



**Einladung  
zur 43. Sitzung  
des Ausschusses für Stadtentwicklung  
am Dienstag, dem 09.10.2018,  
um 17:00 Uhr im Ratssaal**

**Tagesordnung**

**I. Öffentlich**

- |          |   |
|----------|---|
| 1        | Einwohnerfragestunde  |
| 2        | Feststellung der Sitzungsniederschrift vom 04.09.2018   |
| 3<br>*** | 02 - 16 1605/2018 Wasserversorgungskonzept gem. § 38 Abs. 3 LWG;<br>hier: Vorstellung und Beschluss des Konzeptes   |
| 4        | 06 - 16 1556/2018 Dreigleisiger Ausbau der Eisenbahnstrecke Emmerich-Oberhausen<br>ABS 46/2 (Betuwe-Linie);<br>hier: Konsens zur Modifizierung der Sicherheitskonzepte für die<br>Planfeststellungsabschnitte 3.3 bis 3.4 |
| 5        | 05 - 16 1588/2018 Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes E 28/1<br>- Windmühlenweg -  |
| 6        | 05 - 16 1603/2018 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes E 33/1 - Kaserne -;<br>hier: 1) Bericht zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der<br>Behörden<br>2) Satzungsbeschluss                                |
| 7        | 05 - 16 1604/2018 Verfahren zur 94. Änderung des Flächennutzungsplans;<br>hier: 1) Bericht zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der<br>Behörden<br>2) Beschluss zur Offenlage                                      |
| 8        | Mitteilungen und Anfragen   |
| 9        | Einwohnerfragestunde  |

**\*\*\* Die Konzeptergänzungen zum abbildenden Konzept werden kurzfristig nachgereicht!!!**

46446 Emmerich am Rhein, den 26. September 2018

Albert Jansen  
Vorsitzender



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>02 - 16 1605/2018</b>	<b>21.09.2018</b>

### Betreff

Wasserversorgungskonzept gem. § 38 Abs. 3 LWG;  
hier: Vorstellung und Beschluss des Konzeptes

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	09.10.2018
Haupt- und Finanzausschuss	30.10.2018
Rat	06.11.2018

### **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt das Wasserversorgungskonzept in der vorliegenden überarbeiteten Form.

## **Sachdarstellung :**

Mit der Neufassung des Landeswassergesetzes NRW zum 16. Juli 2016 wurden die Gemeinden in §38 Abs. 3 LWG verpflichtet, zur langfristigen Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung, ein Konzept über den Stand und die zukünftige Entwicklung der Wasserversorgung in ihrem Gemeindegebiet aufzustellen.

Das Wasserversorgungskonzept soll die wesentlichen Angaben enthalten, die es ermöglichen nachzuvollziehen, dass im Gemeindegebiet die Wasserversorgung jetzt und auch in Zukunft sichergestellt ist.

Das Konzept ist der zuständigen Bezirksregierung erstmalig zum 01. Januar 2018 vorzulegen und alle sechs Jahre fortzuschreiben und erneut vorzulegen.

Mit Erlass vom 11. April 2017 hat das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz NRW die Frist für die Vorlage der Konzepte bis zum 30. Juni 2018 verlängert.

Die Stadt Emmerich am Rhein hat die Stadtwerke Emmerich GmbH mit der Erstellung des Wasserversorgungskonzeptes beauftragt, die ihrerseits den Auftrag weiter vergeben hat. Die ausführende Gesellschaft hat das Konzept im Wesentlichen auf der Grundlage von Daten erstellt, die von den Stadtwerken Emmerich zur Verfügung gestellt wurden.

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat in seiner Sitzung vom 10.04.2018 das Wasserversorgungskonzept beschlossen. Mit Schreiben vom 18.04.2018 wurde der Bezirksregierung Düsseldorf das Wasserversorgungskonzept vorgelegt. Mit Schreiben vom 09.07.2018 forderte die Bezirksregierung Düsseldorf die Ergänzung des Wasserversorgungskonzeptes. Die Stadtwerke Emmerich GmbH wurde am 30.07.2018 um entsprechende Nachbesserung gebeten.

Das der Vorlage als Anlage beigefügte überarbeitete Konzept wird, hinsichtlich der vorgenommenen Änderungen, in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung von Vertretern der Stadtwerke Emmerich erläutert.

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

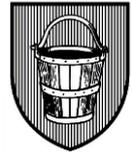
Die Aufwendungen für die Erstellung des Wasserversorgungskonzeptes sind im Haushaltsplan 2018 (Produkt: 1.100.01.08.01, Sachkonto 52810000) vorgesehen.

## **Leitbild :**

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 6.2.

In Vertretung

Dr. Wachs  
Erster Beigeordneter



		TOP	_____
		Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>06 - 16 1556/2018</b>	<b>26.09.2018</b>

Betreff

Dreigleisiger Ausbau der Eisenbahnstrecke Emmerich-Oberhausen ABS 46/2 (Betuwe-Linie);  
hier: Konsens zur Modifizierung der Sicherheitskonzepte für die  
Planfeststellungsabschnitte 3.3 bis 3.4

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	09.10.2018
Haupt- und Finanzausschuss	30.10.2018
Rat	06.11.2018

**Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein stimmt dem in der Vorlage dargestellten Konsens mit Blick auf die Modifizierung des Sicherheitskonzeptes, die Löschwasserversorgung und die Zuwegungen zur Strecke betreffend, für den Planfeststellungsabschnitt 3.3 bis 3.4, zu.

## Sachdarstellung :

### 1. Allgemeines / Ausgangslage

Die Planungen zum dreigleisigen Ausbau der Eisenbahnstrecke Emmerich-Oberhausen ABS 46/2 (Betuwe-Linie) sind bereits seit geraumer Zeit im Gange. Seit Juli 2008 beschäftigt sich der „Arbeitskreis Streckensicherheit“ (Unterarbeitskreis der AG Betuwe), dem Vertreter der Feuerwehren von Emmerich bis Oberhausen angehören, intensiv mit den Sicherheitsanforderungen an der geplanten Ausbaustrecke der Deutschen Bahn AG (DB AG). Der Arbeitskreis Streckensicherheit hat eine Reihe von Forderungen formuliert, die sich die Betuwe-Anrainerstädte zur Eigen gemacht und im weiteren Verlauf des Planfeststellungsverfahrens vorgetragen haben.

Die Forderungen des Arbeitskreises Streckensicherheit gehen teilweise über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus. Das Eisenbahnbundesamt (EBA) als Planfeststellungsbehörde hat der DB AG als Vorhabenträgerin mit Datum vom 24.09.2015 im ersten Planfeststellungsbeschluss für den Planfeststellungsabschnitt 1.1 (Oberhausen) jedoch eine Überarbeitung des Sicherheitskonzeptes aufgegeben. Diese betrifft insbesondere die Löschwasserversorgung an der Strecke und die Zuwegungen (Zufahrten und Zugänge) zur Strecke. Auf der Basis dieser vom EBA definierten Aspekte einigten sich die Beteiligten von DB AG, Bund, Land und Kommunen/Feuerwehren darauf, die Sicherheitskonzepte mit Blick auf die Löschwasserversorgung und die Zuwegungen zur Strecke zu überarbeiten.

Diese Modifikationen sehen im Einzelnen die folgenden Maßnahmen vor:

#### 1.1 Löschwasserversorgung mittels Hytrans-Fire-Systemen und zusätzlichen Löschbrunnen

Bisher sah die Planung der DB AG keine zusätzliche Löschwasserversorgung entlang der Strecke vor. Eine rechtliche Verpflichtung der DB AG wurde nicht gesehen, da die Löschwasserversorgung entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Regelungen kommunale Aufgabe sei. Auf der Grundlage der Regelungen des EBA im Planfeststellungsbeschluss vom PFA 1.1 war das Sicherheitskonzept jedoch u.a. mit Blick auf die Löschwasserversorgung durch die DB AG zu überarbeiten.

Durch den Einsatz von vier Hytrans-Fire-Systemen (HFS) soll nun die Bereitstellung großer Löschwassermengen (mind. 360 cbm/h) über einen langen Zeitraum und mit hohem Druck an der Strecke gewährleistet werden. Die entsprechenden Fahrzeuge werden in den Städten Oberhausen Dinslaken, Wesel und Emmerich stationiert und mit Wasser aus offenen Gewässern (z.B. Baggerseen, Flüssen oder sonstigen Gewässern) gespeist. Die dafür erforderlichen Wasserentnahmestellen und Zuwegungen sind durch die DB AG zu erstellen.

Da ein HFS je nach Einsatzort jedoch erst nach einer gewissen Vorlaufzeit einsatzbereit ist, müssen der Feuerwehr für die Übergangszeit bis zur Betriebsbereitschaft des HFS an jedem beliebigen Punkt an der Strecke in einem Abstand von max. 300 Metern Löschwasser mit einer Fördermenge von mind. 96 cbm/h zur Verfügung stehen. Wo dies durch die bestehende städtische Löschwasserversorgung (Hydranten oder Löschbrunnen) nicht oder nicht in ausreichendem Maße gewährleistet ist, sind von der DB AG die zusätzlich nötigen Löschbrunnen zu errichten.

## 1.2 Zuwegungen zur Strecke

Um einen effektiven und zügigen Brand- und Rettungseinsatz zu gewährleisten, müssen den Einsatzkräften die entsprechenden Zuwegungen (Zufahrten und Zugänge) zur Strecke zur Verfügung stehen. Die bisherigen Planungen der DB AG sahen, je nach örtlicher Situation, Zuwegungen in Abständen von jeweils 1.000 Metern vor. Auf der Grundlage der Forderungen des EBA im Planfeststellungsverfahren zum PFA 1.1 war das Sicherheitskonzept jedoch dahingehend zu überarbeiten, dass die Abstände zwischen den einzelnen Zuwegungen auf durchschnittlich rund 600 Meter reduziert werden.

## 1.3 Maßnahmenrealisierung

Die durch die Modifizierung des Sicherheitskonzeptes entstehenden Mehrkosten von insgesamt rund 10 Mio. Euro werden entsprechend der Zusage aus Juli 2016 durch das Land NRW übernommen. Voraussetzung dafür war und ist jedoch, dass die Deutsche Bahn AG und die Kommunen / Feuerwehren hinsichtlich der Sicherheitsmaßnahmen (Löschwasserversorgung und Zuwegungen zur Strecke) entsprechende Konsense erzielen.

Im September 2016 fanden dann die Arbeitsgespräche zwischen den Vertretern des Arbeitskreises Streckensicherheit, der Städte und Feuerwehren sowie der DB AG statt, um die jeweiligen auf die Kommunen bezogenen Konsense zu erarbeiten und zu fixieren. Die erarbeiteten Modifikationen der Sicherheitskonzepte wurden anschließend durch die von der DB AG beauftragte Ingenieurgesellschaft Thomas & Bökamp aus Münster gutachterlich überprüft und bewertet. Die gutachterlich bestätigten Ergebnisse sind den Verwaltungen und Feuerwehren dann in entsprechenden Arbeitsgesprächen vorgestellt und erläutert worden und sehen im Einzelnen wie folgt aus:

## 2. Modifikation des Sicherheitskonzeptes im Planfeststellungsverfahren ABS 46/2, Planfeststellungsabschnitt 3.3 bis 3.4

In der Stellungnahme der Stadt Emmerich am Rhein zum Planfeststellungsverfahren für die PFA 3.3 bis 3.4 wurde die Ergänzung der vorhandenen Löschwasserentnahmestellen um weitere Löschbrunnen gefordert. Außerdem wurden seitens der Stadt Zuwegungen für Brand- und Rettungseinsätze gefordert.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der feuerwehrtechnischen und einsatztaktischen Notwendigkeiten wurden zwischen der Stadt Emmerich am Rhein (Verwaltung und Feuerwehr) und der DB AG folgender, gutachterlich bestätigter Konsens erarbeitet:

### 2.1 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gliedert sich in zwei Komponenten: Die Grundversorgung und die erweiterte Löschwasserversorgung.

Die Grundversorgung (96m<sup>3</sup>/ 2 h) wird in der Regel über die vorhandene Sammelwasser-versorgung (Hydrantennetz) gesichert. Es werden Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m (Fuß - Fahrweg) angerechnet.

Wo innerhalb der anrechenbaren Entfernung die Grundversorgung nicht ausreichend ist, wird durch zu errichtende Löschbrunnen (Elektr. Tiefsaugpumpe) diese ertüchtigt.

Um die erweiterte Löschwasserversorgung (zusätzlich 264 m<sup>3</sup>/ 2 h) sicherzustellen, werden Löschwasserbrunnen für das Hytrans-Fire-System (HFS - Wasserfördersystem) errichtet. Darüber hinaus werden anrechenbare offene Gewässer berücksichtigt. Wo notwendig, werden an den Wasserentnahmestellen Stellflächen / Anfahrt HFS erstellt. Die Länge der Löschwasserförderstrecken beträgt max. 2000 m (Schlauchmaterial HFS).

Da hier neben der vorgeplanten Löschwassermenge auch einsatztaktischen Erwägungen Rechnung getragen werden muss, ist zu den durch die DB genannten Wasserentnahmemöglichkeiten eine weitere Löschwasserentnahmestelle anzulegen.

Anlage 1 : Löschwasserversorgung

## 2.2 Zuwegungen zur Strecke

Ein wesentlicher Punkt im Zusammenhang mit der Sicherheit an der Betuwe-Strecke stellt die Zugänglichkeit für die Feuerwehr an die Strecke dar, dies insbesondere bei den vorhandenen Lärmschutzwänden. Die Sicherheitsrichtlinie der DB sieht hier Zugänge im Abstand von max. 1000 m vor. Da dies aus Sicht der Feuerwehr nicht ausreichend ist, hat man sich auf die Ergänzung der vorgesehenen Rettungszuwegungen verständigt. Es werden hier 3 weitere Rettungszugänge erstellt, darüber hinaus errichtet die DB 15 Servicezugänge die für einen Feuerwehreinsatz genutzt werden können. An weiteren 37 festgelegten Punkten werden weitere Zugänge angelegt.

Anlage 2 : Zuwegungen zur Strecke

## 3. Sicherheitsrelevante Aussagen aus der letzten Sitzung der AG Betuwe

Abgesehen von den beiden zentralen Forderungen nach ausreichender Löschwasserversorgung und einer genügenden Anzahl von Zuwegungen bzw. Zugängen zum Gleis, haben sich alle betroffenen Anliegerkommunen in einer Sitzung der AG Betuwe am 25.09. 2018 mit der DB AG auf folgende weitere Regelungen verständigt:

- Betreffend die Einsehbarkeit der Trasse, - einer sicherheitstechnischen Forderung der Feuerwehren -, hat die DB AG zugestanden, neben den jeweiligen Zugängen zum Gleis ein transparentes Element in der Lärmschutzwand vorzusehen.
- Was die notwendigen Planunterlagen für die Feuerwehren entlang der Strecke betrifft, hat die DB AG zugesagt, Feuerwehrpläne (sowohl auf Papier wie auch digital) zu erstellen sowie 5 Einsatzkartensätze pro Kommune bereitzustellen.
- In punkto Noterdung und der hier entlang der Strecke geforderten Erdungsschalter hat die DB AG darauf verwiesen, dass dieser Sachverhalt völlig unabhängig vom laufenden Verfahren diskutiert und einer bundesweiten Lösung zugeführt werden müsse.  
Entsprechend wird sich unter Herrn Minister Reul die nächste Innenministerkonferenz mit diesem Sachverhalt befassen, der anschließend vom Ministerium erneut mit der DB AG und dem Eisenbahnbundesamt rückgekoppelt werden wird. Im Rahmen des Projektes ABS 46/2 wird diese Forderung nicht weiter verfolgt.

#### 4. Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Emmerich am Rhein

An sämtlichen Abstimmungsgesprächen zur Modifikation des Sicherheitskonzeptes haben die Verwaltung und der Wehrleiter der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Emmerich am Rhein teilgenommen. Die dargestellten Konsenslösungen wurden von der Wehrleitung der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Emmerich am Rhein aus feuerwehrtechnischer und einsatztaktischer Sicht bewertet und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten für ausreichend erachtet. Daher empfehlen die Verwaltung und die Wehrleitung, dem Konsens mit Blick auf die Modifizierung des Sicherheitskonzeptes, die Löschwasserversorgung und die Zuwegungen zur Strecke betreffend, für die PFA 3.3 bis 3.4 zuzustimmen.

#### 5. Finanzierung – Folgekosten

Die Kosten für die Beschaffung der FS-Fahrzeuge und die Errichtung der Wasserentnahmestellen, Löschbrunnen und zusätzlichen Zuwegungen werden durch das Land NRW übernommen. Die entsprechende Zusage wurde erteilt.

#### 6. Weitere Vorgehensweise

Die vorgestellten Modifikationen des Sicherheitskonzeptes für die PFA 3.3 bis 3.4 werden von der Deutschen Bahn AG im sog. Deckblattverfahren in das bereits laufende Planfeststellungsverfahren eingebracht. Die letztendliche Entscheidung über die Umsetzung der Modifikationen des Sicherheitskonzeptes obliegt dem Eisenbahnbundesamt als Planfeststellungsbehörde.

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

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

#### **Leitbild :**

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.3.

In Vertretung

Dr. Stefan Wachs  
Erster Beigeordneter

Anlagen:  
Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1556  
Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1556

**Löschwasserversorgung**

Sammelwasserversorgung beiderseits der Bahnlinie vorhanden;  
 plus folgende Löschbrunnen / Entnahmestellen:

HFS Entnahmestellen
HFS Brunnen
Löschbrunnen

PFA 3.2 (Rees)

Bahn links	
km	52,45

PFA 3.3

Bahn links	
km	54,75
	55,29
	56,165

Bahn rechts

km	56,5
	57,65

PFA 3.4

Bahn links	
km	ca. 59,5
	An der Schleuse
	60,065
	ca. 59,850
	Sicherheitshafen
	61,69
	62,055
	62,775
	ca. 63,1
	Yachthafen Fackeldeystraße
	64,125
	64,45
	64,555

Bahn rechts

km	60,51
	63,27

ggfs. verlegen auf Bahn rechte Seite/Zugänglichkeit Sportplatz

Zuwegungen zur Strecke

Rettungszuwegungen
Rettungszuwegungen zusätzlich
Servicetüren
weitere Zugangstüren / Treppenanlagen
Bahnhaltestelle

Durchgangsbreite 1,60 m  
 Durchgangsbreite 1,60 m  
 Durchgangsbreite 1,00 m  
 Durchgangsbreite 1,00 m

PFA 3.3  
 Bahn links  
 km

53,507
54,225
54,565
54,699
54,71
54,91
55,18
55,29
55,7
56,165
56,5
56,74
56,98
57,24
57,65

Bahn rechts  
 km

53,9
54,23
54,55
54,675
54,865
55,12
55,45
55,77
56,153
56,44
56,8
57,18
57,65

PFA 3.4  
 Bahn links  
 km

58,675
59,15
59,565
59,8
60,65
60,34
60,8
61,3
61,4
61,69
61,8
62,055
62,24
62,45
62,58
63,27
63,7
63,9
64,125
64,3
64,55
64,94

Bahn rechts  
 km

58,25
58,675
59,15
59,446
60,065
60,5
61,05
61,292
61,35
61,59
61,8
62,055
62,28
62,775
62,8
63,28
63,54
63,645
64,125
64,28
64,94



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05 - 16 1588/2018</b>	<b>24.09.2018</b>

Betreff

Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes E 28/1 - Windmühlenweg -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	09.10.2018
--------------------------------	------------

**Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen, den Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes E 28/1 Windmühlenweg abzulehnen.

## Sachdarstellung :

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes E 28/1 Windmühlenweg vor. Der Antragsteller hätte gerne folgende Änderungen im genannten Bebauungsplan vorgenommen:

- 1) Doppelhausbebauung ermöglichen  
Änderung der Festsetzung einer Einzelhausbebauung in eine Einzel- und Doppelhausbebauung im Bereich der bereits durchgeführten 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (Rechtskraft: 26.06.2006)
- 2) Neues Baufeld ergänzen  
Auf der nördlich an das Grundstück Eltener Straße 6 angrenzenden Fläche soll ein weiteres Baufeld im Bebauungsplan ergänzt werden, welches ebenfalls eine Doppelhausbebauung ermöglichen soll
- 3) Verkleinerung der Verkehrsfläche  
Anlegen einer Wendemöglichkeit mit 10 x 15 m statt der bislang vorgesehenen privaten Verkehrsfläche mit 11 x 30 m

Stellungnahme der Verwaltung dazu:

Ein Leitsatz in der heutigen Stadtentwicklung lautet „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. In diesem Sinne würde die Verwaltung die beantragte Bebauungsplanänderung gerne mittragen.

Es bestehen allerdings erhebliche Bedenken bezüglich der Erschließung des gesamten Änderungsbereiches. Die Gutenbergstraße endet in einem „Nadelöhr“ von lediglich drei Meter Breite. An diesem schmalen Stück hängt die Erschließung des gesamten Plangebietes.

Nach derzeitigem Planungsrecht können im Plangebiet drei bis max. fünf Wohnhäuser entstehen. Nach der beantragten Änderung des Bebauungsplanes können/sollen acht Wohnhäuser entstehen.

Eine solche Verdichtung kann nur mit einer entsprechenden Erschließung einhergehen.

