d. Verf) das Willkürverbot beachtet und verhältnismäßig ist, insbesondere der Bedeutung der Eigentumsgarantie Rechnung trägt. [ ... ]Besteht (nämlich) ein Recht zur Bebauung, kommt der normativen Entziehung desselben erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss. Beim Erlass eines Bebauungsplans müssen daher im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil) Enteignung auswirken kann. [ ... ]Über das schutzwürdige Interesse des Eigentümers an der Beibehaltung des Grundstückszuschnitts und der bisherigen Nutzung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu entscheiden." (BVerfG 1 BvR 1402/01)

Wie oben beschrieben liegen im relevanten Grundstücksteil für die Unternehmensstrategie wichtige Gebäudeteile und technische Einrichtungen sowie Bereiche, die dem Wohnraum zuzurechnen sind. Ich sehe diesbezüglich die Abwägung als nicht sachgemäß durchgeführt. Zudem täuscht die Festsetzung des Baufensters entlang der Grundstücksgrenze über o.g. Sachverhalt hinweg bzw. widerspricht diesem. Allenfalls Nebenanlagen (z.B. Garagen) wären zulässig.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Bedenken hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten „offenen“ Bauweise und den davon betroffenen baulichen Anlagen des Schreinereibetriebes werden zur Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung des Plangebietes soll langfristig entlang des Mühlenweges eine „offene“ Bauweise realisiert werden, die ein Einfügen einer künftigen Bebauung in die umgebende Bebauungsstruktur des Mühlenwegs gewährleistet. Gleichwohl soll dem Aspekt der Sicherung des Bestandsschutzes der angesprochenen baulichen Anlagen im vorliegenden Planverfahren ausreichend Rechnung getragen werden, daher wird für das Betriebsgrundstück eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine einseitige Grenzbebauung zulässt soweit diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss vorhanden ist.

Damit wird dem langfristigen Bestandsschutz des Schreinereibetriebes in angemessener Weise Rechnung getragen.

2.

Der Bebauungsplan setzt weiterhin allgemeine Wohngebiete fest. Baufenster wurden dargestellt, welche als Grundlage für die immissionsschutzrechtliche Bewertung dienen. Es ist nicht erkennbar, welche Funktion das Baufenster in unmittelbarer Nähe zur Anlieferungszone des Netto-Marktes ausübt. Derzeit befindet sich dort eine "eingeschossige" Anlage für die Stromversorgung. Der Plan setzt jedoch ein zwei- bis dreigeschossige Bebauung fest. Zudem soll nach 6.2 der Planbegründung der Anschluss an das Elektrizitätsnetz am Mühlenweg und der Wassenbergstraße vorgenommen werden. Unseres Erachtens sind beide Festsetzung als Hinweis für eine Wohnnutzung zu interpretieren. Die Ausweisung als WA lässt faktisch mindestens Wohnnutzung zu, die dann auch als Immissionsort im Sinne der TA Lärm zu berücksichtigen ist. Im vorliegenden Schallgutachten ist jedoch kein Immissionsort für dieses Bauwerk berücksichtigt. Vielmehr nimmt das Bauwerk eine zentrale schallabschirmende Funktion ein. Würde hier Wohnen realisiert, ist durch den Plan ebenfalls nicht bestimmt, dass das gesamte Bauwerk auch bebaut werden muss. Damit wäre dann auch die immissionsschutzrechtliche Situation neu zu bewerten.

Gleiches gilt sinngemäß für die beiden weiteren Baufelder im WA 5. Das Schallgutachten sieht pro Baufeld je zwei Gebäudekomplexe vor. Es ist planerisch nicht zwingend festgesetzt, dass diese vier Baukörper in der im Schallgutachten dargestellten Variante realisiert werden. Auch in dieser Hinsicht wäre die immissionsschutzrechtliche Situation neu zu bewerten, sobald sich die Planung städtebaulich ändert. Die Stadt Emmerich hätte die Planung durch Festlegung von Baulinien immissionsschutzrechtlich absichern können. Zudem wurde im Schallgutachten mit einer dreigeschossigen Gebäudehöhe gerechnet. Im WA 5 sind jedoch II bis III Geschosse zulässig. Fraglich ist, ob bei einer zweigeschossigen Bebauung die Richtwerte der TA Lärm eingehalten würden. Die Höhe bzw. die Geschosse sind dementsprechend zwingend festzusetzen. Des Weiteren wird angeregt, in den textlichen Festsetzungen des Plans eine Bebauungsreihenfolge festzusetzen, nach der das WA 5 zuerst realisiert werden muss, um den Schallschutz auch für das WA 2 und WA 4 zu sichern (vgl. VGH Hessen 4 C 694-10.N, Beschluss vom 29. März 2012). Gleiches gilt sinngemäß für die Lärmschutzwände.

Schlussendlich wird angeregt, die Gebäudeteile, an denen passive Schallschutzmaßnahmen realisiert werden müssen, zeichnerisch darzustellen. Die Formulierung in 5.4 der textlichen Festsetzungen lässt unseres Erachtens einen Interpretationsspielraum offen, je nachdem wo tatsächlich Wohnnutzung in den Baufeldern realisiert wird. Dies gilt dann insbesondere für die Nord- und Südfassaden der Baukörper.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Bedenken im Hinblick auf die im Bereich des WA 5 festgesetzten Baufenster und die Sicherung des Immissionsschutzes für diesen Bereich werden zurückgewiesen.

Bezogen auf das östlich der Anlieferungszone des Lebensmitteldiscountmarktes festgesetzte Baufenster ist festzustellen, dass es sich auch weiterhin um ein Gebäude zur Energieversorgung des Quartiers handeln wird. Dementsprechend wurde die maximal zulässige Baukörperhöhe auf 23,50 m über NHN begrenzt, welche bezogen auf die Höhenlage des Wohngebietes einer Höhe von ca. 5,50 – 6,00 m entspricht. Unabhängig davon, dass eine Errichtung von Wohngebäuden in diesem Teilbereich nicht vorgesehen ist, ist die Entstehung eines im Hinblick auf die TA Lärm relevanten Immissionsortes im Übrigen schon deshalb ausgeschlossen, da gem. textlicher Festsetzung Nr. 5.4 Fenster von schutzbedürftigen Räumen nur an der dem Lärm abgewandten Fassadenseite der geplanten Gebäude im WA 5 zulässig sind.