Zur Erschließung ist der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen:

„Der Ausbau der Gutenbergstraße blieb seinerzeit hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes zurück, indem für die besagte rückwärtige Zuwegung zur Eltener Str. 6 ein Ausbau in einer Breite von nur 3 m anstatt des Bebauungsplanmaßes von 4 m erfolgte. Auch wurde auf eine Übereignung dieser Fläche an die Stadt Emmerich verzichtet. Da sich eine nachträgliche Verbreiterung dieses Wegeteilstückes auf das Bebauungsplanmaß infolge der teilweisen Einbeziehung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche in das Hausgrundstück Gutenbergstr. 10 nicht mehr bewerkstelligen lässt, wird der zukünftige Privatweg auf einer Länge von 11,5 m einen Engpass von 3 m aufweisen. Aus verkehrstechnischer Sicht ist dies aber als unproblematisch zu erachten, da sich hieran sofort ein Wendepunkt von 7,5 bis 11,5 m Breite anschließt und der Bereich für die Verkehrsteilnehmer insgesamt überschaubar ist.“

Je höher die Wohndichte nun werden soll, desto öfter wird ein Begegnungsfall an dem „Nadelöhr“ auftreten.

Des Weiteren benötigen Lastkraftwagen, Rettungswagen u.Ä. nach RaSt (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) 3,55 m Straßenbreite. Bei einem Privatweg kann man im Ausnahmefall von diesem Wert abweichen. Es muss allerdings deutlich werden und den

künftigen Bauherren kommuniziert werden, dass sich dadurch in der Realität Schwierigkeiten ergeben.

Aus den Erfahrungen der letzten Jahre heraus, zeigt sich, dass bei der Stadtverwaltung immer häufiger Beschwerden bezüglich zu enger Straßen eingehen. Gerade bei der vorliegenden, schwierigen Erschließungssituation, wo nach bestehendem Planungsrecht bereits Wohnhäuser errichtet werden können, sollte nicht zu stark verdichtet werden.

Man hatte 2006 den Bebauungsplan mit dem Ziel, einen städtebaulich ansprechenden Übergang zwischen der dichten Doppelhausbebauung der Gutenbergstraße und der lockeren Bebauung der Eltener Straße im Plangebiet zu schaffen, geändert. Die nun beantragten Änderungen würden das damalige Planungsziel konterkarieren und keinen Übergang zwischen den beiden unterschiedlichen Baudichten schaffen, sondern die dichte Doppelhausbebauung fortsetzen.

Aus den dargelegten Gründen empfiehlt die Verwaltung, den Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes E 28/1 Windmühlenweg abzulehnen.

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

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

### **Leitbild :**

Die Maßnahme wird von den Zielen des Leitbildes nicht berührt.

In Vertretung

Dr. Wachs  
Erster Beigeordneter

Anlagen:

Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1588

Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1588

Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1588



An die  
Stadt Emmerich  
Geistmarkt 1  
46446 Emmerich  
Planungsamt  
z. Hd. Frau Schumann

Stadt Emmerich am Rhein  
BGM: .....  
Dez.: .....  
Eing.: 03. Aug. 2018  
Fb.: ..... 5  
Anl. .... € .....

Kleve, den 30.7.18

Betr.: Antrag auf vereinfachte Änderung des B-Plans  
Nr. E 28/1  
Antragsteller: Fa. Omega Wohnbau GmbH  
Spillingscher Weg 35  
46446 Emmerich

Sehr geehrte Frau Schumann,

zu obigem Antrag nachfolgende Beschreibung:

1.  
Es ist geplant, die in der 1. Vereinfachten Änderung dargestellte Fläche für ein Einzelhaus, in Einzel und Doppelhaus, zu ändern. Das Baufenster mit einer Größe von 14 x 16 m ausreichend. Die Garagen befinden sich jeweils rechts und links neben dem Baufenster bis zur Grundstücksgrenze  
WA I GRZ 0,3 GFZ 0,8
2.  
Auf darunter liegenden Grundstücksfläche soll ebenfalls ein Doppelhaus in gleicher Größe entstehen.  
WA I GRZ 0,3 GFZ 0,8  
Auch hier das Baufenster mit 14 x 16 m ausreichend.  
Auch hier die Garagen wie unter Punkt 1. Beschrieben.
3.  
Das Baufenster auf der rechten Parzelle soll so bestehen bleiben. Hier sind entw. zwei EFH oder vier DHH möglich (rot dargestellt).  
WA I GRZ 0,3 GFZ 0,8
4.  
Die Straßenführung habe ich gelb gekennzeichnet. Es müsste so ausreichend Platz vorhanden sein, wobei am Ende der Sackgasse eine Wendemöglichkeit besteht, Größe 10 x 15 m. Die Breite der Straße beträgt 7 m.

Mit freundlichen Grüßen



Bebauungsvorschlag  
 Gutenbergstraße  
 46446 Emmerich am Rhein  
 30.07.2018 M. 1:500

# Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1588/2018

Hier: Auszug aus dem BPlan E 28/1 Windmühlenweg

## 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 28/1 Windmühlenweg

Durch die vereinfachte Änderung wird der Bebauungsplan Nr. E 28/1 Windmühlenweg für die Hinterhöfe an der Gutenbergsstraße 10 wie folgt geändert:

### a) Grundstück Eltener Straße 4, Gemarkung Emmerich, Flur 28, Flurstück 201

Das Grundstück wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger Einzel- und Doppelhausbauweise und einer Grundflächenzahl GRZ = 0,3.

Es wird eine überbaubare Fläche mit einer Ausdehnung von max. 42 x 29 m unter Berücksichtigung der Kronen erhaltenswerter Bäume durch Baugrenzen festgesetzt, sowie eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 12 m Breite längs der nördlichen Grundstücksgrenze. Ferner erfolgt eine Erhaltungsfestsetzung für drei Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

### b) Grundstück Eltener Straße 6, Gemarkung Emmerich, Flur 28, Flurstücke 191 und 185

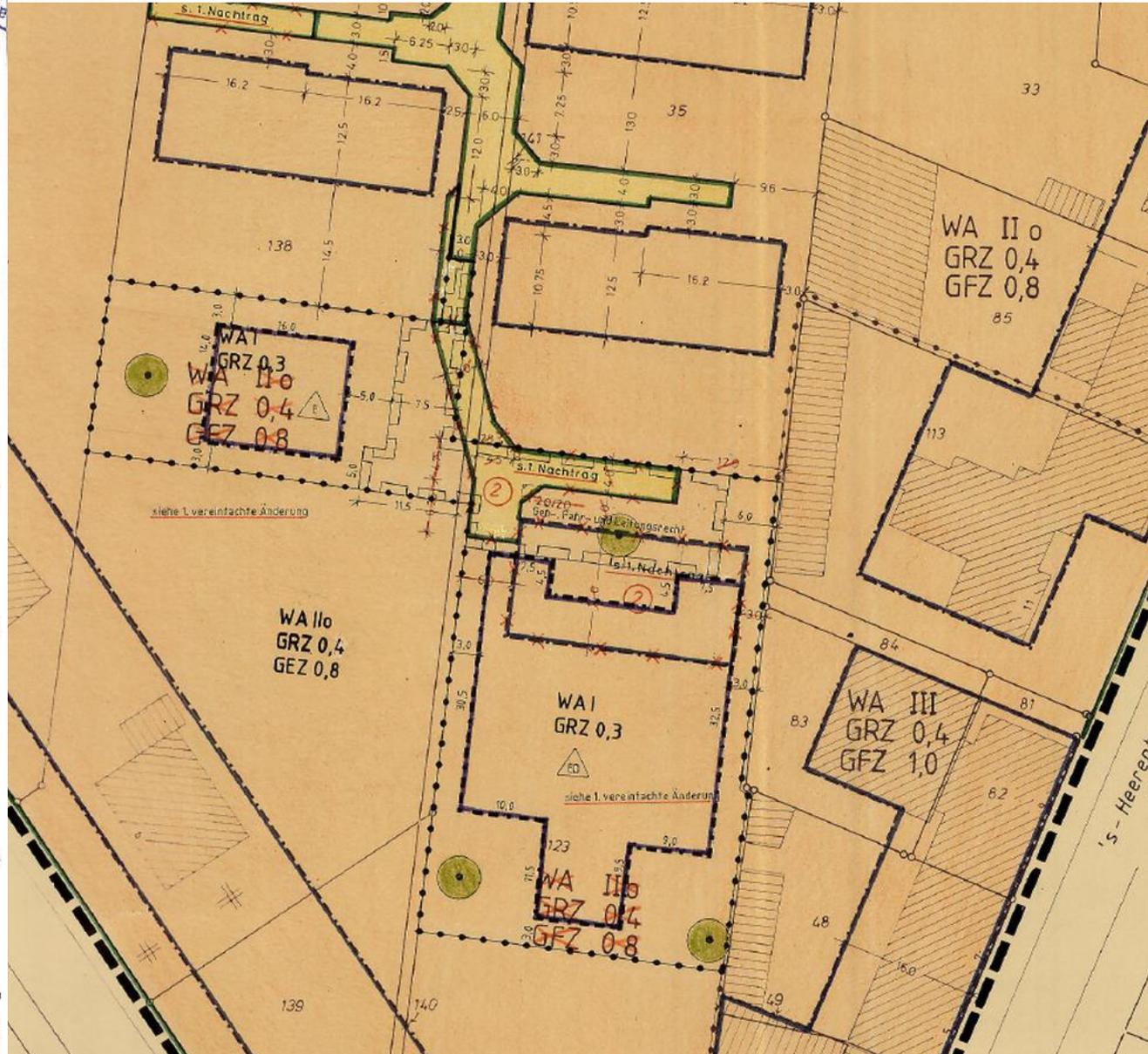
Die nördliche an die Gutenbergsstraße angrenzende Teilfläche mit einer Tiefe von 20 m einschließlich der bisherigen öffentlichen Verkehrsflächenfestsetzung wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger Einzelhausbauweise und einer Grundflächenzahl GRZ = 0,3. In südlicher Verlängerung der Gutenbergsstraße wird eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als Wendepunkt mit einer Aufweitung von bis zu 11,5 m festgesetzt. Westlich hiervon erfolgt die Festsetzung einer überbaubaren Fläche von 14 x 16 m. Ferner erfolgt eine Erhaltungsfestsetzung für einen Baum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

### c) Grundstück Gutenbergsstraße 10, Gemarkung Emmerich, Flur 28, Flurstück 182

Die auf der südöstlichen Teilfläche des Grundstückes festgesetzte Öffentliche Verkehrsfläche wird aufgehoben und umgewandelt in das angrenzende Allgemeine Wohngebiet WA II o, GRZ=0,4, GFZ=0,8.

### d) Folgende textlichen Festsetzungen werden neu im Bebauungsplan festgesetzt:

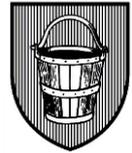
- 1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) mit I-geschossiger Bauweise an der südlichen Verlängerung der Gutenbergsstraße (Grundstücke Gemarkung Emmerich, Flur 28, Flurstücke 138 tlw. und 201) festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind.
- 2) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) mit I-geschossiger Bauweise an der südlichen Verlängerung der Gutenbergsstraße (Grundstücke Gemarkung Emmerich, Flur 28, Flurstücke 191 tlw. und 201) festgesetzt, dass die im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig sind.



Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1588/2018  
Hier: Luftbild

Ö 5





		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05 - 16 1603/2018</b>	<b>24.09.2018</b>

## Betreff

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes E 33/1 - Kaserne -;  
hier: 1) Bericht zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden  
2) Satzungsbeschluss

## Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	09.10.2018
Haupt- und Finanzausschuss	30.10.2018
Rat	06.11.2018

## **Beschlussvorschlag**

### **Zu 1)**

- Zu II.a)** Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Hinweise zum Hochwasserrisiko mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- Zu II.b)** Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zum Waldausgleich mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- Zu IV.a)** Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zur Stromversorgung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- Zu IV.a)** Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zur Stromversorgung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- Zu VI.a)** Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde bzgl. der öffentlichen Grünfläche mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

### **Zu 2)**

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt den vorliegenden Entwurf zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. E 33/1 -Kaserne- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

## **Sachdarstellung :**

### **Zu 1)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 20.06.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. E 33/1 - Kaserne- gefasst sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 13 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Einsichtnahme in den Planvorentwurf im Rathaus Emmerich in der Zeit vom 31.07.2017 bis einschließlich zum 01.09.2017 statt.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 30.10.2017 bis einschließlich zum 04.12.2017 statt.

Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Rahmen dieser 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.

Ergänzend zum Bebauungsplan-Änderungsverfahren wurde auch der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 Kaserne in Bezug auf den naturschutzfachlichen und Waldausgleich geändert. Durch die Abrundung des Waldstücks am Mischgebiet wird ein solcher Ausgleich erforderlich. Er wird an anderer Stelle auf dem Kasernengelände ausgeglichen.

### **I. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen abgegeben.

### **II. Anregungen aus der Beteiligung der Behörden**

#### **a) Bezirksregierung Düsseldorf, Schreiben vom 14.08.2017**

Es wird auf geänderte Gesetzesgrundlagen bezüglich der Überschwemmungsgebiete bzw. Hochwasserrisikomanagements hingewiesen. Auf die Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet soll hingewiesen werden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Hinweise werden in die Bebauungsplan-Änderung aufgenommen.

#### **b) Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 23.08.2017**

Die vorhandene Waldfläche werde von 2.062 m<sup>2</sup> um 72 m<sup>2</sup> auf 1.990 m<sup>2</sup> reduziert. Dieser Waldflächenverlust müsse im Verhältnis 1:2 im Stadtgebiet ausgeglichen werden.

### Stellungnahme der Verwaltung

Die forstrechtliche erforderliche Kompensation wird in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB sichergestellt.

### **III. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen abgegeben.

### **IV. Anregungen aus der Beteiligung der Behörden**

#### **a) Stadtwerke Emmerich, Schreiben vom 24.11.2017**

Mit dem Vorhabenträger wurden in der Vergangenheit mehrere Abstimmungsgespräche zur Energie- und Wasserversorgung geführt. Nach gegenwärtigem Stand der Abstimmungsgespräche werden folgende Anregungen zum Bebauungsplan-Verfahren vorgetragen:

1. Die im anliegenden Übersichtsplan durchgehend rot gezeichnete Trasse für ein Strommittelspannungskabel ist durch ein Leitungsrecht im Bebauungsplan zu sichern.
2. Die im Plan blau gestrichelt eingezeichnete Leitung kennzeichnet die heutige Lage der Mittelspannungsleitung, die zugleich der im Plan gekennzeichneten Mittelspannungsstation dient, über die die Kaserne bislang mit Strom versorgt wurde und während der Bauzeit mit Strom versorgt werden soll. Diese Leitung muss bis zum endgültigen Ausbau der neuen Kabel-Trasse erhalten bleiben, um Versorgungsengpässe im Stadtgebiet zu vermeiden.

### Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.

Die zu sichernde Kabeltrasse befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans E 33/1 -Kaserne. Eine Sicherung auf dem Grundstück des Vorhabenträgers muss deshalb privatrechtlich durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit erfolgen.

Zu 2.

Durch die fortlaufende Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und den Stadtwerken ist eine planerische Festsetzung nicht erforderlich.

### **V. Anregungen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen abgegeben.

### **VI. Anregungen aus der erneuten Beteiligung der Behörden**

#### **a) Kreis Kleve vom 02.08.2018**

Stellungnahme als Untere Naturschutzbehörde bzgl. des Naturschutzes:

Die öffentliche Grünfläche werde mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt und als Extensivrasen angelegt. Zur Sicherung der entsprechenden ökologischen Ausprägung dieser Flächen seien folgende Angaben bei den textlichen Festsetzungen zu ergänzen.

Die Aussaat der Fläche erfolgt durch Regiosaatgut, Verzicht auf Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, Pflege des Extensivrasens durch 2malige Mahd im Jahr, frühestens jedoch ab 15. Juni.

Zur Einbuchung des erzielten Kompensationsüberschusses auf das Ökokonto des Kreises Kleve werde um Benachrichtigung nach erlangter Rechtskraft des Bebauungsplans gebeten.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird gefolgt und die textlichen Festsetzungen um die vorgeschlagenen Angaben ergänzt. Die untere Naturschutzbehörde wird zur Rechtskraft des Bebauungsplans in Kenntnis gesetzt.

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

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

#### **Leitbild :**

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 2.2.

In Vertretung

Dr. Wachs  
Erster Beigeordneter

Anlagen:

Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1603 Planzeichnung

Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1603 Begründung

Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1603 Stellungnahmen 4-1

Anlage 4 zu Vorlage 05-16 1603 Stellungnahmen 4-2

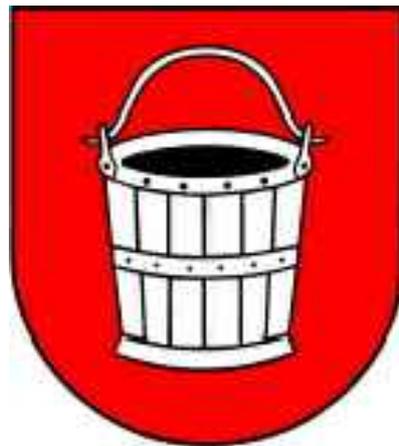
Anlage 5 zu Vorlage 05-16 1603 Stellungnahmen erneute 4-2

Anlage 6 zu Vorlage 05-16 1603 SBV-Waldausgleich

Ö

Stadt

Emmerich  
am Rhein



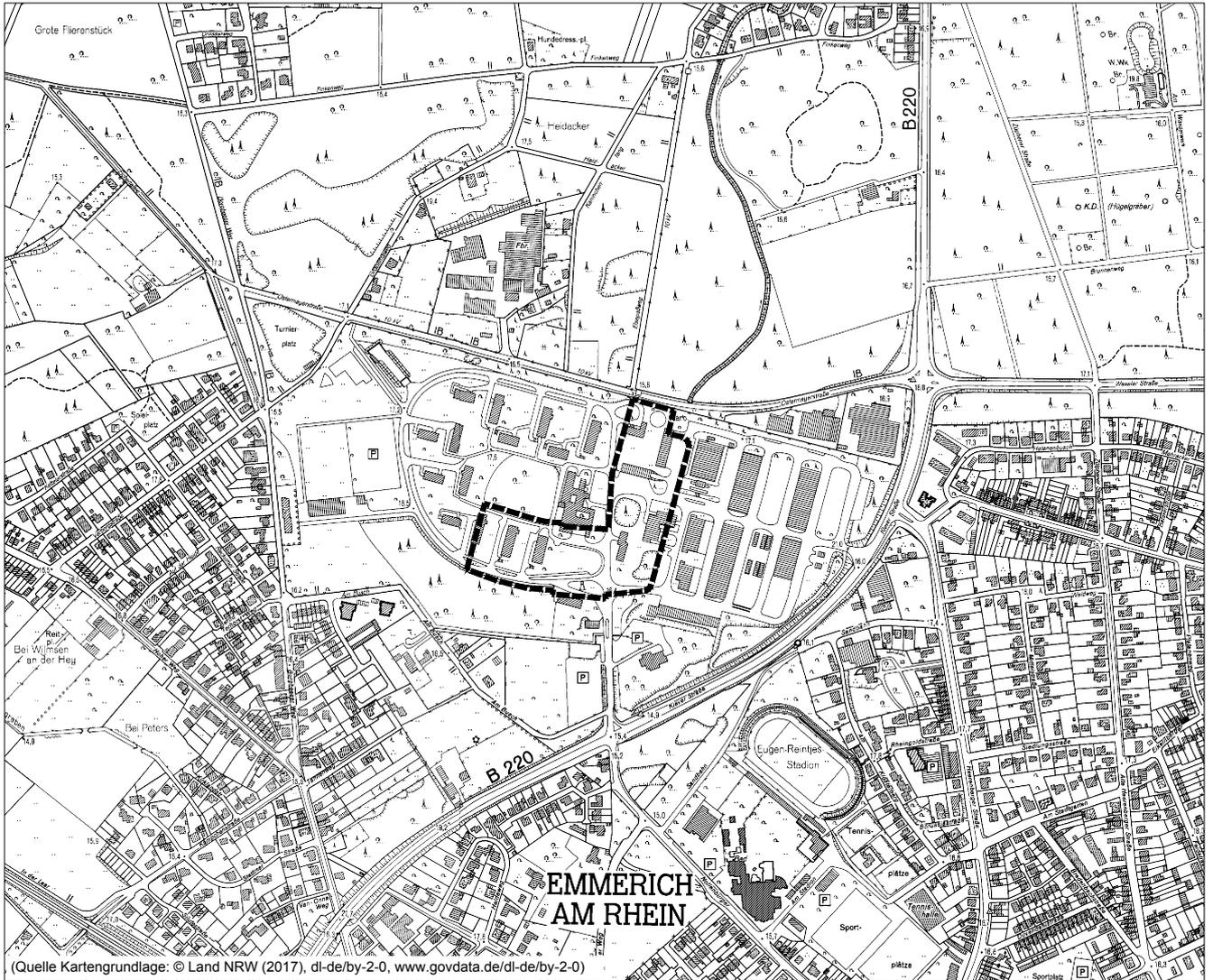
# 1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan E 33/ 1 -Kaserne-