Die Anregung für die Bebauung im WA 5 Baulinien festzulegen werden zurückgewiesen. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass dem Schallschutz der geplanten Wohnnutzungen dadurch Rechnung getragen wird, dass Fenster von schutzbedürftigen Räumen nur an der dem Lärm abgewandten Fassadenseite der geplanten Gebäude im WA 5 zulässig sind. Eine Notwendigkeit, die Höhe der geplanten Anlagen zwingend festzulegen ist entgegen der Ansicht der Handwerkskammer nicht gegeben. Wie in einer ergänzenden Stellungnahme des Schallgutachters (Uppenkamp und Partner, Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Beteiligung, Projekt Nr. 05022917, Februar 2018) noch einmal bestätigt wurde, ist die Errichtung der innerhalb des WA 5 geplanten Bebauung nicht erforderlich, um den Schallschutz der östlich davon gelegenen geplanten Bebauung gegenüber dem Gewerbelärm sicherzustellen.

Insofern ist weder die Festsetzung einer zwingenden Gebäudehöhe für die westliche Bauzeile noch die Festsetzung einer zeitlichen Reihenfolge zur Sicherstellung des Immissionsschutzes erforderlich.

Die Bedenken hinsichtlich einer mangelnden Bestimmtheit der textlichen Festsetzung 5.4 werden zurückgewiesen. Fenster sind demnach an der dem Lärm abgewandten Seite zulässig. Im Sinne einer redaktionellen Klarstellung des Festsetzungsinhalts werden die betroffenen Fassaden jedoch im Sinne der Anregung in der Planzeichnung gekennzeichnet und textlich benannt.

3.

Die Tischlerei werde im Wesentlichen korrekt als Lärmquelle abgebildet. Ergänzt werden sollte jedoch noch die tägliche Leerung eines Müllcontainers, welcher sich vor der Zufahrt zur Werkstatt befindet (nordöstlich Hausnr. 7 Am Portenhövel). Der Container wird geschlossen abtransportiert. Die Lüftungsanlage der Lackierkabine ist eher 6-8 Std. am Tag aktiv.

Es werde gänzlich eine Untersuchung zur Geruchsbelastung vermisst. Nach TA Luft 5.5.2 ist bei geringen Emissionsmassenströmen sowie in den Fällen, in denen nur innerhalb weniger Stunden des Jahres aus Sicherheitsgründen Abgase emittiert werden, "die in der Richtlinie VDI 3781 Blatt 4 (Ausgabe November 1980) oder in der Richtlinie VDI 2280 Abschnitt 3 (Ausgabe August 2005) angegebenen.

Anforderungen sinngemäß so anzuwenden, dass eine ausreichende Verdünnung und ein ungestörter Abtransport der Abgase mit der freien Luftströmung sichergestellt sind" (TA Luft 5.5.2). Es handelt sich folglich um Mindestanforderungen. Diesen Maßstab zugrunde gelegt sind gemäß VDI 2280 Abschnitt 3 folgende Schornsteinhöhen einzuhalten:

- 3 m über First eines Giebeldaches,
- 5 m über Flach- und Shed-Dächern,
- 5 m über Firsthöhe der Wohngebäude in 50 m Umkreis

Des Weiteren sollte "bei besonderen, nachbarschaftsbedeutsamen Fällen" (VDI 2280) die Schornsteinhöhe nach den Regelungen der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) bestimmt werden. Das bedeutet, dass zu prüfen gewesen wäre, inwiefern die neue Nutzung mit der gewerblichen Nutzung vereinbar ist und, ob eine Erhöhung des Schornsteins zur Ableitung der Abluft aus der Lackierkabine notwendig und umsetzbar ist. Falls eine Erhöhung nicht umsetzbar ist, könnte auf die Einzelfallregelung nach Punkt 5 der GIRL abgestellt werden. Danach ist bei bestehenden Betrieben, die Geruchsimmissionen verursachen, vom Belästigten eine höhere Geruchseinwirkung hinzunehmen.

Aus unserer betrieblichen Sicht besteht eine Notwendigkeit zur Untersuchung der Geruchsbelastung insbesondere dadurch, dass das geplante Wohngebiet nur wenige Meter entfernt liegt. Zudem liegt das WA 5 in Hauptwindrichtung. Müsste ggf. mit einer geringeren Gebäudehöhe verfahren werden, um die Ableitung von Gerüchen in den freien Luftstrom zu gewährleisten, hätte dies wiederum Auswirkungen auf das Schallschutzkonzept. Auf der anderen Seite könnten passive Schallschutzmaßnahmen aus dem Lärmschutzkonzept auch dem Wohngebiet zu Gute gehalten werden, da nicht zu öffnende Fenster auch in dieser Hinsicht keinen Immissionsort darstellen würden. Hierzu bedürfte es dann jedoch einer zwingenden Festsetzung in den textlichen Festsetzungen.

Schlussendlich ist der Wechsel der Spänesäcke, welche sich außen an der östlichen Gebäudewand unseres Betriebes befinden und nicht eingehaust sind, nicht gänzlich ohne das Freiwerden von Spänen möglich. Ggf. ist auch die Schmutzbelastung gutachterlich zu untersuchen.

Es wird gebeten, zur Kenntnis zu nehmen, dass auch die Tischlerei Schlichtenbreite GmbH die Umnutzung des Katjes-Geländes grundsätzlich begrüßt. Es liegen meines Erachtens jedoch noch verschiedene Punkte vor, die zur Sicherung der Tischlerei zu berücksichtigen sind.

Wie oben aufgeführt ist nicht ausreichend abgesichert, dass wir aufgrund von Bewohnerbeschwerden nach Realisierung der Planung gezwungen sind Einschränkungen am Betriebsablauf hinzunehmen (bzgl. Lärmschutz, Geruch, Schmutz). Die vorgetragenen Einwände und Anregungen sollten in den Planentwurf mit aufgenommen werden. In der vorliegenden Form sehe ich die Interessen der Tischlerei Schlichtenbreite GmbH nicht ausreichend gewahrt bzw. berücksichtigt.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise bzgl. des Emissionsverhaltens des Tischlereibetriebes werden zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf die Hinweise bzgl. der Leerung des Müllcontainers und des Betriebs der Lüftungsanlage des Lackierbetriebs ist festzustellen, dass hieraus lediglich geringfügige Änderungen des Emissionsverhaltens resultieren, die aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Vorkehrungen zum Immissionsschutz der Wohnnutzung (Verzicht von Fenster für Aufenthaltsräume auf der der Lärmquelle zugewandten Seite) keine Auswirkungen auf das vorliegende gutachterliche Ergebnis und die Festsetzungen des Bebauungsplanes besitzen.

Die Bedenken der Tischlerei hinsichtlich der Betrachtung möglicher Geruchsimmissionen aus der Lackierkabine werden zur Kenntnis genommen. Im Sinne einer Klärung des Sachverhalts wurde der Anregung gefolgt und eine entsprechende Untersuchung erarbeitet. Die mit der Lackieranlage verbundenen Geruchsimmissionen führen im Bereich der geplanten Wohnbebauung demnach zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie NRW (GIRL). Um ein konfliktfreies Nebeneinander der geplanten Wohnnutzung mit dem Schreinereibetrieb zu gewährleisten, wird daher eine Erhöhung des Abluftkamins der Schreinerei auf eine Höhe von 18 m erforderlich. Entsprechende vertragliche Regelungen zur Umsetzung dieser Maßnahme werden zwischen dem Vorhabenträger der Wohnbebauung und dem Gewerbebetrieb bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes getroffen.

Der Hinweis auf den Wechsel der Spänesäcke wird zur Kenntnis genommen. Im Sinne einer Klärung des Sachverhalts wurde auch hierzu eine ergänzende Untersuchung bzgl. möglicher Staubemissionen erarbeitet. Für die Staubabsaugung wurde festgestellt, dass die durch die Anlage emittierten Staubmengen unterhalb des sog. Bagatellmassenstroms liegen und daher keiner weiteren Untersuchung bedürfen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung durch die auftretenden Staubemissionen ist daher nicht zu erwarten.

### **VIII. Anregungen aus der erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

#### a) Bezirksregierung Düsseldorf, Schreiben vom 06.12.2017

Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:

Gegen die o. g. Planung bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.

Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange empfehle ich -falls nicht bereits geschehen- die Beteiligung des LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und des LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Risikogebiet (nach § 73 WHG) des Rheins, das bereits bei einem HQ100 durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden könnte. Im Entwurf der Begründung ist bisher nur das extreme Hochwasserereignis nachrichtlich übernommen. Eine Berücksichtigung der Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, insbesondere für die Schutzgüter Mensch sowie Sach- und Kulturgüter, ist in der Begründung nicht erkennbar.

Des Weiteren wird frühzeitig auf das Gesetz zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) vom 30. Juni 2017 hingewiesen. Dieses Gesetz beinhaltet u. a. Änderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (Artikel 1) und des Baugesetzbuches (Artikel 2).

Hervorzuheben ist u. a. § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ sowie Änderungen des § 5 Absatz 4a Satz 1 BauGB und des § 9 Absatz 6a Satz 1 BauGB. Die genannten Änderungen treten zum 5. Januar 2018 in Kraft.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis auf die Beteiligung des LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Pulheim, und des LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn, wird zur Kenntnis genommen. Die Ämter wurden beteiligt, ohne dass von dort Anregungen zur Planung vorgetragen wurden.

Der Hinweis, dass sich das Plangebiet teilweise im Risikogebiet (nach § 73 WHG) des Rheins, das bereits bei einem HQ100 durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden könnte wird in der Begründung ergänzt.

Ein Hinweis auf die entsprechende Betroffenheit des Plangebietes durch mögliche Hochwasserereignisse wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Der Hinweis auf das Gesetz zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) vom 30. Juni 2017 wird zur Kenntnis genommen.

#### **b) Handwerkskammer Düsseldorf, Schreiben vom 17.01.2018**

In der Nähe des Plangebietes befindet sich die Tischlerei Schlichtenbrede mit ca. 10 Mitarbeitern, welche im Rahmen der Planung berücksichtigt wurde. Die Belange des Handwerks sind damit grundsätzlich betroffen. Die Handwerkskammer befürwortet die Überplanung aufgegebenen Flächen. Bezogen auf die konkrete Planung werden jedoch die folgenden Anmerkungen vortragen.

1)

#### Plandarstellung

Die Umwandlung des GE in ein MI ist aus Sicht der Kammer tragbar, da sich auf dem Grundstück nicht betriebsbezogenes Wohnen befindet. Jedoch setzt der Plan eine offene Bauweise fest. Da die Tischlerei nach Osten grenzständig ist, wirkt sich die Festsetzung ggf. enteignend aus. Gleiches gilt für die Dachterrasse der über der Tischlerei befindlichen Wohnungen. Sobald bauantragspflichtige Vorhaben durchgeführt werden sollen, ist der Grenzabstand einzuhalten. Dies gilt auch z.B. im Fall eines Brandes.

Die Tischlerei unterhält im WA 5 zugewandten Werkstattbereich ihren Lackierstand samt Abluftanlage sowie ihr Spänesilo. Die Oberflächenbehandlung ist für Tischlereien in aller Regel notwendig, da die Kundschaft ein entsprechendes Angebot erwartet.