gem. § 13 BauGB

**Verfahrensstand:**

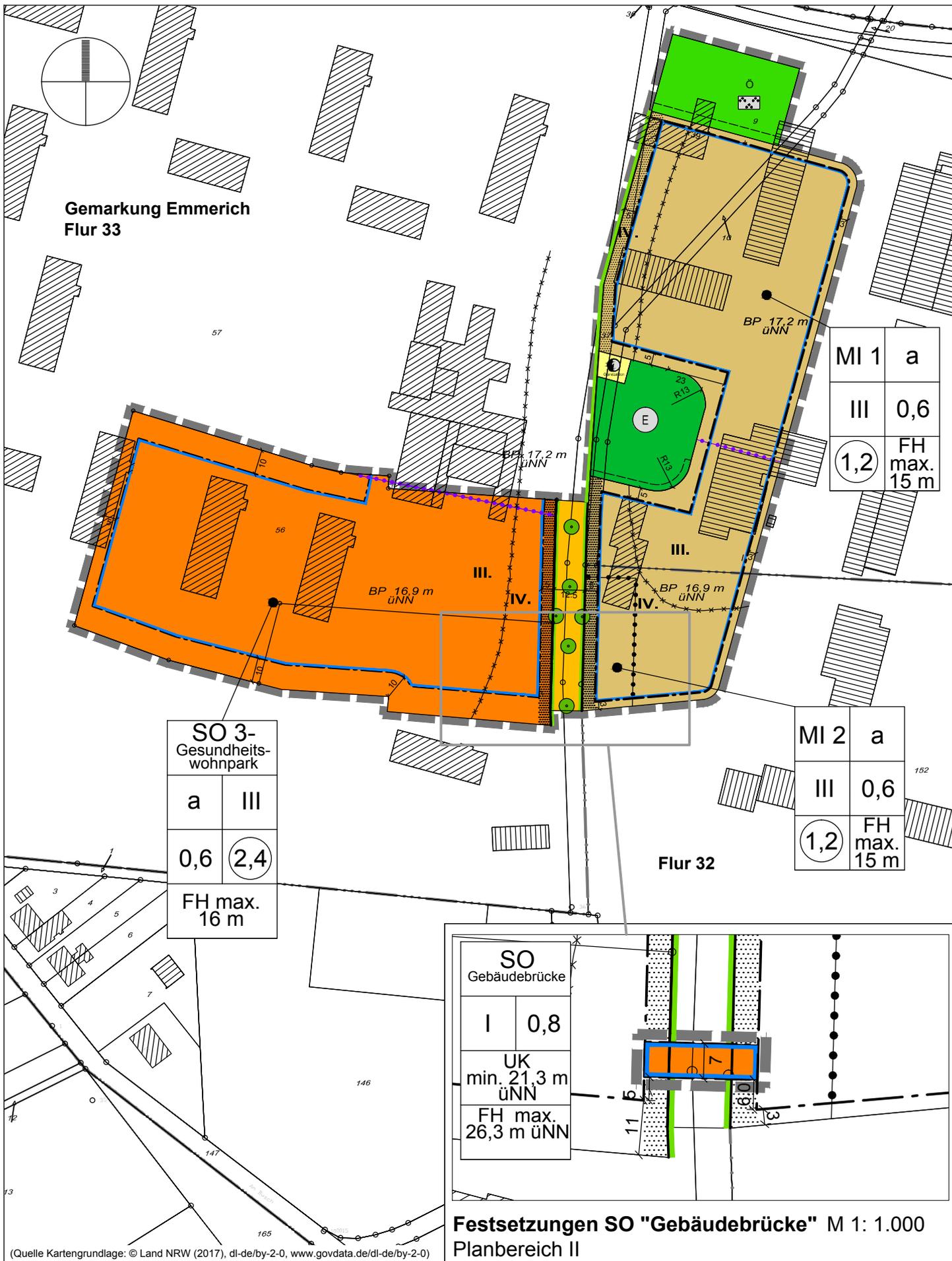
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind  
die Planzeichnung (Teil A) und  
die textlichen Festsetzungen (Teil B)  
Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).



Übersichtsplan

M 1:10.000



(Quelle Kartengrundlage: © Land NRW (2017), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

**Teil A, Planzeichnung  
Planbereich I**

M 1: 2.000 (Format A4)

Stand: 24.09.2018

**Stadt Emmerich am Rhein**

1. vereinfachte Änderung  
Bebauungsplan E 33/1-Kaserne-

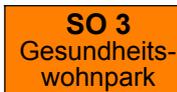
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Planverfasser:

**0.9**  
stadtplanung  
olaf schramme  
dipl.-ing. stadtplanung  
Opferstraße 9, 32423 Minden  
Tel.: 0571 972695-96  
Fax: 0571 972695-98

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



**Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Gesundheitswohnpark" SO 3**  
(gem. § 11 (2) BauNVO)



**Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Gebäudebrücke"**  
(gem. § 11 (2) BauNVO)



**Mischgebiet** (gem. § 6 BauNVO)



**Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung** (gem. § 1 (4) Nr. 1 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

**0,4** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

**1,2**

max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

**III**

max. Zahl der Vollgeschosse (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

**a**

**abweichende Bauweise** i.S. einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 (4) BauNVO)



**Baugrenze** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Vordächer, Rampen, Erker, Balkone etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise bis zu 2 m und bis max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite zugelassen werden.

**TH**

**max.**

**max. Traufhöhe** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)  
als Traufhöhe wird der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfassade mit der Dachhaut definiert.

**FH**

**max.**

**max. Firsthöhe** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)  
Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert.

**BP**

**Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m üNN** (gem. § 18 BauNVO)



**Abgrenzung unterschiedliche Höhe baulicher Anlagen (Bezugspunkt)**  
(gem. § 1 (4) Nr. 1 BauNVO i.V.m § 18 BauNVO)

**UK**

**min.**

**Mindesthöhe Unterkante "SO Gebäudebrücke"**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

## 3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

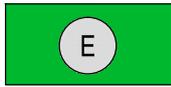


**Straßenbegrenzungslinie**

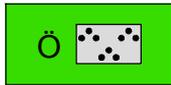


**Öffentliche Verkehrsfläche**

## 4. Grünordnerische Festsetzungen



**Flächen für Wald mit Zweckbestimmung "Erholungswald"**  
(gem. § 9 (1) Nr. 18 b BauGB)



**Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage"**  
(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

## 5. Flächen für Versorgungsanlagen



**Fläche für Versorgungsanlagen -Elektrizität- mit Zweckbestimmung Ortsnetzstation (gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

## 6. Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

—x—x—x—x— **Abgrenzung der Lärmpegelbereiche**

**II. - III.** Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

## 7. Sonstige Planzeichen

Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter



**räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)**



**räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich SO "Gebäudebrücke"**  
(gem. § 9 (7) BauGB)



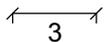
**Flächen mit Einschränkungen für Garagen und Nebenanlagen- Vorgartenflächen**  
(gem. §§ 12 (6) u. 14 (1) BauNVO)



**vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**



**Flurstücksgrenze mit Grenzstein**



**Bemaßung in Meter**



**Grenze der Flur**

## 8. Nachrichtliche Darstellungen



**Öffentlicher Fuß- und Radweg (geplant)**



**Anpflanzen von Bäumen**, Verortung der genauen Lage im Rahmen der Ausbauplanung

# TEIL B

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Art der baulichen Nutzung

(1) In dem Sondergebiet SO 3 mit Zweckbestimmung " **Gesundheitswohnpark** " sind zulässig:

- Wohngebäude
- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen
- Dienstleistungs- und medizinisches Zentrum
- Aus- und Fortbildungseinrichtungen
- Gastronomische Einrichtungen (Café, Restaurant)

(2) In dem Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "**Gebäudebrücke**" ist die Errichtung einer Gebäudebrücke zwischen den im Bereich des SO 3- Gebietes und des MI 2-Gebietes zulässigen baulichen Anlagen auf Höhe des Obergeschosses im Bereich der festgesetzten Höhen (UK min./ FH) zulässig. Die festgesetzte Mindesthöhe (UK min.) ist im Bereich der überlagerten festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Im Bereich des überlagerten SO 3-Gebietes und des MI 2-Gebietes darf diese Unterkante bis zu den festgesetzten Baugrenzen hin um max. 0,6 m abfallen.

(3) In dem festgesetzten **Mischgebiet MI 1** sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe.

In dem festgesetzten **Mischgebiet MI 2** sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO.

Einzelhandelsbetriebe sind in dem MI 2-Gebiet nur in der Erdgeschosebene zulässig.

### § 2 Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (FH) dürfen in dem SO 3, MI 1 und MI 2 durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um bis zu 2,5 m überschritten werden. Der horizontale Abstand dieser Anlagen zu den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses darf die Eigenhöhe der Anlage nicht unterschreiten.

### § 3 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Für die zum Anpflanzen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind Arten aus folgender Pflanzliste zu verwenden.

#### Pflanzliste

- |              |                                      |
|--------------|--------------------------------------|
| • Amberbaum  | Liquidambar styraciflua              |
| • Zierapfel  | Malus tschonoskii / Malus 'Evereste' |
| • Feldahorn  | Acer campestre                       |
| • Baumhasel  | Corylus colurna                      |
| • Hainbuche  | Carpinus betulus                     |
| • Säulenhorn | Acer platanoides 'Columnare'         |

Details zu den jeweiligen Standorten der Arten und Qualitäten können dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 "Kaserne" entnommen werden.

(2) Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" ist als Extensivrasen anzulegen und mit Regiosaatgut einzusäen. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist unzulässig. Die Pflege ist durch 2-malige Mahd im Jahr, frühestens ab dem 15.06. eines Jahres, durchzuführen.

### § 4 Flächen mit Einschränkungen für Garagen und Nebenanlagen, Vorgärten

(1) Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Einschränkungen für Garagen und Nebenanlagen (Vorgartenbereiche) ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.

(2) Innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen dürfen Einfriedungen nur als Holzstaketenzäune, Schmitthecken, Mauern in der Gestaltung des Hauptgebäudes oder als Natursteinmauern errichtet werden. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1 m über der Geländeoberkante nicht überschreiten.

## § 5 Immissionsschutz

(1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch Straßenverkehrslärm belastet. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind die Ziffern 5.2 bis 5.4 in Verbindung mit den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau/ Ausgabe November 1989" unter Beachtung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zu beachten (s. Hinweise).

Auszug DIN 4109, Maßgebliche Schalldämmwerte für Außenbauteile			
Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderl. R'w.res der Außenbauteile, jeweils für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume u.ä.
II	56-60 dB(A)	30 dB	30 dB
III	61-65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66-70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71-75 dB(A)	45 dB	40 dB
VI	76-80 dB(A)	50 dB	45 dB

# Hinweise

## Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich der „Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich/Helenenbusch“ vom 09. Dezember 1985 Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Emmerich I (Helenenbusch) der Stadtwerke Emmerich (Wasserwerksbetreiber) -Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich/Helenenbusch- vom 09. Dezember 1985, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Düsseldorf am 19. Dezember 1985. Die Vorgaben dieser Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Hieraus können sich Einschränkungen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben ergeben, insbesondere wenn diese den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfordern.

Die Wasserschutzgebietsverordnung kann zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Stadt Emmerich am Rhein zu den Dienststunden eingesehen werden.

## Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind Vorkommen von Bodendenkmälern nicht bekannt.

Unabhängig davon gilt, dass wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Emmerich am Rhein, oder dem LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Str. 133, 53115 Bonn, Telefon: 0228 / 9834 - 0, Fax: 0228 / 9834 - 119, E-Mail: bodendenkmalpflege@lvr.de anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## Kampfmittel

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wurde daher seitens der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Teile des Plangebietes wurden bereits im Jahr 2007 überprüft, so dass eine weitere Überprüfung nur für die übrigen Bereiche erforderlich ist.

## DIN-Normen

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" kann zusammen mit dem Bebauungsplan und der zu Grunde liegenden "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 "Kaserne" in Emmerich (Peutz Consult GmbH Beratende Ingenieure VBI, Dortmund, Druckdatum 07.08.2015, Bericht Nr. F 7395-1) bei der Stadt Emmerich am Rhein, Fachbereich Stadtentwicklung, Geistmarkt 1, 46446 Emmerich am Rhein zu den Dienststunden eingesehen werden.

### **Artenschutz/ Bauzeitenbeschränkungen**

In der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 "Kaserne" sind detaillierte Bauzeitenregelungen insbesondere zum Abriss bestehender Gebäude und Anlagen sowie dem Fällen von Bäumen getroffen worden, um die Belange des Artenschutzes berücksichtigen zu können. Im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren zum Abbruch der Gebäude und Anlagen und im Rahmen Erschließungsarbeiten / Baufeldfreimachung sind diese Bauzeitenregelungen zu beachten.

### **Hochwasserschutz**

Der Änderungsbereich liegt in einem Bereich, der bei einem häufigen Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen oder Überströmen der Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann. Gemäß Hochwassergefahrenkarte befindet sich der Änderungsbereich bei einem Hochwasser HQExtrem im überschwemmten Gebiet (§ 73 (1) S. 1 WHG).

Ö

6

STADT EMMERICH AM RHEIN

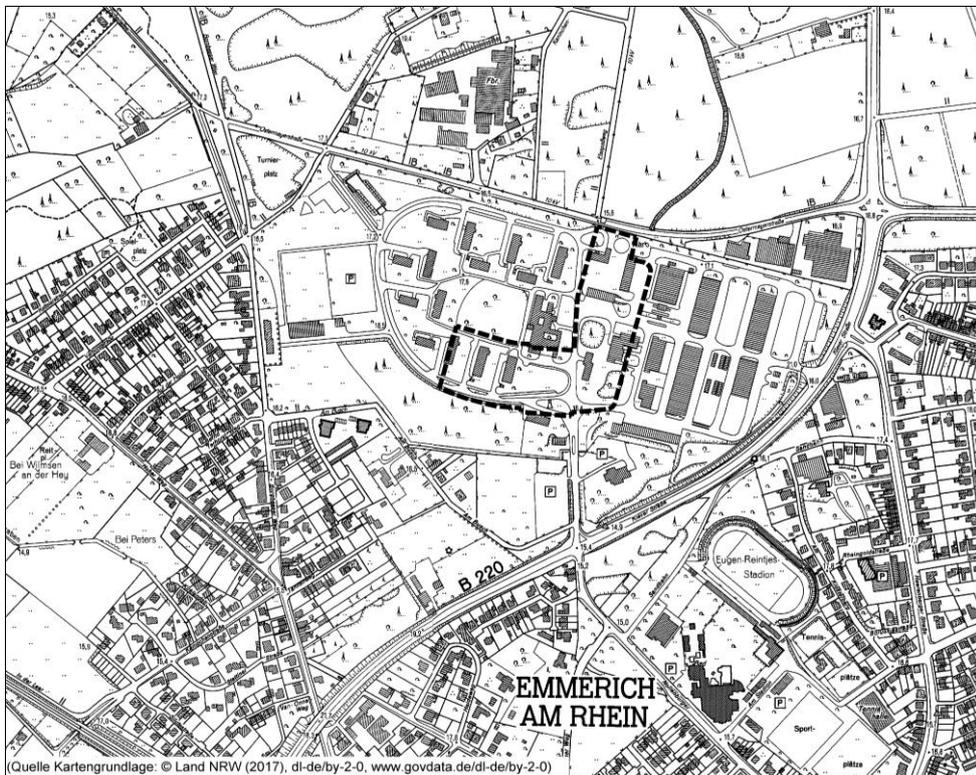
DER BÜRGERMEISTER

Fachbereich 5

-Stadtentwicklung-



# 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes E 33/1 -Kaserne- gem. § 13 BauGB



(Quelle Kartengrundlage: © Land NRW (2017), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

## BEGRÜNDUNG

**Verfahrensstand:**

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

## INHALT

<b>1</b>	<b>ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSANLASS .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>LAGE IM RAUM / BESTAND .....</b>	<b>4</b>
3.1	GELTUNGSBEREICH .....	4
3.2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	5
3.3	SONSTIGE VORGABEN.....	7
<b>4</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>11</b>
5.1	SONDERGEBIET SO 3 „GESUNDHEITSWOHNPAK“ .....	11
5.2	MISCHGEBIET (MI) .....	12
5.3	SONDERGEBIET MIT ZWECKBESTIMMUNG „GEBÄUDEBRÜCKE“ .....	15
5.4	BEZUGSPUNKTE FÜR DIE HÖHE BAULICHER ANLAGEN .....	15
5.5	FLÄCHEN FÜR WALD .....	15
5.6	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE .....	16
5.7	ANPFLANZEN VON BÄUMEN .....	16
5.8	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE „PARKANLAGE“ .....	16
5.9	IMMISSIONSSCHUTZ .....	17
<b>6</b>	<b>BELANGE VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>17</b>
6.1	BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	18
6.2	EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZIERUNG .....	23
<b>7</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>24</b>
7.1	WASSERSCHUTZGEBIET .....	24
7.2	BODENDENKMALSCHUTZ .....	25
7.3	KAMPFMITTEL .....	25
7.4	DIN-NORMEN / SCHALLSCHUTZ .....	25
7.5	ARTENSCHUTZ/ BAUZEITENBESCHRÄNKUNGEN.....	25
7.6	HOCHWASSERSCHUTZ .....	26

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung  
Stadtplaner AKNW, SRL  
Opferstraße 9  
32423 Minden  
Tel: 0571 972695-96  
Fax: 0571 972695-98  
schramme@o-neun.de

## 1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

---

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Bauordnung NRW (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256/SGV.NRW. 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV.NRW. S. 294),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

## 2 PLANUNGSANLASS

---

Der Bebauungsplan Nr. E 33/1 „Kaserne“ wurde am 19.08.2016 rechtskräftig. Darin wurde das Gelände der ehemaligen Moritz-von-Nassau-Kaserne auf Grundlage einer vom Rat der Stadt Emmerich beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanung<sup>1</sup> neu überplant und hierfür ein Bebauungsplan aufgestellt. Parallel dazu wurde die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emmerich am Rhein durchgeführt.

Gegenstand der Rahmenplanung und auch der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung war eine Nutzung des ehemaligen Kasernengeländes unter anderem mit einem „Gesundheitswohnpark“ im Zentrum des Plangebietes. Zur Umsetzung dieses Planungszieles wurde innerhalb des vorliegenden räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gesundheitswohnpark“ und ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Die zu diesen Baugebieten getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen orientierten sich an den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits vorliegenden Objektplanungen. Diese sahen u.a. eine Kombination aus einem betreuten Wohnen, Wohnen für Demenzerkrankungen, Pflege und medizinischen Klinikleistungen vor. Darüber hinaus war eine Aus- und Fortbildungseinrichtung für medizinische- und Pflegeberufe sowie Wohnungen für die Beschäftigten vorgesehen.

Im Rahmen der konkreten Objektplanung zu diesen Vorhaben ist nunmehr deutlich geworden, dass einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes E 33/1 „Kaserne“ der Umsetzung dieser Vorhaben entgegenstehen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Festsetzungen

---

<sup>1</sup> Städtebaulichen Rahmenplanung Moritz-von-Nassau-Kaserne 2014, o.9 Stadtplanung, Minden, 2014

zu den zulässigen Gebäudehöhen und einer erforderlichen Optimierung der internen Erschließung der geplanten Bauvorhaben.

Bezüglich der technischen Erschließung des Plangebietes wird zudem eine neue Ortsnetzstation zur Sicherstellung der Versorgung mit Elektrizität erforderlich, während das bislang im Norden festgesetzte Regenrückhaltebecken nicht mehr benötigt wird.

Die Ortsnetzstation wird in dem Bereich der festgesetzten „Fläche für Wald- Erholungswald“ festgesetzt, während die bislang festgesetzte „Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ (Regenrückhaltebecken) in eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ geändert wird.

Diese baulichen Planungen entsprechen weiterhin den in der städtebaulichen Rahmenplanung 2014 formulierten Entwicklungszielen für das ehemalige Kasernengelände, so dass zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird.

Da die vorgesehenen Planänderungen mit Anpassungen der Gebäudehöhen, der Schaffung zusätzlicher Verbindungsmöglichkeiten zwischen den geplanten Gebäuden und Nutzungen und die räumliche Anpassung des Mischgebietes an erforderliche Kurvenradien sowie die Festsetzung einer neuen Ortsnetzstation und die Rücknahme des Regenrückhaltebeckens zu Gunsten einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die vorliegende 1. Änderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichts i.S.d. § 2a BauGB durchgeführt.

Die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB (1- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, 2- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und 3- keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind, werden durch die Planung ebenfalls erfüllt.

### **3 LAGE IM RAUM / BESTAND**

---

#### **3.1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes der 1. Änderung stellt sich gegenwärtig noch als militärische Brachfläche (Kasernengelände) dar. Innerhalb des Änderungsbereiches waren Mannschafts-, Versorgungs- und Verwaltungsgebäude untergebracht, die tlw. bereits abgebrochen wurden.

Planungsrechtlich besteht bereits der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. E 33/ 1 Kaserne, so dass das Plangebiet nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes i.S.d. § 30 BauGB zu beurteilen ist.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Emmerich, Flur 33 die Flurstücke 56, 57 tlw., 37 tlw., 10 tlw., 9 tlw., 42 tlw. und in der Flur 32 das Flurstück 152 tlw.

Der Änderungsbereich erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 36.673 m<sup>2</sup>.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung (Teil A) verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb dieses Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

## 3.2 Übergeordnete Planungen

### 3.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf legt die regionalen Ziele der Raumordnung verbindlich fest.

Der Regionalplan befindet sich gegenwärtig in der Neuaufstellung, trifft für den Planbereich jedoch keine über den bereits bestehenden Regionalplan hinausgehenden Darstellungen.

Der Bereich der ehem. Moritz-von-Nassau-Kaserne wird im derzeit verbindlichen Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Dieses Gebiet wird durch die Darstellung eines Bereiches für den Grundwasser- und Gewässerschutz überlagert.

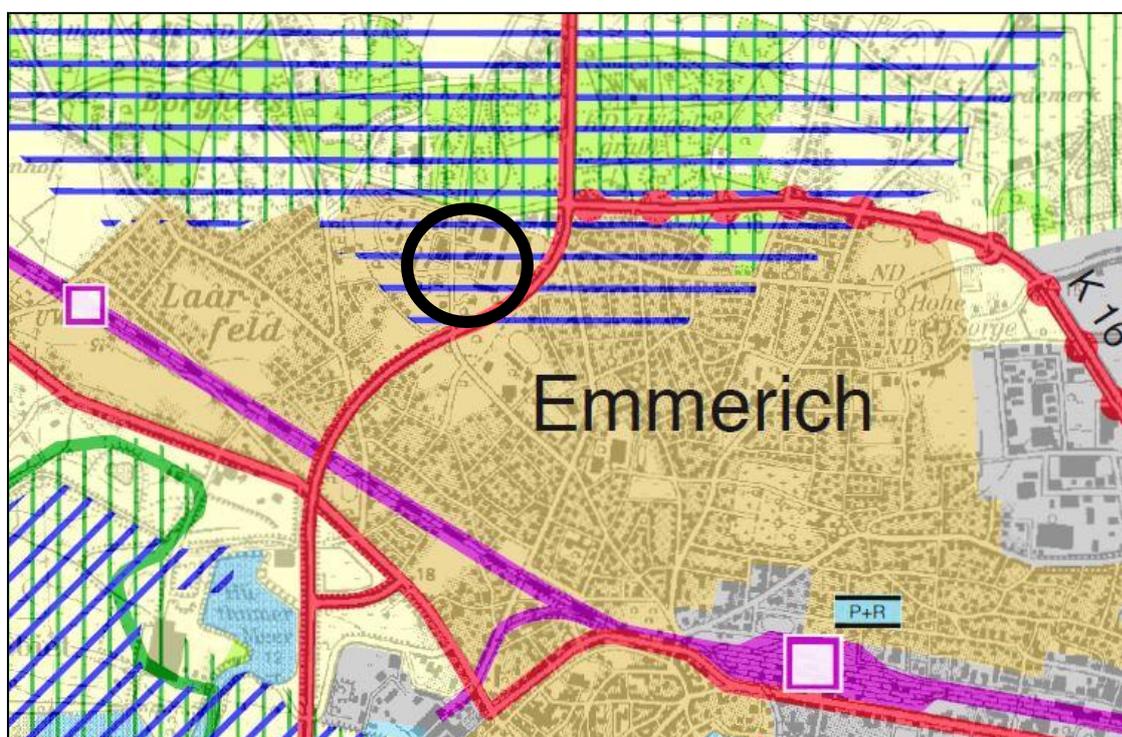


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan (Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf)

### 3.2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Emmerich am Rhein stellt in der 68. Änderung des FNP für den vorliegenden Änderungsbereich eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Gesundheitswohnpark“, eine gemischte Baufläche und eine kleinere Fläche für Wald dar.

Die im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Nutzungen entsprechen diesen Darstellungen, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind, entsprochen wird.

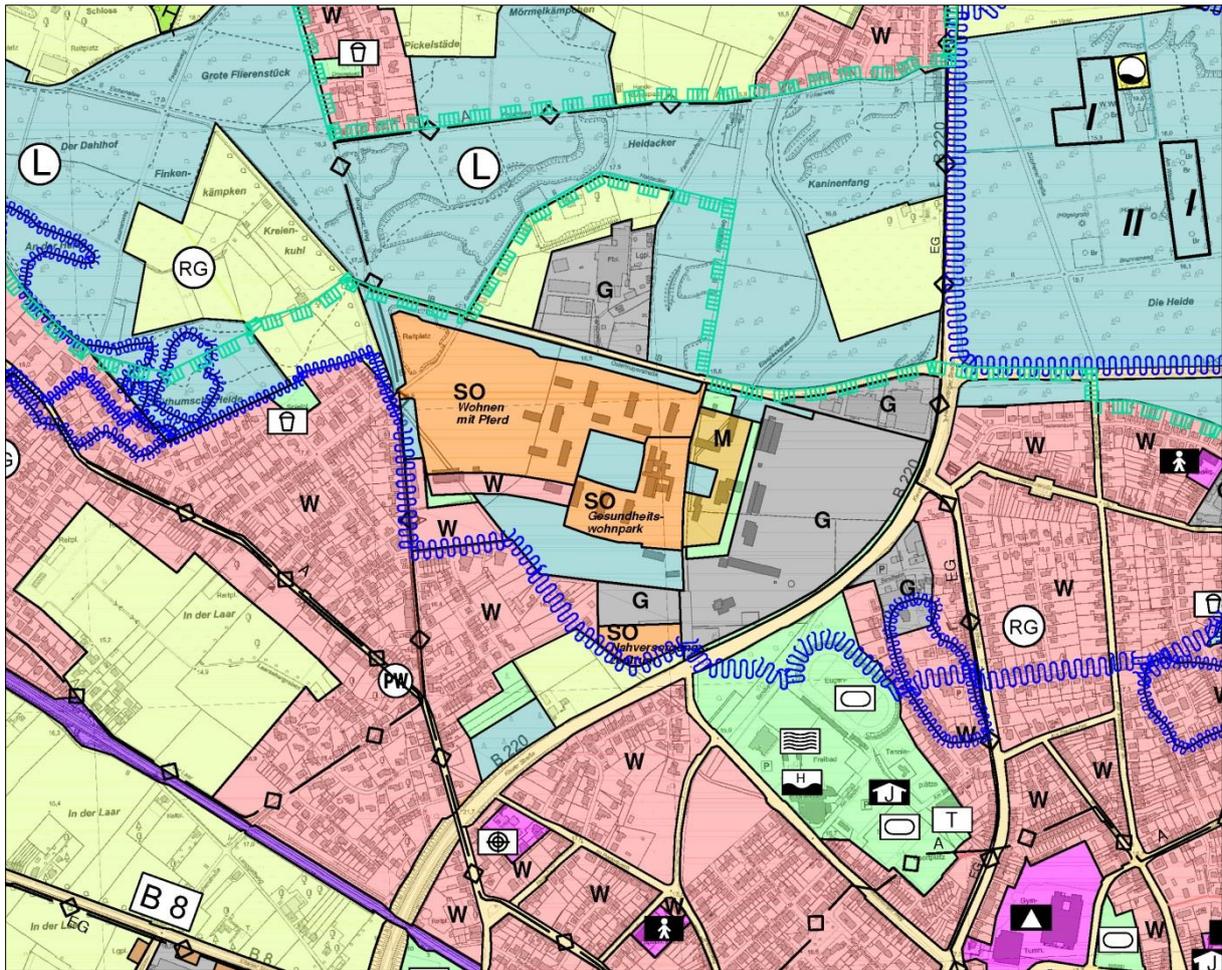


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein (Quelle: Stadt Emmerich am Rhein)

### 3.2.3 Bebauungsplan

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. E 33/1 setzt für den Änderungsbereich im Wesentlichen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheitswohnpark“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO, ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, eine Fläche für Wald mit Zweckbestimmung „Erholungswald“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB und eine öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie Einzelbauanpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB fest. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl), zur Bauweise, max. zulässigen Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen getroffen. Weiterhin werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Um die Belange des Immissionsschutzes in Bezug auf den Straßenverkehrslärm zu berücksichtigen, sind weiterhin die entsprechenden Lärmpegelbereiche dargestellt.

Im Norden des Änderungsbereiches sind zudem eine „öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage“ und eine „Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (öffentlich)“ festgesetzt.



Abbildung 3: Auszug Bebauungsplan Nr. E 33/1 "Kaserne", Änderungsbereich

(Quelle: Stadt Emmerich am Rhein)

### 3.3 Sonstige Vorgaben

#### 3.3.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Baudenkmäler. Auch in der näheren Umgebung des Plangebietes befinden keine geschützten Baudenkmäler, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, z.B. durch die mögliche Einschränkung von Fern- und Sichtbeziehungen zu diesen Denkmälern, beeinträchtigt werden könnten.

### 3.3.2 Bodenschutz

Die im Plangebiet natürlich anstehenden Böden bestehen größtenteils aus typischer Braunerde, Podsol-Braunerde, vereinzelt typischer Regosol und unterliegen keiner besonderen Schutzwürdigkeit<sup>2</sup>.

Auf Grund der intensiven baulichen Nutzung dieser Fläche in der Vergangenheit (Gebäude, Verkehrsflächen) kann davon ausgegangen werden, dass die o.g. schutzwürdigen Böden im Plangebiet bereits stark gestört bzw. nicht mehr vorhanden sind.

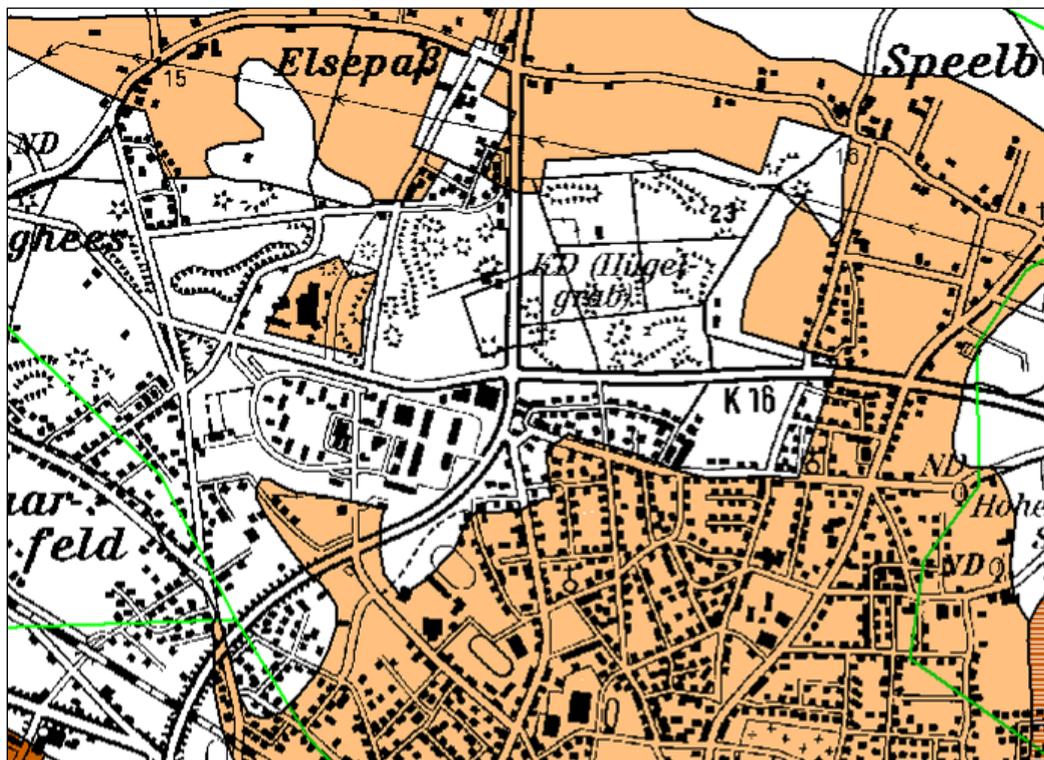


Abbildung 4: Darstellung der Karte der schutzwürdigen Böden (braun dargestellt: Plaggeneschböden mit besonders hoher Schutzwürdigkeit (sw3ap)); (Quelle: Geologischer Dienst NRW, 2003)

### 3.3.3 Wasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes der Zone III A (Emmerich/ Helenenbusch).

Der Entnahmebrunnen befindet sich nordöstlich des Plangebietes. Bei allen Bauvorhaben innerhalb des Schutzgebietes muss deshalb die Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-Verordnung) beachtet werden.

Danach dürfen keine Anlagen errichtet werden, die wassergefährdende Stoffe emittieren. Des Weiteren dürfen keine wassergefährdenden Stoffe verwendet oder behandelt werden, bei denen Gefahr einer Einschwemmung ins Grundwasser bestehen könnte. Weiterhin dürfen keine Anlagen errichtet werden, die mit der Behandlung oder Beseitigung von Abfällen und Kraftfahrzeugschrott arbeiten. Ebenfalls nicht erlaubt sind Massentierhaltungen mit einem erhöhten Jauche- oder Güllevolumen, wozu die Tiergattungen Rinder/Kälber, Schweine, Hennen/Hähnchen und Puten gehören. Verboten ist innerhalb der Zone III A das

<sup>2</sup> Geologischer Dienst NRW 2003

Einleiten von Abwässern aller Art in den Untergrund. Davon ausgenommen ist lediglich das schwach belastete Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung<sup>3</sup>.

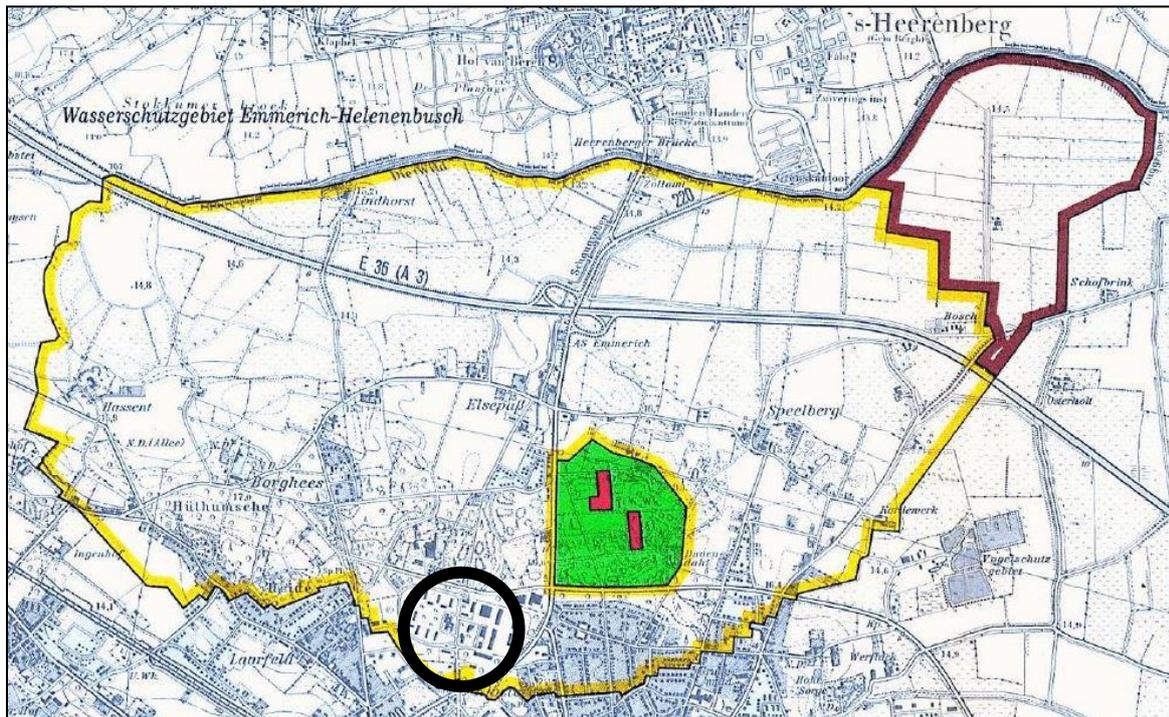


Abbildung 5: Wasserschutzgebiet Emmerich-Helenebusch, Lage Plangebiet

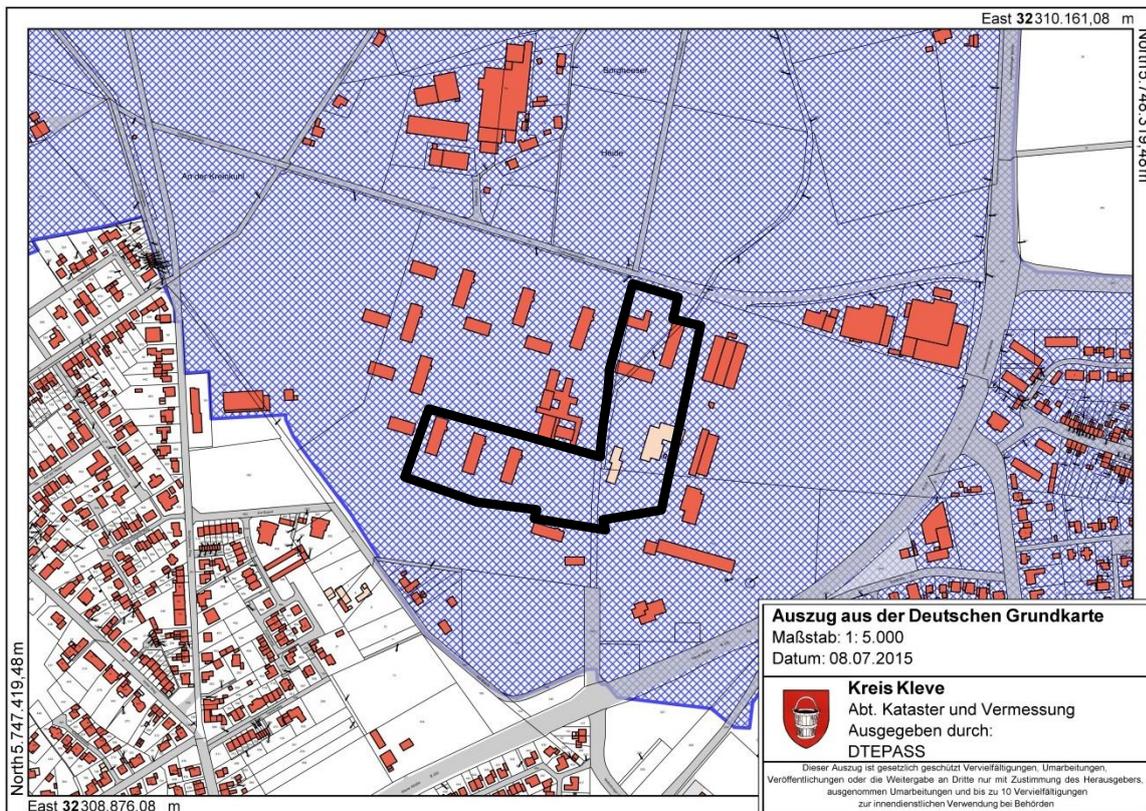


Abbildung 6: Abgrenzung der Trinkwasserschutzgebietsverordnung / Abgrenzung Änderungsbereich

<sup>3</sup> Bezirksregierung Düsseldorf: Wasserschutzgebiets-Verordnung (WSG-Verordnung) vom 9.12.1985

### **3.3.4 Hochwasserschutz**

Der Änderungsbereich liegt in einem Bereich, der bei einem häufigen Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen oder Überströmen der Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann.

## **4 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

---

Mit der Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eine Anpassung der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Änderungsbereich an die konkret geplante Bebauung zu erreichen, da im Rahmen der konkreten Objektplanung zu diesen Vorhaben deutlich geworden ist, dass einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes E 33/1 „Kaserne“ der Umsetzung dieser Vorhaben entgegenstehen.

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Festsetzungen zu den zulässigen Gebäudehöhen und einer erforderlichen Optimierung der internen Erschließung der geplanten Bauvorhaben. Das nördlich gelegene Regenrückhaltebecken ist zudem nicht mehr erforderlich. Weiterhin soll eine erforderliche Ortsnetzstation planungsrechtlich gesichert werden.

In dem westlich der Hauptachse gelegenen SO 3 „Gesundheitswohnpark“ wurden in Bezug auf die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen bereits Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt, um eine Realisierung der geplanten Vorhaben bei Beibehaltung der max. zulässigen 3-geschossigen Bauweise zu ermöglichen.

Da auch in dem östlich der Hauptachse gelegenen Mischgebiet die Errichtung einer Klinik mit vergleichbaren Geschosshöhen geplant ist, soll nunmehr die max. Gebäudehöhe an die konkrete Vorhabenplanung angepasst werden. Darüber hinaus steht auf Grund der geplanten Gebäudelängen in dem Mischgebiet mit einer Länge von mehr als 50 m die bislang festgesetzte „offene Bauweise“ diesen Planungen entgegen, so dass hier nunmehr eine abweichende Bauweise zugelassen werden soll, in der auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können. Darüber hinaus sollen Regelungen zur Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch technische Einrichtungen (z.B. Aufzüge, Lüftungsanlagen, etc.) getroffen werden.

Neben diesen für die Realisierung der Planung erforderlichen Anpassungen des Maßes der baulichen Nutzung (Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen bei Beibehaltung der zulässigen Geschossigkeit) sollen auch funktionale Verknüpfungen zwischen den einzelnen Nutzungen realisiert werden. Dazu zählt die Planung einer Brücke auf Höhe des 1. OG zwischen den geplanten Gebäuden in dem SO 3-Gebiet westlich und dem Mischgebiet östlich der Erschließungsachse (Verlängerung Nollenburger Weg).