Im Baugesetzbuch (BauGB) beschreibt der Gesetzgeber in § 1 (6) und (7) die Belange, welche bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind. Unter anderem ist aufgeführt, dass die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Die Grenzen, welcher der Gemeinde beim Eingriff in private Belange gesetzt sind, beschreibt u.a. das Bundesverfassungsgericht in seinem Urteil vom 19. Dezember 2002. Hierbei ist insbesondere der Eingriff in privates Eigentum dem Wohl der Allgemeinheit gegenüberzustellen.

"Der Satzungsgeber muss ebenso wie der Gesetzgeber bei der Bestimmung von Inhalt und Schrankendes Eigentums die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Er muss sich dabei im Einklang mit allen anderen Verfassungsnormen halten; insbesondere ist er an den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG gebunden. Das Wohl der Allgemeinheit ist nicht nur Grund, sondern auch Grenze für die dem Eigentum aufzuerlegenden Belastungen. Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse dürfen nicht weiter gehen, als der Schutzzweck reicht, dem die Regelung dient. Der Kernbereich der Eigentumsgarantie darf dabei nicht ausgehöhlt werden. Zu diesem gehört sowohl die Privatnützigkeit als auch die grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand. [ ... ]Unter diesen Einschränkungen kann es (das Bundesverfassungsgericht, Anm. d. Verf) die Regelung daraufhin überprüfen, ob sie (die planende Gemeinde, Anm. d. Verf) das Willkürverbot beachtet und verhältnismäßig ist, insbesondere der Bedeutung der Eigentumsgarantie Rechnung trägt. [ ... ]Besteht (nämlich) ein Recht zur Bebauung, kommt der normativen Entziehung desselben erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss.

Beim Erlass eines Bebauungsplans müssen daher im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil) Enteignung auswirken kann. [ ... ]Über das schutzwürdige Interesse des Eigentümers an der Beibehaltung des Grundstückszuschnitts und der bisherigen Nutzung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu entscheiden." (BVerfG 1 BvR 1402/01)

Wie oben beschrieben liegen im relevanten Grundstücksteil für die Unternehmensstrategie wichtige Gebäudeteile und technische Einrichtungen sowie Bereiche, die dem Wohnraum zuzurechnen sind. Die Kammer sieht diesbezüglich die Abwägung als nicht sachgemäß durchgeführt. Zudem täuscht die Festsetzung des Baufensters entlang der Grundstücksgrenze über o.g. Sachverhalt hinweg bzw. widerspricht diesem. Allenfalls Nebenanlagen (z.B. Garagen) wären zulässig.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis, dass die Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet aus Sicht der Kammer tragbar ist, wird zur Kenntnis genommen.

Die Bedenken hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten „offenen“ Bauweise und den davon betroffenen baulichen Anlagen des Schreinereibetriebes werden zur Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung des Plangebietes soll langfristig entlang des Mühlenweges eine „offene“ Bauweise realisiert werden, die ein Einfügen einer künftigen Bebauung in die umgebende Bebauungsstruktur des Mühlenwegs gewährleistet. Gleichwohl soll dem Aspekt der Sicherung des Bestandsschutzes der angesprochenen baulichen Anlagen im vorliegenden Planverfahren ausreichend Rechnung getragen werden, daher wird für das Betriebsgrundstück eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine einseitige Grenzbebauung zulässt soweit diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss vorhanden ist.

Damit wird dem langfristigen Bestandsschutz des Schreinereibetriebes in angemessener Weise Rechnung getragen.

2)

Der Bebauungsplan setzt weiterhin allgemeine Wohngebiete fest. Baufenster wurden dargestellt, welche als Grundlage für die immissionsschutzrechtliche Bewertung dienen. Aus Sicht der Kammer ist nicht erkennbar, welche Funktion das Baufenster in unmittelbarer Nähe zur Anlieferungszone des Netto-Marktes ausübt. Derzeit befindet sich dort eine "eingeschossige" Anlage für die Stromversorgung. Der Plan setzt jedoch ein zwei- bis dreigeschossige Bebauung fest. Zudem soll nach 6.2 der Planbegründung der Anschluss an das Elektrizitätsnetz am Mühlenweg und der Wassenbergstraße vorgenommen werden. Unseres Erachtens sind beide Festsetzung als Hinweis für eine Wohnnutzung zu interpretieren. Die Ausweisung als WA lässt faktisch mindestens Wohnnutzung zu, die dann auch als Immissionsort im Sinne der TA Lärm zu berücksichtigen ist. Im vorliegenden Schallgutachten ist jedoch kein Immissionsort für dieses Bauwerk berücksichtigt. Vielmehr nimmt das Bauwerk eine zentrale schallabschirmende Funktion ein. Würde hier Wohnen realisiert, ist durch den Plan ebenfalls nicht bestimmt, dass das gesamte Bauwerk auch bebaut werden muss. Damit wäre dann auch die immissionsschutzrechtliche Situation neu zu bewerten.

Gleiches gilt sinngemäß für die beiden weiteren Baufelder im WA 5. Das Schallgutachten sieht pro Bauwerk je zwei Gebäudekomplexe vor. Es ist planerisch nicht zwingend festgesetzt, dass diese vier Baukörper in der im Schallgutachten dargestellten Variante realisiert werden. Auch in dieser Hinsicht wäre die immissionsschutzrechtliche Situation neu zu bewerten, sobald sich die Planung städtebaulich ändert. Aus Sicht der Kammer hätten hier Baulinien festgelegt werden müssen. Zudem wurde im Schallgutachten mit einer dreigeschossigen Gebäudehöhe gerechnet. Im WA 5 sind jedoch II bis III Geschosse zulässig. Fraglich ist, ob bei einer zweigeschossigen Bebauung die Richtwerte der TA Lärm eingehalten würden. Die Höhe bzw. die Geschosse sind dementsprechend zwingend festzusetzen. Des Weiteren regen wir an, in den textlichen Festsetzungen des Plans eine Bebauungsreihenfolge festzusetzen, nach der das WA 5 zuerst realisiert werden muss, um den Schallschutz auch für das WA 2 und WA 4 zu sichern (vgl. VGH Hessen 4 C 694-10.N, Beschluss vom 29. März 2012). Gleiches gilt sinngemäß für die Lärmschutzwände.

Schlussendlich wird angeregt, die Gebäudeteile, an denen passive Schallschutzmaßnahmen realisiert werden müssen, zeichnerisch darzustellen. Die Formulierung in 5.4 der textlichen Festsetzungen lässt unseres Erachtens einen Interpretationsspielraum offen, je nachdem wo tatsächlich Wohnnutzung in den Bauwerken realisiert wird. Dies gilt dann insbesondere für die Nord- und Südfassaden der Baukörper.

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Bedenken im Hinblick auf die im Bereich des WA 5 festgesetzten Baufenster und die Sicherung des Immissionsschutzes für diesen Bereich werden zurückgewiesen.

Bezogen auf das östlich der Anlieferungszone des Lebensmitteldiscountmarktes festgesetzte Baufenster ist festzustellen, dass es sich auch weiterhin um ein Gebäude zur Energieversorgung des Quartiers handeln wird. Dementsprechend wurde die maximal zulässige Baukörperhöhe auf 23,50 m über NHN begrenzt, welche bezogen auf die Höhenlage des Wohngebietes einer Höhe von ca. 5,50 – 6,00 m entspricht. Unabhängig davon, dass eine Errichtung von Wohngebäuden in diesem Teilbereich nicht vorgesehen ist, ist die Entstehung eines im Hinblick auf die TA Lärm relevanten Immissionsortes im Übrigen schon deshalb ausgeschlossen, da gem. textlicher Festsetzung Nr. 5.4 Fenster von schutzbedürftigen Räumen nur an der dem Lärm abgewandten Fassadeseite der geplanten Gebäude im WA 5 zulässig sind.

Die Anregung für die Bebauung im WA 5 Baulinien festzulegen werden zurückgewiesen. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass dem Schallschutz der geplanten Wohnnutzungen dadurch Rechnung getragen wird, dass Fenster von schutzbedürftigen Räumen nur an der dem Lärm abgewandten Fassadeseite der geplanten Gebäude im WA 5 zulässig sind. Eine Notwendigkeit, die Höhe der geplanten Anlagen zwingend festzulegen ist entgegen der Ansicht der Handwerkskammer nicht gegeben. Wie in einer ergänzenden Stellungnahme des Schallgutachters (Uppenkamp und Partner, Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Beteiligung, Projekt Nr. 05022917, Februar 2018) noch einmal bestätigt wurde, ist die Errichtung der innerhalb des WA 5 geplanten Bebauung nicht erforderlich, um den Schallschutz der östlich davon gelegenen geplanten Bebauung gegenüber dem Gewerbelärm sicherzustellen.

Insofern ist weder die Festsetzung einer zwingenden Gebäudehöhe für die westliche Bauzeile noch die Festsetzung einer zeitlichen Reihenfolge zur Sicherstellung des Immissionsschutzes erforderlich.

Die Bedenken hinsichtlich einer mangelnden Bestimmtheit der textlichen Festsetzung 5.4 werden zurückgewiesen. Fenster sind demnach an der dem Lärm abgewandten Seite zulässig. Im Sinne einer redaktionellen Klarstellung des Festsetzungsinhalts werden die betroffenen Fassaden jedoch im Sinne der Anregung in der Planzeichnung gekennzeichnet und textlich benannt.

### 3) Immissionsschutz

Die Tischlerei werde im Wesentlichen korrekt als Lärmquelle abgebildet. Ergänzt werden sollte jedoch noch die tägliche Leerung eines Müllcontainers, welcher sich vor der Zufahrt zur Werkstatt befindet (nordöstlich Hausnr. 7 Am Portenhövel). Der Container wird geschlossen abtransportiert. Die Lüftungsanlage der Lackierkabine ist eher 6-8 Std. am Tag aktiv.

Es werde gänzlich eine Untersuchung zur Geruchsbelastung vermisst. Nach TA Luft 5.5.2 ist bei geringen Emissionsmassenströmen sowie in den Fällen, in denen nur innerhalb weniger Stunden des Jahres aus Sicherheitsgründen Abgase emittiert werden, "die in der Richtlinie VDI 3781 Blatt 4 (Ausgabe November 1980) oder in der Richtlinie VDI 2280 Abschnitt 3 (Ausgabe August 2005) angegebenen Anforderungen sinngemäß so anzuwenden, dass eine ausreichende Verdünnung und ein ungestörter Abtransport der Abgase mit der freien Luftströmung sichergestellt sind" (TA Luft 5.5.2). Es handelt sich folglich um Mindestanforderungen.

Diesen Maßstab zugrunde gelegt sind gemäß VDI 2280 Abschnitt 3 folgende Schornsteinhöhen einzuhalten:

- 3 m über First eines Giebeldaches,
- 5 m über Flach- und Shed-Dächern,
- 5 m über Firsthöhe der Wohngebäude in 50 m Umkreis.

Des Weiteren sollte "bei besonderen, nachbarschaftsbedeutsamen Fällen" (VDI 2280) die Schornsteinhöhe nach den Regelungen der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) bestimmt werden. Das bedeutet, dass zu prüfen gewesen wäre, inwiefern die neue Nutzung mit der gewerblichen Nutzung vereinbar ist und, ob eine Erhöhung des Schornsteins zur Ableitung der Abluft aus der Lackierkabine notwendig und umsetzbar ist. Falls eine Erhöhung nicht umsetzbar ist, könnte auf die Einzelfallregelung nach Punkt 5 der GIRL abgestellt werden. Danach ist bei bestehenden Betrieben, die Geruchsimmissionen verursachen, vom Belästigten eine höhere Geruchseinwirkung hinzunehmen.