Weiterhin wird zur Gewährleistung eines ausreichenden Parkplatzangebotes die Errichtung eines Parkhauses in dem östlich gelegenen und bereits festgesetzten Gewerbegebietes GE 2 vorgesehen. Zur funktionalen Anbindung dieses Parkhauses ist die Herstellung eines barrierefreien Fußweges erforderlich, der von dem Gewerbegebiet durch das Mischgebiet bis an die Hauptachse des Plangebietes führt und so eine fußläufige Verbindung zwischen dem Parkhaus und den Wohn-, Misch- und Sondernutzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes gewährleisten soll. Diese Fußwegeverbindung soll über den im Bereich des Mischgebietes festgesetzten Erholungswaldes führen.

Um zudem eine ausreichende verkehrliche Erschließung des Mischgebietes in dem zurückliegenden Bereich östlich des im Änderungsbereich vorhandenen Waldes zu ermöglichen,

sollen hier ausreichende Eckausrundungen ausgebildet werden. Die Waldfläche reduziert sich dadurch um ca. 72 m<sup>2</sup> zu Gunsten des Mischgebietes. Eine weitere Reduzierung der Waldfläche um ca. 125 m<sup>2</sup> erfolgt durch die hier erforderliche Ortsnetzstation.

Insgesamt betrachtet wird die dem Bebauungsplan Nr. E 33/1 „Kaserne“ zu Grunde liegende Plankonzeption durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt, da hierdurch lediglich eine Feinsteuerung der planungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der konkreten Objektplanung erfolgt. Insbesondere erfolgt durch die Planänderung keine Ausweitung der zulässigen Nutzungen, der Grund- oder Geschossflächenzahlen oder –mit Ausnahme der Errichtung einer Brückenverbindung zwischen 2 Gebäuden über eine öffentliche Verkehrsfläche hinweg- eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen.

## **5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

---

### **5.1 Sondergebiet SO 3 „Gesundheitswohnpark“**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

In dem Sondergebiet SO 3 mit Zweckbestimmung „Gesundheitswohnpark“ werden wie bisher in dem Ursprungsbebauungsplan u.a. Angebote für das Wohnen im Alter, Demenzzentren, Pflegeeinrichtungen, medizinische Dienstleistungen und diesen Nutzungen zugeordnete weitere Dienstleistungsangebote aus dem Bereich Gastronomie sowie Aus- und Fortbildungsangebote für pflege- und medizinische Berufsfelder geschaffen.

Um diese Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen und einen angemessenen Spielraum für die Vorhabenplanung zu gewährleisten, werden in dem Sondergebiet SO 3 „Gesundheitswohnpark“ folgende Nutzungen unverändert zugelassen:

- Wohngebäude,
- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen,
- Dienstleistungs- und medizinisches Zentrum,
- Aus- und Fortbildungseinrichtungen,
- Gastronomische Einrichtungen (Café, Restaurant).

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

In dem Sondergebiet SO 3 wird unverändert eine GRZ von 0,6 festgesetzt, um die für die geplante Nutzung erforderlichen baulichen Anlagen unter Berücksichtigung einer dichteren Bauweise mit kurzen Wegen innerhalb des Gesundheitswohnparks zu ermöglichen.

Die Zahl der Vollgeschosse i.S.d. § 20 BauNVO wird auf max. 3 Vollgeschosse begrenzt, wie sie für die konkrete Vorhabenplanung erforderlich ist. Die Errichtung von Staffelgeschossen ist auf Grundlage der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen grundsätzlich zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen wird hier auf max. 16 m (statt bislang 13 m) über dem Bezugspunkt, entsprechend einer Höhe von 32,9 m üNN, begrenzt, um eine Realisierung der konkret geplanten Objekte zu ermöglichen.

Gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan wird zusätzlich auch die Geschossflächenzahl auf das für Sondergebiete zulässige Höchstmaß von GFZ 2,4 gem. § 17 BauNVO begrenzt, um eine Überschreitung dieser Obergrenze ausschließen zu können.

### **5.1.3 Bauweise**

In dem Sondergebiet SO 3 sollen Gebäude mit Längen von mehr als 50 m errichtet werden. Aus diesem Grund wird hier wie bisher eine abweichende Bauweise i.S. einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt.

### **5.1.4 Baugrenzen**

Die Baugrenzen halten einen Abstand von 5 m zu der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche östlich des Sondergebietes (Allee), um hier einen Übergangsbereich zwischen öffentlicher und privater Fläche (Vorgartenbereich) von baulichen Hauptanlagen freizuhalten. Diese Vorgartenbereiche tragen maßgeblich zu Gestaltung des städtebaulichen Raumes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bei.

Zu den angrenzenden festgesetzten öffentlichen Grünflächen wird ebenfalls ein Abstand von 5 m eingehalten.

Der Abstand zu den im Ursprungsbebauungsplan Nr. E 33/1 festgesetzten angrenzenden „Flächen für Wald“ wird auf der Nord- bzw. Südseite der beiden Waldflächen unverändert auf 10 m bzw. 5 m festgesetzt, um erhebliche Beeinträchtigungen der Hauptbaukörper durch die Waldflächen vermeiden zu können.

Ein Pflege- und Entwicklungskonzept für die Waldflächen und Waldrandbereiche ist in dem weiterhin anzuwendenden Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Ursprungsbebauungsplan enthalten, so dass eine Gefährdung baulicher Anlagen, z.B. durch Windbruch, vermieden werden kann.

## **5.2 Mischgebiet (MI)**

### **5.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bereich des festgesetzten Mischgebietes soll durch den im Bereich des im SO 3- Gebiet festgesetzten Gesundheitswohnpark mit genutzt werden. Jedoch sind in diesem Teilbereich keine Nutzungen vorgesehen, die die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 2 BauNVO erforderlich machen.

Die hier vorgesehenen Nutzungen (Wohnen, Verwaltung, Dienstleistung, Aus- und Fortbildung, Kindertagesstätte mit 4 Gruppen, Flächen für Stellplätze) sind grundsätzlich in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zulässig.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die folgenden Nutzungen werden unverändert festgesetzt:

In dem Mischgebiet (**MI 1**) sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die ebenfalls gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Einzelhandelsbetriebe

werden nicht Bestandteil der Festsetzungen, da diese auf Grund ihres Flächenanspruches (Gartenbaubetriebe) und Frequentierung, die sich auch bis in die Nachtstunden erstrecken können (Tankstellen, Vergnügungsstätten) zu Konflikten mit den konkret geplanten bzw. zulässigen Nutzungen führen können.

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. Absatz 2 , Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets

werden wie bisher ebenfalls nicht zugelassen.

Abweichend von den Festsetzungen des MI 1-Gebietes werden in dem **MI 2**-Gebiet weiterhin nur für die Erdgeschossene Einzelhandelsbetriebe allgemein zugelassen. Die übrigen Festsetzungen entsprechen denen des MI 1-Gebietes.

Durch die räumliche und vertikale Gliederung dieses MI 2-Gebietes sollen die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe auf diese Flächen begrenzt werden, um innerhalb des Plangebietes ein angemessenes Angebot an kleineren Einzelhandelsbetrieben realisieren zu können. Auf Grund der Nutzungen in dem SO 3- Gebiet ist hier insbesondere ein Bedarf für ein medizinisches und gesundheitsorientiertes Einzelhandelsangebot- auch in Verbindung mit den bereits zulässigen Dienstleistungsangeboten- zu erwarten.

Dazu zählen beispielsweise Hörgeräte, Sanitäts- und orthopädischer Bedarf, Optiker, Reformwaren u.ä. Sortimente.

Da diese Sortimente grundsätzlich zentrenrelevant i.S.d. Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein sind, wird für Einzelhandelsnutzungen nur ein kleiner Bereich des Mischgebietes vorgehalten, der auf Grund des räumlichen Zuschnitts mit einer Tiefe von 15 m grundsätzlich nur kleinflächige Verkaufsflächen ermöglicht und so eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches vermeidet.

Da diese Angebote in Verbindung mit der städtebaulichen Rahmenplanung 2014 für das Kasernengelände auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll sind, sollen diese kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen als Ergänzung der in dem SO 3-Gebiet und dem Mischgebiet vorgesehenen Nutzungen ausdrücklich zugelassen werden.

Die Festsetzung des Mischgebietes bildet zudem einen Übergangsbereich zwischen dem immissionssensiblen festgesetzten SO 3 „Gesundheitswohnpark“ im Westen und den festgesetzten Gewerbegebieten im Osten.

In dem Bereich, in dem das Mischgebiet an die festgesetzte „Fläche für Wald mit Zweckbestimmung Erholungswald“ angrenzt, erfolgt eine geringfügige Erweiterung des Mischgebietes zu Lasten der Waldfläche um rd. 72 m<sup>2</sup>, um hier im Rahmen der Objektplanung die erforderliche Radien bei der Anlage von Zufahrtsflächen zu ermöglichen.

### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

In den festgesetzten Mischgebieten wird unverändert eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Diese GRZ bildet gem. § 17 BauNVO die Obergrenze für das zulässige Maß der baulichen Nutzung in Mischgebieten.

Dieses Maß soll hier weiterhin ausgeschöpft werden, da insbesondere im östlichen Teil des ehemaligen Kasernengeländes eine dichtere bauliche Nutzung entlang der neu geplanten „Allee“ im Zentrum des ehemaligen Kasernengeländes in Verlängerung des Nollenburger Weges vorgesehen ist.

Die Zahl der Vollgeschosse wird hier ebenfalls, wie im Bereich des SO 3-Gebietes „Gesundheitswohnpark“ auf max. 3 begrenzt, so dass entlang der „Allee“ eine hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der konkret geplanten Nutzung eine einheitliche Bebauungsdichte entstehen kann.

Weiterhin wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO auch die Höhe der baulichen Anlagen in dem Mischgebiet auf eine Firsthöhe von max. 15 m (statt bislang 13 m) über den für das Mischgebiet festgesetzten Bezugspunkten (vgl. Kap. 4.4) begrenzt.

Die hier festgesetzte Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an einer III-geschossigen Bauweise mit Staffelgeschoss auf Grundlage der konkreten Objektplanung.

Als Höhe der baulichen Anlagen wird zudem der höchste Punkt der Dachhaut (z.B. bei geneigten Dächern) bzw. der obersten Außenwandbegrenzung (z.B. bei Flachdächern mit Umwehrung) definiert.

### **5.2.3 Bauweise**

In dem Mischgebiet MI 1 und MI 2 wird statt der bislang festgesetzten offenen Bauweise nunmehr eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO i.S. einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt, so dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können.

### **5.2.4 Baugrenzen**

Die Baugrenzen halten wie bisher einen Abstand von 5 m zu der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche westlich des Mischgebietes um hier einen Übergangsbereich zwischen öffentlicher und privater Fläche (Vorgartenbereich) von baulichen Hauptanlagen freizuhalten.

Diese Vorgartenbereiche tragen maßgeblich zu Gestaltung des städtebaulichen Raumes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bei.

Zu der angrenzend festgesetzten „Fläche für Wald mit Zweckbestimmung Erholungswald“ wird ebenfalls ein Abstand von mind. 5 m, zu der südlich und östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche im Bereich des weiterhin rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. E 33/1 ein Abstand von 3 m eingehalten, um hier eine effektive Nutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

Auf Grund der im Osten angrenzenden gewerblichen Nutzung mit der dazwischenliegenden öffentlichen Grünfläche sind hier keine Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange erkennbar, so dass hier der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m festgesetzt wird. Unabhängig von der Festsetzung der Baugrenzen sind die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände des § 6 BauO NRW zu berücksichtigen.

### **5.3 Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Gebäudebrücke“**

Im Rahmen der konkreten Objektplanung ist zur Verbindung der in dem südlichen Mischgebiet gelegenen Nutzungen und der Nutzung in dem SO 3- Gebiet die Errichtung einer Gebäudebrücke auf Höhe des 1. Obergeschosses vorgesehen.

Um diese Gebäudebrücke planungsrechtlich zu sichern, wird im Planbereich II ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gebäudebrücke“ festgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Sondergebietes überlagert die Festsetzungen des Planbereiches I im Bereich der festgesetzten Baugrenzen und der zulässigen Höhen, die als Mindesthöhe (Unterkante der Brücke) und max. Höhe (Firsthöhe) in der Planzeichnung und durch § 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definiert sind.

Die so festgesetzten Höhen der Gebäudebrücke gewährleisten einen vertikalen Mindestabstand zwischen Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche und Unterkante der Gebäudebrücke von mind. 4,5 m, so dass der öffentliche Verkehr, insbesondere auch die Möglichkeit eines Befahrens mit Lkw (Anlieferverkehr, Abfallentsorgung, Feuerwehr), nicht eingeschränkt wird.

Da dieses Lichtraumprofil im Bereich der privaten Grundstücksflächen (SO 3-Gebiet / MI 1/2 -Gebiet) nicht erforderlich ist, wird hier eine Reduzierung der Mindesthöhe um 0,6 m zugelassen, auch um den erforderlichen Anschluss an die Fußbodenhöhen der verbundenen Geschosse zu gewährleisten.

### **5.4 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen**

Die für die Beurteilung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen maßgebenden Bezugspunkte gem. § 18 BauNVO werden in der Planzeichnung verbindlich in Meter über Normal Null (m üNN) festgesetzt. Dabei erfolgt eine Abstufung innerhalb des Plangebietes entsprechend der vorhandenen Topographie.

### **5.5 Flächen für Wald**

Die bislang im Plangebiet festgesetzte „Fläche für Wald- Erholungswald“ wird weiterhin planungsrechtlich gesichert. Um jedoch eine Erschließung auch mit größeren Lieferfahrzeugen für das sich auch östlich dieser Fläche befindlichen Mischgebietes zu gewährleisten, ist eine Anpassung der Radien erforderlich.

Dadurch reduziert sich die Waldfläche um ca. 72 m<sup>2</sup> zu Gunsten einer Festsetzung als Mischgebiet.

Eine weitere Reduzierung dieser Waldfläche um ca. 125 m<sup>2</sup> erfolgt durch die Festsetzung einer „Fläche für Versorgungsanlagen -Elektrizität- mit Zweckbestimmung Ortsnetzstation“, so dass die Planung insgesamt zu einem Verlust von 197 m<sup>2</sup> Waldfläche führt.

## 5.6 Öffentliche Verkehrsfläche

Die bislang festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird in Lage und Abmessung unverändert in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

## 5.7 Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB auch weiterhin das „Anpflanzen von Bäumen“ festgesetzt, um hier eine Strukturierung und Gliederung der öffentlichen Räume zu erzielen und langfristig einen Beitrag zur ökologischen Wertigkeit des Plangebietes zu leisten.

Die genaue räumliche Anordnung der Bäume ist im Rahmen der Ausbauplanung, wenn die Lage von Zufahrten, Stellplätzen und Entwässerungseinrichtungen bekannt ist, festzulegen. Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume darf jedoch nicht unterschritten werden.

Für die Anpflanzung in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind unverändert folgende Arten zu verwenden:

### Artenliste Bäume:

- |              |  |
|--------------|--|
| • Amberbaum  | Liquidambar styraciflua                      |
| • Zierapfel  | Malus tschonoskii / Malus-Hybride 'Evereste' |
| • Feldahorn  | Acer campestre                               |
| • Baumhasel  | Corylus colurna                              |
| • Hainbuche  | Carpinus betulus                             |
| • Säulenhorn | Acer platanoides 'Columnare'                 |

Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Details zu den zu verwendenden Arten und Qualitäten sowie den Standorten der jeweiligen Arten sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Ursprungsbebauungsplan Nr. E 33/1 „Kaserne“ zu entnehmen, der weiterhin anzuwenden ist.

## 5.8 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ ersetzt teilweise die Festsetzung der nicht mehr erforderlichen „Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ im Bereich des dort bestehenden Regenrückhaltebeckens.

Dieses soll zurückgebaut und die freiwerdende Fläche in die öffentliche Grünfläche mit eingebunden werden.

Die Grünfläche soll extensiv gestaltet werden. Daher wird festgesetzt, dass die Fläche mit regionalem Saatgut eingesät wird und nur 2 Schnitte im Jahr zulässig sind. Um eine vollständige Entwicklung der Pflanzen und eine Nutzung der Fläche auch durch Kleintiere und Insekten zu gewährleisten, ist die erste Mahd erst ab dem 15. Juni eines Jahres zulässig.

Darüber hinaus wird die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln untersagt, um eine natürliche Entwicklung der Fläche zu gewährleisten.

## **5.9 Immissionsschutz**

Innerhalb des Plangebietes können Verkehrslärmimmissionen von den außerhalb und innerhalb des Plangebietes verlaufenden Straßen einwirken. Diese auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen überschreiten in Teilbereichen die Orientierungswerte der DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau“. Eine solche Überschreitung der Orientierungswerte kann abwägend gerechtfertigt werden, wenn städtebauliche Gründe die Überschreitung rechtfertigen und innerhalb der Wohngebäude gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ anzuwenden und Innenwerte von 40 dB(A) am Tag und 30 dB(A) in der Nacht einzuhalten.

In dem zum Bebauungsplan E 33/1 „Kaserne“ erstellten Schallgutachten<sup>4</sup> wurden daher für das Plangebiet die maßgebenden Außenlärmpegel gem. der DIN 4109 ermittelt. Auf Grundlage dieser Außenlärmpegel werden die Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung festgesetzt. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind für die angegebenen Lärmpegelbereiche die entsprechenden Schalldämmwerte für Außenbauteile einzuhalten.

Hierdurch wird gewährleistet, dass innerhalb der künftigen Wohn- und Bürogebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Straßen gewährleistet werden können.

Demnach liegen die für u.a. eine Wohnnutzung vorgesehenen Bereiche des SO 3-Gebietes sowie der Mischgebiete vorwiegend im Lärmpegelbereich III und IV.

Die hieraus resultierenden erforderlichen Schalldämmmaße der DIN 4109 in den Lärmpegelbereich III werden i.d.R. bereits durch herkömmliche Außenbauteile und Fenster erreicht. Darüber hinaus besteht im Rahmen der konkreten Hochbauplanung die Möglichkeit, durch architektonischen Selbstschutz- z.B. durch die Anordnung von immissionssensiblen Räumen wie Schlaf- und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude-, gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Dabei sind insbesondere die Ziffern 5.2 bis 5.4 in Verbindung mit den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109<sup>5</sup> maßgebend.

## **6 BELANGE VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

---

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft sind nachfolgend schutzgutbezogen dargestellt.

---

<sup>4</sup> Peutz Consult GmbH Beratende Ingenieure VBI, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 „Kaserne“ in Emmerich, Bericht Nr. F 7395-1 v. 12.01.2015- Druckdatum 07.08.2015, Dortmund, 07.08.2015

<sup>5</sup> Die DIN 4109 ist bei der Stadt Emmerich am Rhein, Fachbereich 5, zu den Dienststunden einsehbar.

## **6.1 Beschreibung des Umweltzustandes und Umweltauswirkungen**

### **6.1.1 Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut Mensch wird anhand der Kriterien Leben, Gesundheit und Wohlbefinden beurteilt.

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als ehemals militärisch genutzte Kasernenfläche dar, die z.B. für Wohn- und Erholungszwecke nicht zur Verfügung stand. Planungsrechtlich besteht dort bereits die Festsetzung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Gesundheitswohnpark“, eines Mischgebietes, einer öffentlichen Verkehrsfläche und einer Fläche für Wald (Erholungswald). Durch die vorliegende Bauleitplanung werden diese bereits bestehenden Festsetzungen an die konkrete Vorhabenplanung angepasst, in dem vereinzelte Änderungen insbesondere im Bereich der zulässigen Höhe baulicher Anlagen und der verkehrlichen Erschließung sowie funktionaler Verbindungen zwischen den Baugebieten vorgenommen werden.

Durch diese insgesamt geringfügigen Anpassungen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden keine zusätzlichen Wirkungen auf das Schutzgut Mensch erkennbar.

### **6.1.2 Schutzgut Tiere**

Das Plangebiet stellt sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch überwiegend als Brachfläche dar. Jedoch wurde auf Grundlage des bereits rechtswirksamen Bebauungsplanes bereits mit der Freimachung des Geländes unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben, insbesondere auch im vorliegenden Änderungsbereich, begonnen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich im Vergleich zu den bereits zulässigen Nutzungen im Plangebiet keine wesentlichen Veränderungen, so dass keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere erkennbar werden. Die Vorgaben der bereits aus dem Ursprungsbebauungsplan vorhandenen und weiter anzuwendenden Artenschutzprüfung werden durch die Planänderung ebenfalls nicht berührt, da sich diese im Wesentlichen auf die Verluste und den Ausgleich der bislang vorhandenen Lebensraum- und Nahrungshabitate bezog.

Die geringfügige Reduzierung der „Fläche für Wald“ wird sich ebenfalls nicht erheblich aus, da es sich einerseits nur um einen Eingriff in geringem Umfang handelt und zudem weitere, größere Waldflächen unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzen, so dass das Lebensraum- und Nahrungshabitat „Wald“ insgesamt betrachtet nicht beeinträchtigt wird. Durch den forstrechtlich erforderlichen Waldausgleich wird zudem ein Ausgleich für den Verlust dieser Habitate geschaffen.

Die Planänderung wirkt sich nicht erheblich auf das Schutzgut Tiere aus.