Aus Sicht der Kammer besteht eine Notwendigkeit zur Untersuchung der Geruchsbelastung insbesondere dadurch, dass das geplante Wohngebiet nur wenige Meter entfernt liegt. Zudem liegt das WA 5 in Hauptwindrichtung. Müsste ggf. mit einer geringeren Gebäudehöhe verfahren werden, um die Ableitung von Gerüchen in den freien Luftstrom zu gewährleisten, hätte dies wiederum Auswirkungen auf das Schallschutzkonzept. Auf der anderen Seite könnten passive Schallschutzmaßnahmen aus dem Lärmschutzkonzept auch dem Wohngebiet zu Gute gehalten werden, da nicht zu öffnende Fenster auch in dieser Hinsicht keinen Immissionsort darstellen würden. Hierzu bedürfte es dann jedoch einer zwingenden Festsetzung in den textlichen Festsetzungen.

Schlussendlich ist der Wechsel der Spänesäcke, welche sich außen an der östlichen Gebäudewand des Betriebes befinden und nicht eingehaust sind, nicht gänzlich ohne das Freiwerden von Spänen möglich. Ggf. ist auch die Schmutzbelastung gutachterlich zu untersuchen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise bzgl. des Emissionsverhaltens des Tischlereibetriebes werden zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf die Hinweise bzgl. der Leerung des Müllcontainers und des Betriebs der Lüftungsanlage des Lackierbetriebs ist festzustellen, dass hieraus lediglich geringfügige Änderungen des Emissionsverhaltens resultieren, die aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Vorkehrungen zum Immissionsschutz der Wohnnutzung (Verzicht von Fenster für Aufenthaltsräume auf der der Lärmquelle zugewandten Seite) keine Auswirkungen auf das vorliegende gutachterliche Ergebnis und die Festsetzungen des Bebauungsplanes besitzen.

Die Bedenken der Handwerkskammer hinsichtlich der Betrachtung möglicher Geruchsimmissionen aus der Lackierkabine der Schreinerei werden zur Kenntnis genommen.

Im Sinne einer Klärung des Sachverhalts wurde der Anregung der Handwerkskammer gefolgt und eine entsprechende Untersuchung erarbeitet.

Die mit der Lackieranlage verbundenen Geruchsimmissionen führen im Bereich der geplanten Wohnbebauung demnach zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie NRW (GIRL). Um ein konfliktfreies Nebeneinander der geplanten Wohnnutzung mit dem Schreinereibetrieb zu gewährleisten, wird daher eine Erhöhung des Abluftkamins der Schreinerei auf eine Höhe von 18 m erforderlich.

Entsprechende vertragliche Regelungen zur Umsetzung dieser Maßnahme werden zwischen dem Vorhabenträger der Wohnbebauung und dem Gewerbebetrieb bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes getroffen.

Der Hinweis auf den Wechsel der Spänesäcke wird zur Kenntnis genommen. Im Sinne einer Klärung des Sachverhalts wurde auch hierzu eine ergänzende Untersuchung bzgl. möglicher Staubemissionen erarbeitet. Für die Staubabsaugung wurde festgestellt, dass die durch die Anlage emittierten Staubmengen unterhalb des sog. Bagatellmassenstroms liegen und daher keiner weiteren Untersuchung bedürfen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung durch die auftretenden Staubemissionen ist daher nicht zu erwarten.

### **c) IHK Duisburg, Schreiben vom 27.11.2017**

Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung einer ehemals von der Firma Katjes gewerblich genutzten Fläche im Bereich Wassenbergstraße / Mühlenweg / Am Portenhövel geschaffen werden. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet (O/VA), ergänzt um ein Mischgebiet (MI) sowie ein Sondergebiet (SO) für kleinflächigen Einzelhandel.

Innerhalb des Plangebietes bzw. dessen Umfeld befinden sich mit der Tischlerei Schlichtenbrede, einem Netto-Lebensmitteldiscountmarkt und einem Getränkemarkt gewerbliche Nutzungen, die in immissionsrechtlicher Sicht im Konflikt im der künftigen Wohnbebauung stehen. Der Bebauungsplan sieht über die textlichen Festsetzungen entsprechende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vor, um eine Einhaltung der gültigen Richt- bzw. Orientierungswerte zu gewährleisten.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen bestehen gegen die Planung seitens der IHK grundsätzlich keine Bedenken. Allerdings weisen wir darauf hin, dass die gewerblichen Nutzungen in ihren Betriebsabläufen und Erweiterungsabsichten durch die Planung nicht eingeschränkt werden dürfen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis, dass die gewerblichen Nutzungen in ihren Betriebsabläufen und Erweiterungsabsichten durch die Planung nicht eingeschränkt werden dürfen, wird zur Kenntnis genommen. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden Immissionskonflikte zwischen den bestehenden gewerblichen Nutzungen und der geplanten Wohnbebauung vermieden.

### **d) Kreis Kleve, Schreiben vom 02.01.2018**

#### **1. Als Untere Naturschutzbehörde bzgl. des Artenschutzes**

Im Kapitel 4 "Stufe II vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände" des im Verfahren vorgelegten Gutachten "Artenschutzprüfung (ASP) gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG zum Neubau einer Klimaschutzsiedlung an der Wassenbergstraße in Emmerich am Rhein", mit Stand 17.03.2017, bearbeitet von Dipl. Ing. Ludger Baumann, Kleve, kann eine Nutzung der Fassade durch die planungsrelevanten Arten Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) nicht ausgeschlossen werden. Eine Kartierung der Arten durch einen Fledermauskundler erfolgte bisher nicht.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind daher vor den Abbrüchen der Gebäude bzw. der Änderung in der Fassade (z.B. durch Wärmedämmung etc.) weitere Untersuchungen erforderlich. Ich mache ausdrücklich darauf aufmerksam, dass die Jahreszeitabhängigkeit bei der Erfassung der Tierarten zu berücksichtigen ist.

Die aufgrund des § 44 (5) BNatSchG durch zuführende Artenschutzprüfung in Bezug auf die vorgenannten Arten wird durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde u.a. in Bezug auf die Eignung der Vermeidungsmaßnahmen (incl. Vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen) und ggf. des Risikomanagement beurteilt und ist einer gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich:

Daher ist die Behörde im jeweiligen Einzelfall nochmals zu beteiligen. Die Genehmigung für den Abbruch eines Gebäudes bzw. Änderungen an der Fassade darf erst erteilt werden, nachdem die dortige Zustimmung vorliegt. Die Zustimmung setzt voraus, dass zuvor eine einzelfallbezogene, abschließende Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt wurde.

Es wird gebeten, die Antragsteller - ggf. mit der Eingangsbestätigung zum Abbruchantrag - entsprechend zu informieren.

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis, dass vor den Abbrüchen der Gebäude bzw. der Änderung in der Gebäudefassade (z.B. durch Wärmedämmung etc.) weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich sind und dabei die Jahreszeitabhängigkeit bei der Erfassung der Tierarten zu berücksichtigen ist, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass die Behörde im Hinblick auf die genannten Arten im Rahmen der Abbruchgenehmigung bzw. Änderung der Fassade der Gebäude noch einmal zu beteiligen ist und die Zustimmung der Behörde erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der folgenden Genehmigungsverfahren erfolgt eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde. Der Antragsteller wird entsprechend informiert.

## **2. Als Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde**

Um zu verhindern, dass nach Freilegung des Bodens und vor einer erneuten Versiegelung nicht erkannte bzw. noch nicht abschließend bewertete Bodenverunreinigungen mobilisiert werden, wird angeregt, in den Hinweisen unter Punkt 3 den ersten Satz wie folgt zu ändern: **Spätestens unmittelbar** nach Entfernung .....

Es sollte sichergestellt werden, dass eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten auch im Bereich des jetzigen Supermarktgrundstücks erfolgt, da auch dort Bodenverunreinigungen bekannt und vorhanden sind (s. Gutachten Erdbaulabor Krause vom 18.06.2004 (am 01.06.2010 an Herrn Fidler in Kopie übersandt). Das Gutachten zu diesem Grundstück sollte ebenfalls Teil des Bebauungsplans werden.

Diese Tatsache wird in der Begründung nicht deutlich, da dort nur auf das neu zu entwickelnde Katjes-Gelände Bezug genommen wird.

Ich rege daher an, in die Begründung auch diese Erkenntnisse einzuarbeiten und den Text allgemeiner zu halten, wenn die Gutachten Teil des Bebauungsplans werden. Ergänzt werden sollte auch (z.B. nach dem dritten Absatz ( ... weiterhin erhalten zu können.) folgendes:

Eine Belastung des Bodens mit Teerbestandteilen im Bereich der alten Fabrik konnte noch nicht eingegrenzt, bzw. deren Ursprung noch nicht lokalisiert werden (RKS 27). Hier sind weitere Untersuchungen notwendig.

Im Bereich der Einzelhandelsfläche sind ebenfalls Bodenverunreinigungen mit Teerbestandteilen vorhanden, von denen aber nach derzeitiger Erkenntnis bei Beibehaltung der Oberflächenversiegelung keine Schutzgutgefährdung ausgeht.

Den sechsten Absatz schlage ich vor folgendermaßen umzuformulieren:  
Diese Kennzeichnung erfolgt als Warnhinweis, da bei der Umsetzung der Planung die Bodenverunreinigungen berücksichtigt werden müssen und die Abgrenzung von Belastungsschwerpunkten teilweise noch nicht erfolgt ist. Darüber hinaus ist es aufgrund der üblicherweise bei der Voruntersuchung angewandten Untersuchungsmethoden möglich, dass kleinräumige Verunreinigungen nicht festgestellt worden sind. Es ist aber anzunehmen, dass diese ggf. bisher nicht entdeckten oder nicht abschließend eingegrenzten Verunreinigungen der geplanten Nutzung nicht entgegenstehen bzw. mit einfachen Mitteln Abhilfe geschaffen werden kann.

Durch diesen letzten Satz wird deutlich, dass die Anforderungen aus dem Erlass "Altlasten in der Bauleitplanung" erfüllt werden, und keine Nutzung festgeschrieben wird, deren Umsetzbarkeit noch in Zweifel steht, weil ggf. Untersuchungen zu Bodenverunreinigungen noch nicht abgeschlossen sind.

Im siebten Absatz sollte der Begriff "Altlastenstandort" ersetzt werden durch z.B. "Bodenbelastungsbereiche", da die gesamte ehem. Fabrik als Altstandort und Altlastverdachtsfläche anzusehen ist.

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung, den textlichen Hinweis bzgl. des Umgangs mit Bodenverunreinigungen im Plangebiet anzupassen und die Begründung zu ergänzen, wird gefolgt.

Der Hinweis auf das ergänzend vorliegende Gutachten zu dem durch einen Supermarkt bebauten Grundstück wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Der Hinweis, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Anforderungen aus dem Erlass "Altlasten in der Bauleitplanung" erfüllt werden, und keine Nutzung festgeschrieben wird, deren Umsetzbarkeit noch in Zweifel steht, wird zur Kenntnis genommen.

### **3. Als Untere Immissionsschutzbehörde**

Unter Nr. 5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) aufgeführt.  
Aus meiner Sicht wurden in den textlichen Festsetzungen nicht die gleichen Formulierungen gewählt, wie von der Schallgutachterin vorgeschlagen wurden. Ich rege an, die Formulierungen in den textlichen Festsetzungen mit der Gutachterin abzustimmen.  
Südlich des Plangebietes befindet sich ein Sportplatz. Die lärmtechnischen Auswirkungen dieses Sportplatzes wurden nicht weiter betrachtet. Die zulässigen Immissionsrichtwerte für Sportanlagen werden in der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) dargestellt. Auch wenn der Sportplatz keine schädlichen Umwelteinwirkungen für das Plangebiet hervorruft, rege ich an, dieses von einem Sachverständigen bestätigen zu lassen.

Zur Beurteilung von Verkehrslärm (Straßen und Schienenwege) gilt die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Die Zuständigkeit der sich aus der Verordnung ergebenden Pflichten obliegt nicht mir als Untere Immissionsschutzbehörde sondern dem Träger der Baulast.