### **6.1.3 Schutzgut Pflanzen**

Im Plangebiet befinden sich derzeit nach Freimachung des ehemaligen Kasernengeländes neben der festgesetzten Fläche für Wald keine wesentlichen oder schützenswerten Vegetationsbestände. Durch die bereits bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen ist in dem festgesetzten Sondergebiet und dem Mischgebiet bereits eine intensive Bebauung zulässig. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes führt mit Ausnahme der Reduzierung der Fläche für Wald um ca. 197 m<sup>2</sup> nicht zu einem zusätzlichen Verlust oder wesentlichen

Veränderung von Vegetationsbeständen. Für die Errichtung der Ortsnetzstation müssen voraussichtlich keine Bäume aus dem Bestand entnommen werden. Durch den forstrechtlich gebotenen Ausgleich des Waldverlustes wird dieser Verlust in einem Verhältnis von 1:2 ausgeglichen, so dass keine langfristigen Verluste von Wald auftreten.

Die Planänderung wirkt sich nicht erheblich auf das Schutzgut Pflanzen aus.

#### 6.1.4 Schutzgut Fläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Teil einer ehemaligen Kaserne, so dass die Planung zu einer Revitalisierung vorhandener baulicher Brachflächen beiträgt. Die Inanspruchnahme neuer, bislang nicht baulich genutzter Flächen kann so vermieden werden und ein Beitrag zur Nachverdichtung bestehender Strukturen bei Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen (z.B. Ver- und Entsorgung, Verkehr) geleistet werden.

Eine Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche ist nicht erkennbar.

#### 6.1.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Elsepasgrabens als verrohrtes Gewässer, welches jedoch offensichtlich im Plangebiet kein Wasser mehr führt. Der nördlich der Ostermayerstraße angrenzende Abschnitt ist verschattet und überwiegend trocken.

Der Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Emmerich/ Helenenbusch.

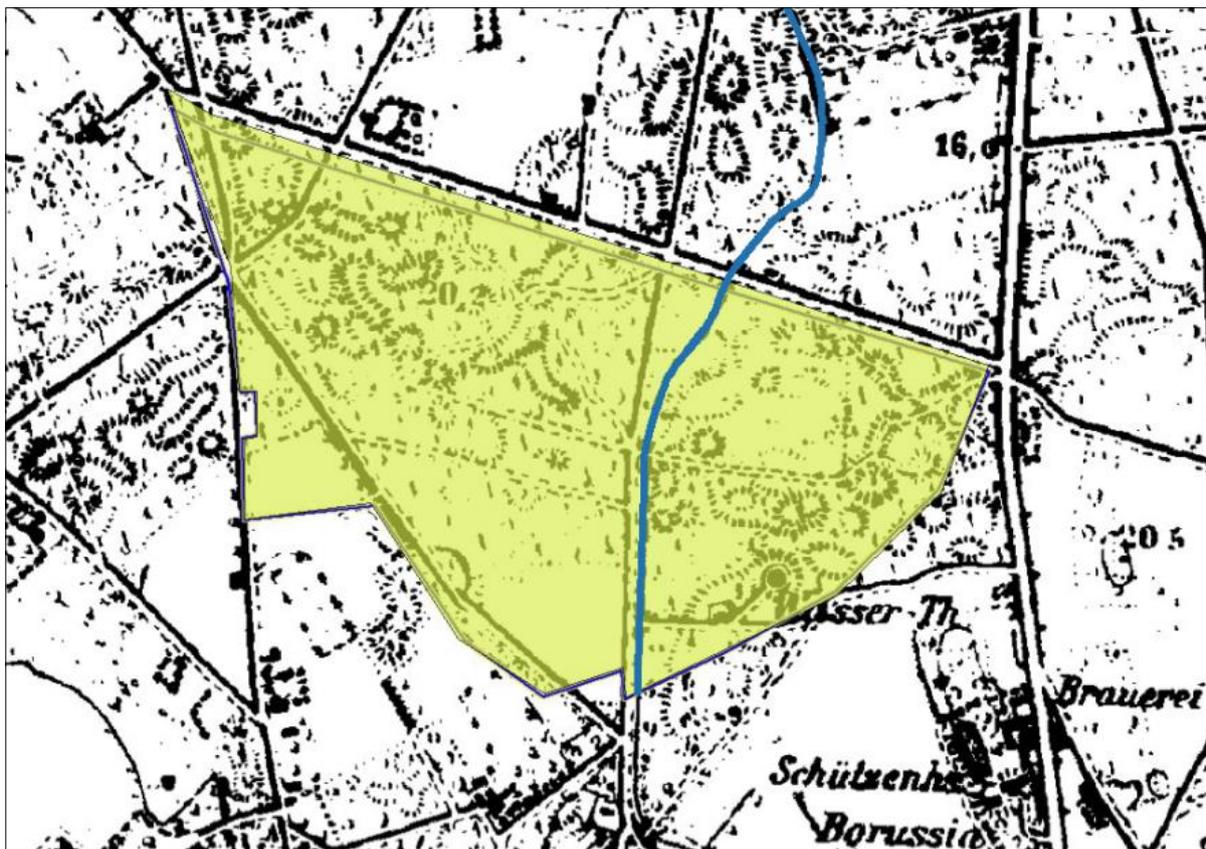
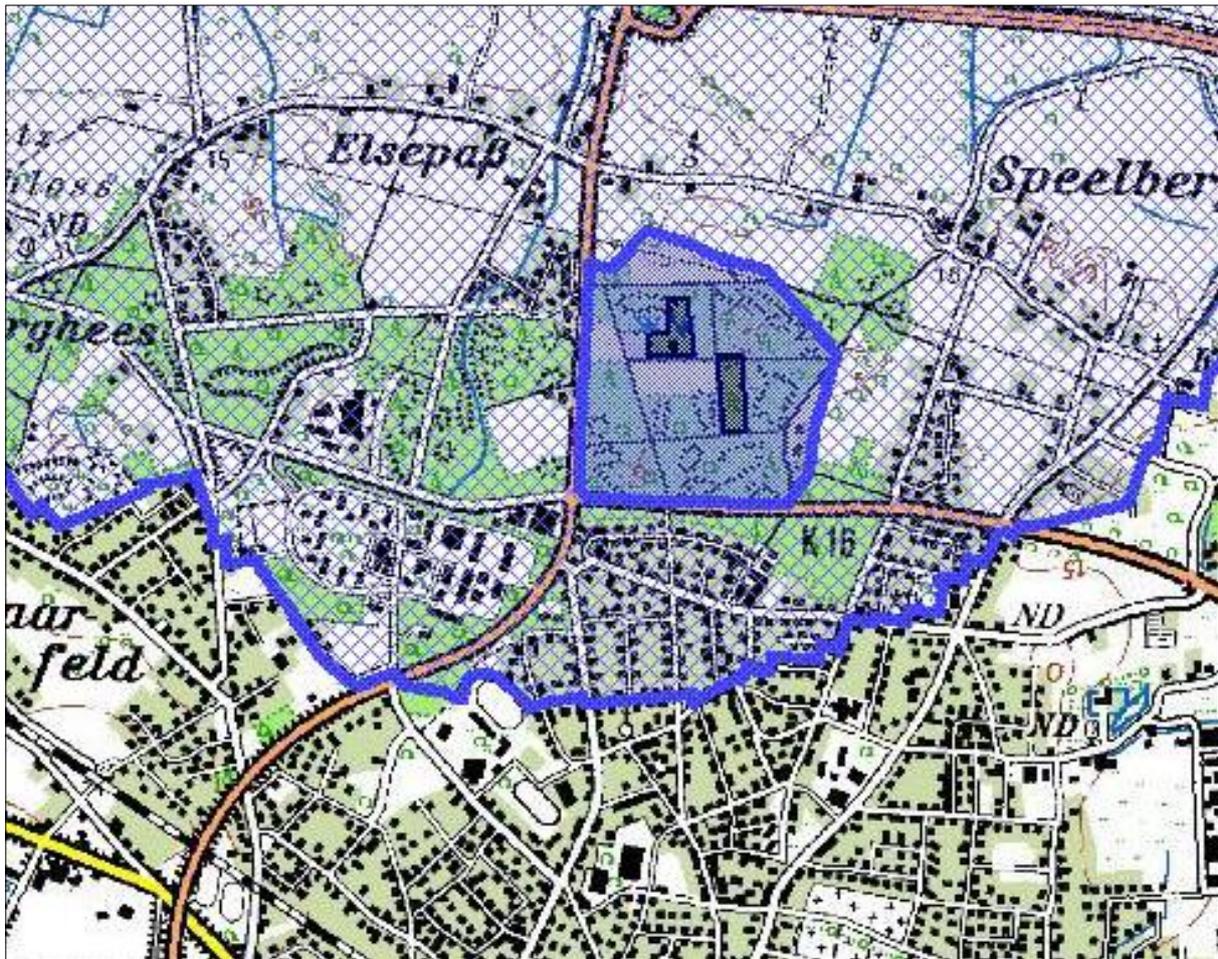


Abbildung 7: Verlauf des Elsepasgrabens (aus hist. Karte 1891-1912)



**Abbildung 8: Wasserschutzgebiet Helenenbusch mit WSG Zone III (grobmaschig) und Zone II (engmaschig), in der die Trinkwasserbrunnen liegen**

Der oberste Grundwasserleiter wird durch die Niederterrasse gebildet. Die wassergefüllte Schicht weist Mächtigkeiten von 10 – 30 m auf. Die Grundwasserfließrichtung ist natürlicherweise Südwest. Durch die Trinkwassergewinnung kann sich allerdings die Fließgeschwindigkeit verzögern oder der Grundwasserstrom umkehren.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist nur eine geringfügige zusätzliche Versiegelung insbesondere im Bereich des Mischgebietes durch die Anpassung der Kurvenradien und der Errichtung einer Ortsnetzstation zu Lasten der Fläche für Wald verbunden.

Die zulässige GRZ wird im Bereich des Plangebietes gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht erheblich verändert, so dass insgesamt betrachtet keine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate gegenüber der bisherigen rechtsverbindlichen Planung zu erkennen ist. Die zusätzlich ermöglichte Errichtung einer Gebäudebrücke wirkt sich ebenfalls nicht erheblich darauf aus, da diese bereits überwiegend versiegelte Flächen (Verkehrsfläche, Baugebiete mit GRZ 0,8) überspannt wird.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht erkennbar.

### 6.1.6 Schutzgut Boden

Die in der orientierenden Gefährdungsabschätzung (Aquatechnik 2010)<sup>6</sup> dargestellte geologische Situation beschreibt Flugdecksande und Dünen als jüngste Schicht. In vielen Bereichen ist der oberste Bodenhorizont durch Oberflächenveränderungen und bauliche Aktivitäten stark verändert oder nicht mehr vorhanden.

Bei den durchgeführten Rammkernsondierungen wurden die Flugsande, Dünen und Aufschüttungen angetroffen. Die Beprobungen stellten im Bereich der ehemaligen Tankstelle der Kaserne in der obersten Bodenschicht eine Dieselkontamination fest, welche zwischenzeitlich beseitigt wurde. In den unteren Horizonten wurde diese nicht mehr nachgewiesen. Weitere erhöhte Belastungen durch Schwermetalle, aromatisierte Kohlenwasserstoffe PAK, Dioxine oder sprengstofftypischen Nitroaromaten kamen nicht vor.

Natürlicherweise würde hier überwiegend eine Podsol-Braunerde anstehen. Im Süden grenzt kleinflächig mit einer Plaggenesche ein schutzwürdiger Boden an den Änderungsbereich an (Schutzwürdigkeitsstufe 3 – Archivfunktion).



Abbildung 9: Lage der Podsolböden (Geologischer Dienst NRW 2003)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Boden. Insbesondere führt die Planung nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der zulässigen Versiegelung.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht erkennbar.

### 6.1.7 Schutzgut Klima/Luft

Mit den vorherrschenden, westlichen Winden vom Meer kommende klimatische Einflüsse erreichen ungehindert das Niederrheinische Tiefland, so dass hier ein typisches atlantisches bis subatlantisches Klima vorherrscht. Die Niederschläge betragen 700 - 800 mm, die Jahresmitteltemperatur ist mit 9,5-11°C hoch, und die Vegetationszeit ist mit 170 - 190

---

<sup>6</sup> Aquatechnik GmbH; Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW - Niederlassung Duisburg - (Hrsg.): Orientierende Gefährdungsabschätzung Phase IIa. Ehemalige Moritz-von-Nassau-Kaserne. Nollener Weg Nr. 115 in Emmerich. Liegenschaftsnummer 300 249. 23.12.2010

Tagen (Temperatur >10°C) lang. In der Vegetationszeit beträgt die mittlere Temperatur 15-17°C.

Das Großraumklima wird durch verschiedene im Gebiet vorkommende Faktoren beeinflusst. Wirksam sind hier einerseits die Bereiche mit hoher Versiegelung, in denen es zu erhöhter Hitzewirkung an warmen Sommertagen und erhöhter Ausstrahlung an windstillen und klaren Nächten kommen kann. Nach Hoffjahn (1994) und Baumüller et al. (1998) entspricht das Plangebiet dem Klimatop Typ 5 „aufgelockerte Baustruktur“, die durch Windfeldmodifikationen, starke Aufheizung, geringe Abkühlung, Bildung von Wärmeinseln und lufthygienische Belastung durch Kfz-Verkehr gekennzeichnet sind.

Darüber hinaus entwickelt das große zusammenhängende Gebiet des Borgheeser Waldes Klimawirkungen. Insbesondere an sehr warmen sowie an sehr kalten Tagen wirkt sich das Waldgebiet mildernd auf Temperaturextreme aus. Bei diesen Wetterlagen können insbesondere lokale Winde durch Luftaustausch entstehen. Die innerhalb des Planungsgebietes liegenden Waldflächen haben eine etwas schwächere vergleichbare Wirkung.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die klimawirksamen Aspekte im Plangebiet nicht verändert, da mit der Planung insbesondere keine wesentlichen zusätzlichen Versiegelungen einhergehen, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft ist nicht erkennbar.

#### **6.1.8 Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich wird gegenwärtig noch durch die ehemalige militärische Nutzung als Kaserne geprägt und ist als urban zu bezeichnen. Im weiteren Umfeld besteht durch die vorhandenen Waldflächen auf dem ehemaligen Kasernengelände insgesamt, sowie den daran angrenzenden Flächen, ein Übergangsbereich zwischen den Waldgebieten nördlich des Kasernengeländes und den Siedlungsbereichen der Stadt Emmerich am Rhein.

Der rechtswirksame Bebauungsplan E 33/1 „Kaserne“ ermöglicht bereits eine intensive bauliche Nutzung im Änderungsbereich. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes wird diese Nutzung in Bezug auf das Landschaftsbild nicht erheblich verändert.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind somit nicht erkennbar.

#### **6.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach dem Denkmalschutzgesetz NRW haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten.

Bodendenkmäler gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW sowie Baudenkmäler gem. § 2 Abs. 2 DSchG sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

Fern- oder Sichtbeziehungen zu außerhalb des Plangebietes gelegenen Denkmälern werden nicht beeinträchtigt.

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

#### **6.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Es sind keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen untersuchten Schutzgütern zu erkennen.

## 6.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist im Hinblick auf die gem. § 1a Abs. 3 BauGB gebotene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung der gegenwärtige planungsrechtliche Zustand des Plangebietes mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber zu stellen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (insbesondere GRZ) ergeben sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. E 33/1 „Kaserne“ keine Veränderungen. Für die Eingriffsbilanzierung bedeutsame Veränderungen im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung sind die Vergrößerung des Mischgebietes um rd. 72 m<sup>2</sup> und der Errichtung einer Ortsnetzstation auf 125 m<sup>2</sup> zu Lasten der „Fläche für Wald“ und die Überdeckung unversiegelter Flächen durch die Herstellung einer Gebäudebrücke zwischen dem Misch- und Sondergebiet in den festgesetzten „Vorgartenflächen“.

Für die von der geplanten Gebäudebrücke überdeckten Flächen wird ein Korrekturfaktor von 0,5 angesetzt, um die Beeinträchtigung der darunterliegenden Vegetationsflächen (z.B. Belichtung, Feuchtigkeitshaushalt etc.) berücksichtigen zu können.

Demgegenüber steht die Überplanung einer „Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ (vorhandenes Betonbecken) zu Gunsten einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage“.

Bestand					
Code	Biotoptyp / Bezeichnung	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Korrekturfaktor	Gesamtwert
1.1	Mischgebiet, GRZ 0,6, zul. Überschreitung bis 0,8	12.303	0	1	0
4.3	Grünflächen im Mischgebiet, 0,2	3.076	2	1	6151,6
1.1	Sondergebiet SO 3, GRZ 0,8, zul. Überschreitung bis 0,8	13.189	0	1	0
4.3	Grünflächen im SO 3	3.297	2	1	6594,4
6.4	Fläche für Wald (E)	2.062	6	1	12372
1.1	Verkehrsfläche	1.060	0	1	0
4.3	Öffentliche Grünfläche- Parkanlage	1.136	3	1	3408
1.1	Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Betonbecken)	550	0	1	0
7.3	2 Einzelbäume in Verkehrsfläche, klein- bis mittelkronig, nicht heimisch (Zierapfel), je 20 m <sup>2</sup>	40	3	1	120
7.3	4 Einzelbäume in Verkehrsfläche, großkronig, nicht heimisch (Amberbaum), je 25 m <sup>2</sup>	100	3	1	300
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>36.673</b>	m <sup>2</sup>		<b>28.946</b>

Planung					
Code	Biotoptyp / Bezeichnung	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Korrekturfaktor	Gesamtwert
1.1	Mischgebiet, GRZ 0,6, zul. Überschreitung bis 0,8	12.326	0	1	0
4.3	Grünflächen im Mischgebiet, 0,2	3.090	2	1	6180,4
4.3	Überdeckte Grünfläche im MI	35	2	0,5	35

1.1	Sondergebiet SO 3, GRZ 0,6, zul. Überschreitung bis 0,8	13.154	0	1	0
4.3	Grünflächen im Sondergebiet, GRZ 0,2	3.297	2	1	6594,4
4.3	Überdeckte Grünfläche im SO 3	35	2	0,5	35
1.1	Verkehrsfläche	1.060	0	1	0
6.4	Fläche für Wald (Erhalt)	1.865	6	1	11190
1.1	Fläche für Versorgungsanlagen	125	0	1	0
4.6	Öffentliche Grünfläche (Extensivrasen)	1.686	4	1	6744
7.3	<i>2 Einzelbäume in Verkehrsfläche, klein- bis mittelkronig, nicht heimisch (Zierapfel), je 20 m<sup>2</sup></i>	40	3	1	120
7.3	<i>4 Einzelbäume in Verkehrsfläche, großkronig, nicht heimisch (Amberbaum), je 25 m<sup>2</sup></i>	100	3	1	300
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>36.673</b>	m <sup>2</sup>		<b>31.199</b>
	<i>kursiv zentriert: ohne Berücksichtigung bei der Gesamtfläche</i>				

Planung - Bestand (Kompensationsdefizit)

**2.253**

**Tabelle: Eingriffsbilanzierung**

Der Ausgangszustand des Plangebietes der 1. Änderung beträgt 28.946 WE, der Zustand wie er sich nach Realisierung der Planung ergibt beträgt 31.199 WE. Daraus ergibt sich ein Kompensationsüberschuss in Höhe von 2.253 WE.

Dieser Kompensationsüberschuss ergibt sich im Wesentlichen aus der Überplanung des bestehenden Regenrückhaltebeckens aus Beton (Aufwertung um 4 WE).

Der hier erzielte Kompensationsüberschuss kann zur naturschutzfachlichen Kompensation anderer Planungen auf das Ökokonto des Kreises Kleve eingebucht werden.

Neben dem naturschutzfachlichen Ausgleich wird zudem ein forstrechtlicher Ausgleich der überplanten „Fläche für Wald- Erholungswald“ im Verhältnis 1:2 erforderlich, der vertraglich gesichert wird.

**7 HINWEISE**

**7.1 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt im Bereich der „Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich/Helenenbusch“ vom 09. Dezember 1985<sup>7</sup>.

Die Vorgaben dieser Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Hieraus können sich Einschränkungen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben ergeben, insbesondere wenn diese den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfordern.

<sup>7</sup> Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Emmerich I (Helenenbusch) der Stadtwerke Emmerich (Wasserversorger) –Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich/Helenenbusch- vom 09. Dezember 1985, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Düsseldorf am 19. Dezember 1985

Eine planungsrechtliche Festsetzung dieser Einschränkungen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da mit der Wasserschutzgebietsverordnung bereits ein rechtswirksamer Ausschluss der dort genannten wasserschutzgebietsgefährdenden Nutzungen besteht (vgl. 3.3.3).

Die Wasserschutzgebietsverordnung kann zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Stadt Emmerich am Rhein zu den Dienststunden eingesehen werden.

## **7.2 Bodendenkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes sind Vorkommen von Bodendenkmälern nicht bekannt.

Unabhängig davon gilt, dass wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfund- oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Emmerich am Rhein, oder dem LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Str. 133, 53115 Bonn, Telefon: 0228 / 9834 – 0, Fax: 0228 / 9834 – 119, E-Mail: bodendenkmalpflege@lvr.de anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## **7.3 Kampfmittel**

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wurde daher seitens der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Teile des Plangebietes wurden bereits im Jahr 2007 überprüft, so dass eine weitere Überprüfung nur für die übrigen Bereiche erforderlich ist.