Nach § 10 Abs. 1 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst (ÖGDG) vom 17.12.1997 (GVBI NW 1997, S. 431) in derzeit gültiger Fassung habe ich den Schutz der Bevölkerung vor gesundheitsgefährdenden und gesundheitsschädigenden Einflüssen aus der Umwelt, zu denen auch Lärmeinwirkungen zählen, zu fördern und die Bevölkerung hierüber aufzuklären.

Im Einzugsbereich der geplanten Wohnfläche auf dem ehemaligen Katjesgelände befinden sich Lärmemittenten, die Verkehrs- und Gewerbelärm verursachen. Eine Belastung durch Lärm für die künftigen Bewohner des Wohnquartiers erscheint möglich und wird auch in der erstellten Schallimmissionsprognose beschrieben. Da sich Lärm auf das körperliche, seelische und soziale Wohlbefinden auswirken oder zu Krankheiten führen kann, darf ein lärmbedingtes Gesundheitsrisiko nicht unterschätzt werden. Als Risikogruppen für Lärmbeeinträchtigungen gelten vor allem Schwangere, Kinder, alte Menschen, Kranke und Rekonvaleszenten, wobei Hypertoniker und blutdrucklabile Menschen Oberdurchschnittlich gefährdet sind. Bei Einhaltung folgender Außen- und Innenmittelungspegel ist sowie nach Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung nicht mit einer Beeinträchtigung des seelischen und sozialen Wohlbefindens zu rechnen:

tags 50 -55 dB(A) [außen] 30 - 35 dB(A) [innen)  
nachts 35 - 40 dB(A) [außen] 20 - 25 dB(A) [innen)

Die dauerhafte Einhaltung der vorgenannten Immissionswerte in dem geplanten Wohngebiet sollte im weiteren Bebauungsplanverfahren hinreichend gewürdigt und sichergestellt werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis, dass gegen das geplante Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen

Der Inhalt der textlichen Festsetzungen entspricht den Anforderungen des Immissionsgutachtens. Fenster sind demnach an der dem Lärm abgewandten Seite zulässig. Im Sinne einer redaktionellen Klarstellung des Festsetzungsinhalts werden die betroffenen Fassaden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Eine Änderung des Festsetzungsinhalts ist damit nicht verbunden.

Der Anregung, den südlich des Plangebietes in die lärmtechnische Betrachtung einzubeziehen, wurde gefolgt. Im Rahmen einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme wurde nachgewiesen, dass im Plangebiet die zulässigen Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) eingehalten werden (Uppenkamp und Partner, Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Beteiligung, Projekt Nr. 050229147, Februar 2018).

Der Hinweis auf die zur Beurteilung von Verkehrslärm (Straßen und Schienenwege) gültige Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass die Zuständigkeit der sich aus der Verordnung ergebenden Pflichten nicht der Unteren Immissionsschutzbehörde sondern dem zuständigen Träger der Straßenbaulast obliegt, wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise auf die im Bebauungsplangebiet im Sinne der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wohlbefindens der Bewohner des Gebietes einzuhaltenden Schallpegel werden zur Kenntnis genommen.

Durch die verschiedenen Aktiven und passiven Maßnahmen zur Reduzierung der Schallimmissionen wird dem Immissionsschutz der Bewohner ausreichend Rechnung getragen.

#### **e) Stadtwerke Emmerich, Schreiben vom 20.12.2017**

Es wird darauf hingewiesen, dass in dem Gelände Versorgungsleitungen der Stadtwerke Emmerich liegen und der Vorhabenträger bei Bauausführung verpflichtet ist, sich vor Baubeginn über die genaue Lage der Leitungen Kenntnis zu verschaffen.

Nach dem Entwurf der Begründung soll die Wärmeversorgung des Gebietes im Rahmen eines Nahwärmekonzeptes durch eine Pelletheizung erfolgen. Die Begründung lässt nicht erkennen, ob sich daraus eventuell ergebende immissionsschutzrechtliche Fragen abgewogen worden sind. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass eine Pelletheizung eine an sich wünschenswerte Kraft-Wärme-Kopplung für das Gebiet in der Regel nicht zulässt.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis auf die im Plangebiet befindlichen Versorgungsleitungen und die Pflicht des Vorhabenträgers sich vor Baubeginn Kenntnis über die Lage der Leitungen zu verschaffen, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis bzgl. möglicher immissionsschutzrechtlicher Auswirkungen einer Pelletheizung wird zur Kenntnis genommen. Mögliche immissionsschutzrechtliche Fragestellungen sind jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Im Hinblick auf die Möglichkeiten einer Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung im Gebiet ist zunächst formal darauf hinzuweisen, dass die Wahl des Energieträgers nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist. Zudem soll die geplante Siedlung als Klimaschutzsiedlung mit einem nachhaltigen Energiekonzept errichtet werden. Im Rahmen des Qualifizierungsprozess zur Klimaschutzsiedlung wurde das vorliegende Energieversorgungskonzept entwickelt.

#### **f) Unitymedia, Schreiben vom 18.12.2017**

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis auf die im Plangebiet befindlichen Versorgungsleitungen der Unitymedia NRW GmbH und das grundsätzliche Interesse des Netzbetreibers auf Erweiterung seines Netzes wird zur Kenntnis genommen.

**Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :**

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

**Leitbild :**

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

In Vertretung

Dr. Stefan Wachs  
Erster Beigeordneter

Anlage/n:

- 05 - 16 1459 2018 A 1 Planzeichnung
- 05 - 16 1459 2018 A 2 Begründung
- 05 - 16 1459 2018 A 3 Artenschutzgutachten
- 05 - 16 1459 2018 A 4 Schallgutachten
- 05 - 16 1459 2018 A 5 Stellungnahmen 3-1, 4-1
- 05 - 16 1459 2018 A 6 Stellungnahmen 3-2, 4-2
- 05 - 16 1459 2018 A 7 Stellungnahmen erneute Beteiligungen
- 05 - 16 1459 2018 A 8 Ergänzende Stellungnahmen Immissionsschutz
- 05 - 16 1459 2018 A 9 Gutachten Staub+Geruch