## **7.4 DIN-Normen / Schallschutz**

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" kann zusammen mit dem Bebauungsplan und der zu Grunde liegenden "Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 "Kaserne" in Emmerich (Peutz Consult GmbH Beratende Ingenieure VBI, Dortmund, 27.05.2015, Bericht Nr. F 7395-1) bei der Stadt Emmerich am Rhein, Fachbereich Stadtentwicklung, Geistmarkt 1, 46446 Emmerich am Rhein zu den Dienststunden eingesehen werden.

## **7.5 Artenschutz/ Bauzeitenbeschränkungen**

In der Artenschutzprüfung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. E 33/1 sind detaillierte Bauzeitenregelungen insbesondere zum Abriss bestehender Gebäude und Anlagen sowie dem Fällen von Bäumen getroffen worden, um die Belange des Artenschutzes berücksichtigen zu können. Im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren zum Abbruch der Gebäude und Anlagen und im Rahmen Erschließungsarbeiten / Baufeldfreimachung sind diese Bauzeitenregelungen zu beachten.

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich in Bezug auf die dort genannten erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz auf Grund der Kleinflächigkeit der planungsrechtlichen Änderungen keine darüberhinausgehenden Anforderungen.

## **7.6 Hochwasserschutz**

Der Änderungsbereich liegt in einem Bereich, der bei einem häufigen Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen oder Überströmen der Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann. Gemäß Hochwassergefahrenkarte befindet sich der Änderungsbereich bei einem Hochwasser HQExtrem im überschwemmten Gebiet (§ 73 Abs. 1 S. 1 WHG).

Minden, 24.09.2018

.....  
O. Schramme, Dipl.-Ing.



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Per elektronischer Post  
 Stadt Emmerich am Rhein  
 Postfach 10 08 64  
 46428 Emmerich am Rhein

mailto: [jens.bartel@stadt-emmerich.de](mailto:jens.bartel@stadt-emmerich.de)

## 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. E 33/1 -Kaserne-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Ihre E-Mail/Schreiben vom 14.07.2017, Az: -----

Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie uns beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

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.

Datum: 14.08.2017

Seite 1 von 4

Aktenzeichen:  
 53.01.04.04-Düsseldorf-17  
 bei Antwort bitte angeben  
 337/2017  
 Herr von Itter  
 Zimmer: 251  
 Telefon:  
 0211 475-2858  
 Telefax:  
 0211 475-2790  
 Wolfgang.vonitter@  
 brd.nrw.de

Dienstgebäude und  
 Lieferanschrift:  
 Cecilienallee 2,  
 40474 Düsseldorf  
 Telefon: 0211 475-0  
 Telefax: 0211 475-2671  
 poststelle@brd.nrw.de  
 www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
 DB bis Düsseldorf Hbf  
 U-Bahn Linien U78, U79  
 Haltestelle:  
 Victoriaplatz/Klever Straße



Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme:

Gegen die Änderung des Bebauungsplans der Stadt Emmerich werden aus der Sicht des Sachgebietes 53.2 Energiewirtschaft keine Bedenken erhoben.

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

### **ÜSG/HWRM**

Das Vorhaben befindet sich derzeit in keinem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 83 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG).

Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements (HWRM) als Instrument des vorsorgenden Hochwasserschutzes wurden Risikogebiete nach § 73 WHG identifiziert, die ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko aufweisen. Der Rhein ist ein solches Risikogebiet bzw. Risikogewässer. Für die ermittelten Risikogebiete wurden bis Ende 2013 Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für verschiedene Hochwasserszenarien erstellt. Diese Karten finden Sie auf der Internetseite:

[http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWRMRL/Risiko-  
\\_und\\_Gefahrenkarten](http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWRMRL/Risiko-und_Gefahrenkarten)

Das Vorhaben liegt innerhalb der Gebiete, die ab einem häufigen Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen oder Überströmen von



Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können. Hierauf wird bereits in der Begründung zur Änderung des B-Plans hingewiesen.

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sollen Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG im Bebauungsplan vermerkt werden; hier zumindest überschwemmte Gebiete bei HQextrem aus den Hochwassergefahrenkarten. Ich bitte um entsprechende Aufnahme in das Planwerk.

Des Weiteren möchte ich frühzeitig auf das Gesetz zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) vom 30. Juni 2017 hinweisen.

Dieses Gesetz beinhaltet u. a. Änderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (Artikel 1) und des Baugesetzbuches (Artikel 2). Hervorheben möchte ich insbesondere § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ sowie Änderungen des § 5 Absatz 4a Satz 1 BauGB sowie des § 9 Absatz 6a Satz 1 BauGB. Die genannten Änderungen treten zum 5. Januar 2018 in Kraft.

Ansprechpartner:

Belange der Denkmalanangelegenheiten (Dez. 35.4)  
Herr Anders, Tel. 0211/475-2844, E-Mail: [martin.anders@brd.nrw.de](mailto:martin.anders@brd.nrw.de)

Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54)  
Frau Bäcker-Kirbach, Tel. 0211/475-2897, E-Mail: [heidi.baecker-kirbach@brd.nrw.de](mailto:heidi.baecker-kirbach@brd.nrw.de)

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.

Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.



Dies kann dazu führen, dass von der Bezirksregierung Düsseldorf z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-) Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.

Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:

<http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/TOEB/TOEB.html>

und

[http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/PDF/Koordinierung\\_von\\_TOEB\\_Stellungnahmen.pdf](http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/PDF/Koordinierung_von_TOEB_Stellungnahmen.pdf)

Im Auftrag

gez.

Zimmerhofer



Regionalforstamt Niederrhein  
Moltkestraße 8, 46483 Wesel

Stadt Emmerich am Rhein  
Fachbereich 5 – Stadtentwicklung –  
Geistermarkt 1  
46446 Emmerich am Rhein

23.08.2017  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen  
310-11-03.2E33/1  
bei Antwort bitte angeben

Herr Stefan  
Fachgebiet Hoheit  
Telefon 0281 33832-19  
Telefax 0281 33832-85

Falk.stefan@wald-und-  
holz.nrw.de

**Forstbehördliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 „Kaserne“**

Ihre E-Mail vom 14. Juli 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Sehr geehrter Herr Bartel,

gegen den Bebauungsplan Nr. E 33/1 „Kaserne“ bestehen aus forstbehördlicher Sicht Bedenken, da sich die vorhandene Waldfläche von 2.062 m<sup>2</sup> um 72 m<sup>2</sup> auf 1.990 m<sup>2</sup> reduziert. Dieser Waldflächenverlust muss im Verhältnis 1:2 im Stadtgebiet ausgeglichen werden.

Meine Bedenken können durch den Nachweis einer geeigneten Ersatzfläche ausgeräumt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Stefan



Bankverbindung  
HELABA  
Konto :4 011 912  
BLZ :300 500 00  
IBAN: DE10 3005 0000 0004  
0119 12  
BIC/SWIFT: WELA DE DD

Ust.-Id.-Nr. DE 814373933  
Steuer-Nr. 337/5914/3348

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Regionalforstamt Niederrhein  
Moltkestraße 8  
46483 Wesel  
Telefon 0281 33832-0  
Telefax 0281 33832-85  
niederrhein@wald-und-  
holz.nrw.de  
www.wald-und-holz.nrw.de

Stadtwerke Emmerich GmbH - Postfach 100865 - 46428 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein  
FB Stadtentwicklung  
Postfach 100 864  
46428 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein	
BGM:	.....
Dez.:	.....
Eing.	28. Nov. 2017
Fb.:	.....
Anl.:	..... €

Datum: 24.11.2017

**Erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes E 31/1 Kaserne  
hier: Behördenbeteiligung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bekannt, verlaufen im Plangebiet Mittelspannungsleitungen, die zum einen der Versorgung der Mittelspannungsstation der ehemaligen Kaserne dienen, zum anderen aber auch Teil des Mittelspannungsnetzes zur Versorgung der umliegenden Ortsteile sind. Mit dem Vorhabenträger haben in der Vergangenheit mehrere Abstimmungsgespräche stattgefunden, die zum Ziel hatten:

- den Bedarf für die Energie- und Wasserversorgung des künftigen Baugebietes festzustellen.
- die Stromversorgung während der Bauphase zu sichern und
- darüber hinaus sicherzustellen, dass die Mittelspannungsringleitung, die der allgemeinen Stromversorgung der Stadt Emmerich dient, erhalten bleiben kann auch wenn sie künftig in einer anderen Trasse verlaufen soll.

Daraus ergeben sich nach dem gegenwärtigen Stand der Abstimmungsgespräche mit dem Vorhabenträger folgende Anregungen zum Bebauungsplanverfahren:

1. Die in dem anliegenden Übersichtsplan durchgehend rot gezeichnete Trasse für ein Strommittelspannungskabel ist durch ein Leitungsrecht im Bebauungsplan zu sichern. Diese Trasse verläuft an der Grenze des Vorhabengebietes und soll auch künftig erhal-

Gut versorgt.

ten bleiben. Wir streben an, diese Leitungstrasse zu gegebener Zeit in Abstimmung mit dem Vorhabenträger grundbuchlich zu sichern.

2. Die in dem Plan blau gestrichelt eingezeichnete Leitung kennzeichnet die heutige Lage der Mittelspannungsringleitung, die zugleich der Versorgung der im Plan mit einem roten Punkt gekennzeichneten Mittelspannungsstation dient, über die die Kaserne bislang versorgt wurde. Diese Mittelspannungsstation soll nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger während der Bauzeit der Versorgung der Baustelle mit Baustrom dienen.

Diese Leitung muss so lange erhalten bleiben, bis eine Verlegung der Leitungen in die vom Vorhabenträger zu errichtende Erschließungsstraße möglich ist. Die neue Leitungstrasse ist in dem als Anlage beigefügten Plan rot gestrichelt dargestellt.

Eine Abtrennung der bestehenden Mittelspannungsleitung vor dem Bau der neuen Leitungstrasse könnte Versorgungsengpässe im Stadtgebiet zur Folge haben.

Im Übrigen haben wir gegen die Änderung des Bebauungsplans keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen  
Stadtwerke Emmerich GmbH

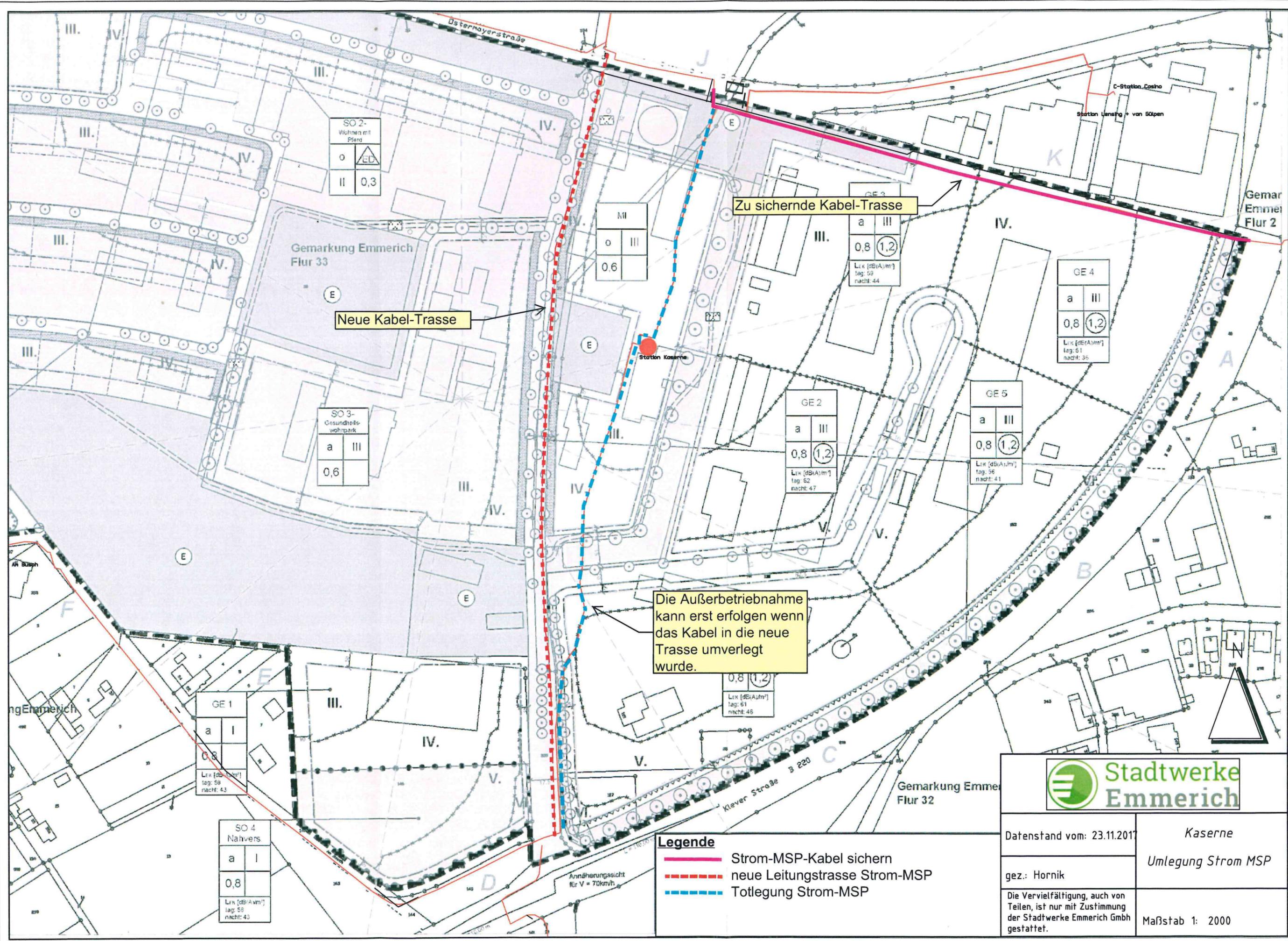


Jessner



i.A. Wilms

Gut versorgt.



SO 2- Wohnen mit Pferd	
0	△ ED
II	0,3

SO 3- Gesundheits- wohnpark	
a	III
0,6	

GE 1	
a	I
0,8	
L <sub>ik</sub> [dB(A)/m <sup>2</sup> ] tag: 58 nacht: 43	

SO 4 Nahvers	
a	I
0,8	
L <sub>ik</sub> [dB(A)/m <sup>2</sup> ] tag: 58 nacht: 43	

MI	
0	III
0,6	

Zu sichernde Kabel-Trasse

GE 3	
a	III
0,8	1,2
L <sub>ik</sub> [dB(A)/m <sup>2</sup> ] tag: 59 nacht: 44	

GE 2	
a	III
0,8	1,2
L <sub>ik</sub> [dB(A)/m <sup>2</sup> ] tag: 62 nacht: 47	

GE 5	
a	III
0,8	1,2
L <sub>ik</sub> [dB(A)/m <sup>2</sup> ] tag: 56 nacht: 41	

GE 4	
a	III
0,8	1,2
L <sub>ik</sub> [dB(A)/m <sup>2</sup> ] tag: 61 nacht: 36	

Die Außerbetriebnahme kann erst erfolgen wenn das Kabel in die neue Trasse umverlegt wurde.

0,8 1,2	
L <sub>ik</sub> [dB(A)/m <sup>2</sup> ] tag: 61 nacht: 46	

**Legende**

- Strom-MSP-Kabel sichern
- - - neue Leitungstrasse Strom-MSP
- - - Totlegung Strom-MSP



Datenstand vom: 23.11.2017

Kaserne  
Umlegung Strom MSP

gez.: Hornik

Die Vervielfältigung, auch von Teilen, ist nur mit Zustimmung der Stadtwerke Emmerich GmbH gestattet.

Maßstab 1: 2000

Kreisverwaltung Kleve • Postfach 15 52 • 47515 Kleve

Stadtverwaltung  
Emmerich am Rhein  
Geistmarkt 1  
46446 Emmerich am Rhein

**Fachbereich:** Technik**Abteilung:** Bauen und Umwelt - Verwaltung

Dienstgebäude: Nassauerallee 15 - 23, Kleve

Telefax: 02821 85-700

Ansprechpartner/in: Frau Lakin

Zimmer-Nr.: E.240

Durchwahl: 02821 85-356

(Bitte stets angeben) ⇒ Zeichen: 6.1 - 61 26 01 / 02-

Datum: 02.08.2018

## Kommunale Bauleitplanung der Stadt Emmerich am Rhein Bebauungsplan Nr. E 33/1 neu – Kaserne – 1. vereinf. Änderung

Bericht vom 03.07.2018, Az.: FB 5 Ba

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. Planung werden von mir folgende Bedenken und/oder Anregungen vorgetragen.

### Stellungnahme als Untere Naturschutzbehörde bzgl. des Naturschutzes

Gegen die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans E 33/1 Kaserne werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Die öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt und als Extensivrasen angelegt. Zur Sicherung der entsprechenden ökologischen Ausprägung dieser Fläche sind folgenden Angaben bei den textlichen Festsetzungen zu ergänzen.

Die Ansaat der Fläche erfolgt durch Regiosaatgut, Verzicht auf Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, Pflege des Extensivrasens durch 2malige Mahd im Jahr, frühestens jedoch ab 15. Juni.

Zur Einbuchung des erzielten Kompensationsüberschusses auf das Ökokonto des Kreises Kleve bitte ich um Benachrichtigung nach erlangter Rechtskraft des Bebauungsplans.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Bonnen

Stadt Emmerich am Rhein	
BGM:	.....
Dez.:	.....
Eing.:	06. Aug. 2018
Fb.:	5
Anl.:	€

6

**Lieferanschrift**  
Kreisverwaltung Kleve  
Nassauerallee 15 - 23  
47533 Kleve

**Sprechzeiten**  
montags bis donnerstags  
von 09:00 bis 16:00 Uhr  
freitags von 09:00 bis 12:00 Uhr

**Sparkasse Kleve**  
BLZ 324 500 00, Konto 5 001 698  
BIC: WELADED1KLE  
IBAN: DE04 3245 0000 0005 0016 98

**Sparkasse Krefeld**  
BLZ 320 500 00, Konto 323 112 144  
BIC: SPKRDE33  
IBAN: DE51 3205 0000 0323 1121 44

**Postbank Köln**  
BLZ 370 100 50, Konto 27917-501  
BIC: PBNKDEFF  
IBAN: DE32 3701 0050 0027 9175 01

<http://www.kreis-kleve.de> • e-mail: [info@kreis-kleve.de](mailto:info@kreis-kleve.de) • Vermittlung: 02821 85-0

Öffentliche Verkehrsmittel: NIAG-Bus-Linie 49 (City-Bus) bis Haltestelle Postamt, NIAG-Bus-Linie 54 oder RVN-Bus-Linie 70 bis Haltestelle Nassauerallee  
Sprechzeiten Bauordnungswesen, Immissionsschutz, Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Abfallwirtschaft: dienstags und donnerstags von 09.00 bis 12.30 Uhr

**DR. FLORIAN BRAUNFELS**

**DR. RAINER OPPERMANN**

NOTARE

40212 DÜSSELDORF  
KÖNIGSALLEE 31  
TELEFON 0211 130070  
TELEFAX 0211 131020  
WELCOME@NOTARIXX.DE

Stadt Emmerich am Rhein  
Herrn Bürgermeister  
Peter Hinze  
Geistmarkt 1  
46446 Emmerich am Rhein



20. März 2018 /MT

Unser Zeichen: 18.0433.10 Mona Projektentw.ges. mbH/Stadt Emmerich am Rhein

Rückfragen an: Herrn Treder (Telefon: 13007-55)

**Ihr Zeichen: E 33/1 -Kaserne-**

*Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zum Waldausgleich vom 15.03.2018, URNr. 441/2018 Br*

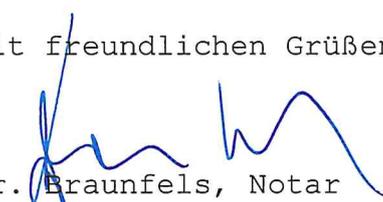
Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hinze,

in vorbezeichneter Angelegenheit übersenden wir Ihnen in der Anlage eine einfache Abschrift der vorgenannten Urkunde, sowie den Entwurf der zugehörigen Genehmigungserklärung.

Wir bitten Sie höflich um Genehmigung der Urkunde. Sodann bitten wir Sie höflich um Übersendung der Genehmigungserklärung im Original an uns.

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dr. Braunfels, Notar

6

Ö

/MT 18.0433.04

Notarielle Urkunde

URNr. 441 für 2018 Br

Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zum Waldausgleich

Verhandelt zu Düsseldorf am 15. März 2018

Vor dem unterzeichnenden Notar

Dr. Florian Braunfels

mit Amtssitz zu Düsseldorf

erschienen:

1. für die Stadt Emmerich am Rhein  
Geistmarkt 1, 46446 Emmerich am Rhein

Herr Maximilian Lemke

geboren am 11.06.1986

geschäftsansässig: Königsallee 31, 40212 Düsseldorf

persönlich bekannt

als vollmachtloser Vertreter, Genehmigung sich vorbehaltend

2. für die Mona Projektentwicklungsgesellschaft mbH  
mit dem Sitz in Emmerich am Rhein (AG Kleve HRB 12157)  
Bunzlauer Straße 3, 50858 Köln

Herr Matthias Wunsch von der Heyden

geboren am 17.09.1970

geschäftsansässig: Bunzlauer Straße 3, 50858 Köln

persönlich bekannt

als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer

mit der Bitte um Beurkundung der folgenden Erklärungen, wobei die Beteiligte zu 1. nachstehend "Stadt" und die Beteiligte zu 2. nachstehend "Vorhabenträger" genannt wird:

## Präambel

Der Vorhabenträger hat einen Antrag gestellt zur Änderung des Baurechtes für den Bereich Gesundheitswohnpark und Mischgebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E 33/1 - Kaserne-, Gemarkung Emmerich, Flur 33, Flurstück 42 (teilw.), 56 (teilw.) und 152 (teilw.), einen Bebauungsplanänderungsverfahren durchzuführen.

Im Rahmen des Verfahrens werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Für die Eingriffsbilanzierung bedeutsame Veränderungen im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung sind die Vergrößerung des Mischgebietes um rd. 72 m<sup>2</sup> zu Lasten der „Fläche für Wald“ und die Überdeckung unversiegelter Flächen durch die Herstellung einer Gebäudebrücke zwischen dem Misch- und Sondergebiet in den festgesetzten „Vorgartenflächen“.

Der Ausgangszustand des Plangebietes der 1. Änderung beträgt **25.538 WE**, der Zustand wie er sich nach Realisierung der Planung ergibt beträgt **25.205 WE**. Daraus ergibt sich ein Kompensationsdefizit in Höhe von **333 WE**, das außerhalb des Plangebietes der 1. Änderung ausgeglichen werden muss.

Die erforderlichen naturschutzfachlichen externen Kompensationsmaßnahmen sowie der erforderliche Waldausgleich werden durch diesen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB gesichert.

### § 1 Waldumwandlung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Waldausgleichsmaßnahmen auf der Fläche gemäß Anlage 1 (Gemarkung Emmerich, Flur 33, Flurstück 71) auf seine Kosten herzustellen. Der Ausgleich ist entsprechend den Vorgaben der Stadt sowie dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW vorzunehmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die vorgenannten Waldausgleichsmaßnahmen spätestens innerhalb der dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 33/1 „Kaserne“ unmittelbar folgenden Pflanzperiode herzustellen.
- (2) Die in Anspruch genommenen Flächen (Verbreitung des Waldstreifens südlich der Ostermayerstraße um 1m), sind im ggf. anstehenden Änderungsverfahren zum Bebauungsplan E 33/1 - Kaserne- für den betroffenen Bereich planungsrechtlich zu sichern. Die Flächen dürfen nicht anderweitig überplant werden.

- (3) Gemäß § 2 des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 werden die in Anlage S3 gekennzeichneten Waldflächen unentgeltlich und lastenfrei an die Stadt übertragen. Für die zusätzlich in Anspruch genommenen Flächen gelten die Vereinbarungen aus dem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 (Anlage S4) entsprechend.

## § 2 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Im Rahmen der 1. Änderung wurde ein Kompensationsdefizit in Höhe von 333 Werteinheiten ermittelt.

Auf der geplanten Waldausgleichsfläche gemäß Anlage 1 (Gemarkung Emmerich, Flur 33, Flurstück 71) ergibt sich durch die Umwandlung von SO in Wald eine Aufwertung in Höhe von  $840 \text{ WE}$  ( $150\text{m}^2 \times 0,8 \text{ (GRZ)} = 120 \text{ m}^2$  mit Wertfaktor 0;  $150\text{m}^2 \times 0,2 \text{ (GRZ)} = 30 \text{ m}^2$  mit Wertfaktor 2 ergibt einen Bestandswert von  $60 \text{ WE}$ ).

Demgegenüber steht eine Aufwertung auf einen künftigen Planwert von  $150 \text{ m}^2 \times 6 \text{ WE (Wald)} = 900 \text{ WE}$ . Abzüglich des Bestandswertes von  $60 \text{ WE}$  ergibt sich so eine Aufwertung um  $840 \text{ WE}$ .

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist somit ausgeglichen.

## § 3 Schlussbestimmungen

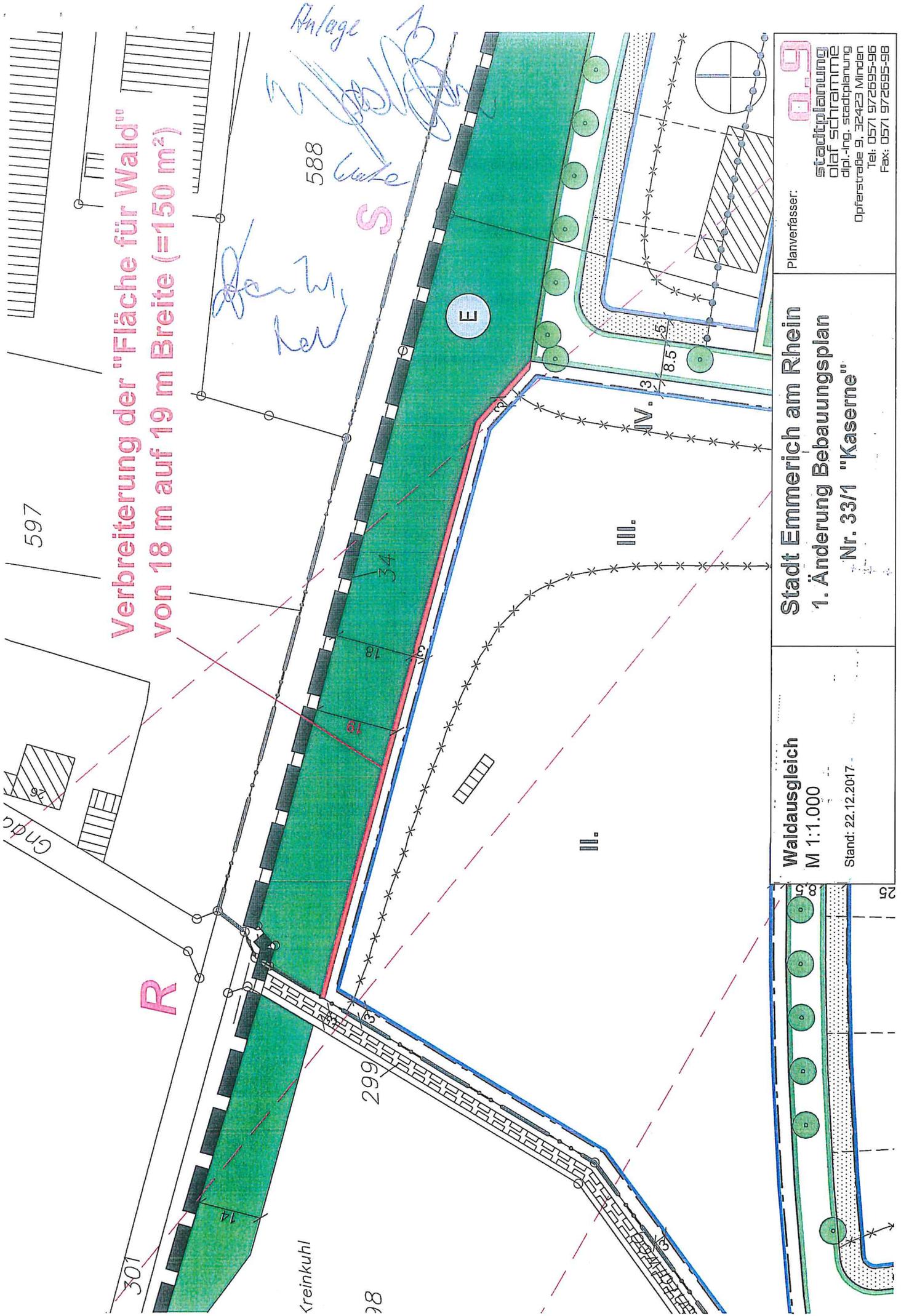
- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers aus diesem Vertrag sind auf etwaige Rechtsnachfolger zu übertragen. Diese wiederum sind zu verpflichten, bei weiterer Rechtsnachfolge entsprechend zu verfahren. Die Rechtsnachfolge bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vertrages gefährdet ist.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

gez. Matthias Wunsch von der Heyden

gez. Lemke

gez. Braunfels, Notar



Verbreiterung der "Fläche für Wald"  
 von 18 m auf 19 m Breite (=150 m<sup>2</sup>)

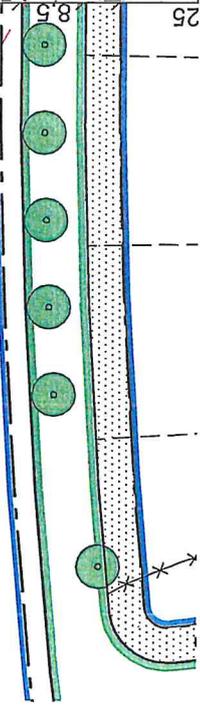
Anlage  
 Werte  
 S

Handwritten signature

Planverfasser:  
 stadtplanung  
 Olaf Schramme  
 dipl.-Ing. stadtplanung  
 Opferstraße 9, 32423 Minden  
 Tel: 0571 972695-96  
 Fax: 0571 972695-98

Stadt Emmerich am Rhein  
 1. Änderung Bebauungsplan  
 Nr. 33/1 "Kaserne"

Waldausgleich  
 M 1:1.000  
 Stand: 22.12.2017



Anlage S4 zum Städtebaulichen Vertrag

Stadt Emmerich am Rhein - MONA Projektentwicklungsgesellschaft mbH  
Entwicklung ehemalige „Moritz-von-Nassau-Kaserne“

Anlage  
  
Caste

Urkundenrolle Nr. /.....

Verhandelt zu \*\*\* am \*\*\*



Vor Notar \*\*\*

In \*\*\*  
erschieden:

1. für die

MONA Projektentwicklungsgesellschaft mbH,  
mit dem Sitz in 46446 Emmerich, Parkring 43,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Kleve unter HRB \*\*\*

- nachstehend „MONA“ genannt -

Herr Hans Beekman, geb. am \*\*\*  
geschäftsansässig ebenda,  
hier handelnd nicht im eigenen Namen sondern für die vorgenannte Gesellschaft als de-  
ren alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer

2. für die

Stadt Emmerich am Rhein, Geistmarkt 1, 46446 Emmerich am Rhein

- nachstehend „Stadt“ genannt -

Herr/Frau \*\*\*,  
geschäftsansässig ebenda,  
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die Stadt Emmerich \*\*\*

zu 1.: dem Notar persönlich bekannt

zu 2.: ausgewiesen durch \*\*\*

Die Erschienenen bestätigten, dass ausreichend Gelegenheit bestand, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen.

Sie batén dann, handelnd wie angegeben, um die Beurkundung folgender Erklärungen:

## ÜBERTRAGUNGSVERTRAG

### Vorbemerkung

\*\*\* (Vorbemerkung zum Städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag). Voraussetzung dieses Erschließungsvertrages ist die unentgeltliche Übertragung der nachgenannten Grundstücksflächen der MONA auf die Stadt.

### I. Übertragungsgegenstand

1. MONA ist eingetragener Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Emmerich, Grundbuch von Emmerich verzeichneten Grundbesitz, Flur \*\*\*, Flurstücke \*\*\* [Hinweis auf gesamten Grundbesitz im Bereich der ehem. Kaserne]

Diese Grundstücke sind wie folgt belastet:

Abteilung II

Keine Eintragungen

Abteilung III

\*\*\*

Den Grundbuchinhalt hat der Notar am \*\*\* festgestellt.

2. MONA überträgt der dies annehmenden Stadt von dem vorstehend näher bezeichneten Grundbesitz folgende Flächen zu Alleineigentum:

■ \*\*\*

Die vorstehend beschriebenen Flächen werden nachfolgend auch als Übertragungsgegenstand bezeichnet. Sie sind in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan \*\*\* gekennzeichnet.

3. Von den dortigen Belastungen bleiben bestehen und werden von der Stadt übernommen: \*\*\*
4. Die Übertragung erfolgt unentgeltlich, also ohne Zahlung eines Kaufpreises.

## II. Haftung bei Sach- und Rechtsmängeln

Ansprüche und Rechte der Stadt wegen Sach- und Rechtsmängeln des Übertragungsgegenstands sind ausgeschlossen, soweit nicht in diesem Vertrag ausdrücklich Abweichendes vereinbart wird. Im Einzelnen treffen die Vertragsparteien dazu folgende Vereinbarungen.

1. Der Übertragungsgegenstand ist Teil einer ehemaligen Kaserne, die bis 2010 durch die Bundeswehr genutzt wurde. Es fanden kasernentypische Nutzungen statt. Auf dem Grundstück lag ein Schieß- und ein Sprengplatz. Es fanden Wartungen und Reparaturen von KFZ sowie Betankungen statt. Es befinden sich dort außerdem die üblichen Gebäude und Ver- und Entsorgungseinrichtungen einer ehemaligen Militäranlage, wie beispielsweise Kanäle, Rohre, Leitungen, Kabel und Schächte.
2. Die Stadt kennt den Übertragungsgegenstand und erhält ihn in der im Erschließungsvertrag vereinbarten Beschaffenheit und im Übrigen im gegenwärtigen, gebrauchten Zustand als ehemaliges Kasernen- und Militärgelände.
3. Die ehemalige Kaserne wird im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Kleve unter der Landesregisternummer 1068 geführt. Eine orientierende Gefährdungsabschätzung – Phase II A – wurde durch den zuständigen Bau-

und Liegenschaftsbetrieb NRW – Niederlassung Duisburg – beauftragt und begleitet. MONA hat von der Voreigentümerin die nachfolgend genannten Unterlagen erhalten, die sie ihrerseits wiederum der Stadt bereits vor Abschluss dieses Vertrages zur Prüfung zur Verfügung gestellt hat.

- Orientierende Gefährdungsabschätzung – Phase II A – der Firma Aquatechnik Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH vom 23.12.2010
- Städtebauliche Rahmenplanung Moritz-von-Nassau-Kaserne im Emmerich vom Juli 2008
- Liegenschaftsbezogenes Abwasserentsorgungskonzept für die Moritz-von-Nassau-Kaserne erstellt durch die Firma AF Ingenieur-Consult GmbH vom 21.11.2005
- Abschlußbericht zu schädlichen Bodenveränderungen / Grundwasserverunreinigungen, Kampfmittelbelastungen und Bausubstanz (Komplettückbau) – Phase I – des BLB NRW; Krefeld.
- Historisch-genetische Rekonstruktion der Oberfinanzdirektion Hannover, erstellt durch Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH am 02.06.2009 nebst den dort genannten Anlagen 1 bis 6

MONA weist darauf hin, dass die Voreigentümerin ihr gegenüber keine Haftung für die Richtigkeit der genannten Unterlagen übernommen hat. Entsprechend kann MONA auch im Rechtsverhältnis zur Stadt keine diesbezügliche Haftung übernehmen, soweit nicht im Erschließungsvertrag ausdrücklich etwas anderes vereinbart worden ist. MONA verfügt über keine eigenen Erkenntnisse in Bezug auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der genannten Unterlagen und der dort getroffenen Angaben.

4. MONA übernimmt keine Haftung für die Freiheit des Übertragungsgegenstandes von Leitungen oder Leitungsrechten gleich welcher Art, welchen Umfangs und welcher Funktion. Sie haftet auch nicht für Schäden aus der Beeinträchtigung des Übertragungsgegenstandes durch solche Leitungen. Die Stadt wird darauf hingewiesen, dass sich unter anderem eine 10-KV-Stromleitung im Übertragungsgegenstand befindet und das Vorhandensein weiterer Leitungen nicht ausgeschlossen werden kann.
5. Soweit nicht im Erschließungsvertrag ausdrücklich andere Regelungen getroffen worden sind, übernimmt MONA keine Haftung für Sachmängel, insbesondere nicht

für eine besondere Größe, Güte, Beschaffenheit des Übertragungsgegenstandes. MONA übernimmt auch keinerlei Garantie.

6. MONA übernimmt keine Haftung für das Freisein des Übertragungsgegenstandes von schädlichen Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG und/oder Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG sowie von Schäden nach Maßgabe des § 3 USchadG.

Der Stadt ist bekannt, dass aufgrund der früheren Nutzung des Übertragungsgegenstandes als Kaserne schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten und/oder sonstige Umweltschäden insbesondere auch im Boden eingeschlossene Gebäude, Gebäudereste, technische Anlagen und Kampfstoffe, Boden-, Bodenluft- und Grundwasserverunreinigungen vorhanden sein können, wobei MONA keine eigenen Erkenntnisse hierzu hat, da sie das Kasernengelände selbst erst erworben hat, nachdem dort die militärische Nutzung bereits eingestellt war.

7. MONA haftet schließlich auch nicht für Schäden durch nach der Erschließung unentdeckt verbliebenes Kriegsgerät oder nicht entfernte Kampfmittel. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein solcher Dinge sind MONA jedoch nicht bekannt. MONA wiederholt vorsorglich den Hinweis auf den auf dem Übertragungsgegenstand früher einmal vorhandenen Schießplatz und Sprengplatz. Alle Ansprüche der Stadt wegen eventuell vorhandener Kampfmittel oder Kriegsgerät – aus welchem Rechtsgrund auch immer – sind ausdrücklich ausgeschlossen.
8. Ausgleichsansprüche der Stadt gegen MONA und gegen die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sowie gegen die Bundesrepublik Deutschland wegen schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten sowie sonstiger Umweltschäden (insbesondere solche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG und/oder § 9 Abs. 2 USchadG) werden hiermit ausgeschlossen.

Werden MONA oder die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben oder die Bundesrepublik Deutschland von Behörden oder Dritten wegen schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten sowie sonstiger Umweltschäden auf dem Übertragungsgegenstand in Anspruch genommen (insbesondere nach § 24 Abs. 2 BBodSchG und/oder § 9 Abs. 2 USchadG), ist die Stadt verpflichtet, MONA bzw. die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bzw. die Bundesrepublik Deutschland von sämtlichen

Kosten einer solchen Inanspruchnahme freizustellen, es sei denn, diese Inanspruchnahme erfolgte bereits vor dem 25.03.2013. Hierzu erklärt MONA, dass ihr für eine solche Inanspruchnahme im Hinblick auf die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die Bundesrepublik Deutschland nichts bekannt ist. Für sich selbst kann MONA eine solche Inanspruchnahme vor dem 25.03.2013 ausschließen, da sie erst an diesem Tag das Kasernengelände von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben hat. Auch nach dem 25.03.2013 ist MONA nicht in der genannten Weise in Anspruch genommen worden. Es sind auch keine Anzeichen dafür bekannt, dass eine solche Inanspruchnahme im Raume stehen könnte.

Die Stadt verpflichtet sich bei einer Veräußerung des Übertragungsgenstandes oder von Teilen des Übertragungsgegenstandes an einen Dritten oder bei sonstiger Rechtsnachfolge diesen Personen die vorstehend geregelte Freistellung einschließlich des Ausschlusses von Ausgleichsansprüchen im vorgenannten Umfang mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend gegenüber MONA, der Bundesrepublik Deutschland und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im Sinne eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter (§ 328 BGB) zu verpflichten sind. Diese Regelung ist im Hinblick auf die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die Bundesrepublik Deutschland dann nicht anwendbar, wenn und soweit etwaige Rechtsnachfolger Käufer von Einfamilienhäusern oder Käufer einer Eigentumswohnung sind.

9. Alle vorstehenden formulierten Haftungsausschlüsse gelten nicht in Bezug auf Ansprüche, der Stadt wegen Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn MONA eine Pflichtverletzung zu vertreten hat. Sie gelten ebenfalls nicht für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der MONA oder ihrer Erfüllungsgehilfen beruhen. Eine Haftung der MONA ist ferner dann nicht ausgeschlossen, wenn diese einen Mangel arglistig verschwiegen haben sollte.
10. Die Stadt übernimmt etwaige Dienstbarkeiten und Grundstücksrechte Dritter die zu ihrer Wirksamkeit der Eintragung ins Grundbuch nicht bedürfen. Allerdings versichert MONA, dass ihr solche Rechte nicht bekannt sind.
11. MONA hat der Stadt eine Kopie des Landschaftspflegerischen Begleitplanes vom \*\*\* zur Verfügung gestellt. Die sich daraus für den Bereich des Übertragungsgegenstan-

des ergebenden Pflichten wird die Stadt zur vollständigen Entlastung der MONA umsetzen. Insbesondere wird die Stadt \*\*\*\*,

12. MONA gewährleistet, dass der Übertragungsgegenstand zum Tage des Besitzüberganges miet- und pachtfrei ist.

### **III. Gefahr, Besitzübergang**

Der Besitz und die Gefahr gehen auf die Stadt über, mit \*\*\*.

Die Stadt hat ab dem Zeitpunkt die öffentlichen und privaten Lasten des Übertragungsgegenstandes zu tragen. Sie hat ab diesem Zeitpunkt MONA von allen Pflichten, die dieser als Eigentümer obliegen, freizustellen.

### **IV. Kosten**

Die mit diesem Vertrag und seiner Durchführung verbundenen Notar- und Gerichtskosten, die Vermessungskosten, die Kosten und Gebühren der erforderlichen privaten und behördlichen Genehmigungen und Erklärungen sowie die Grunderwerbsteuer trägt MONA.

### **V. Auflassung**

1. Zur

### **A u f l a s s u n g**

erklären die Beteiligten:

Wir sind darüber einig, dass das Eigentum an dem in dieser Urkunde bezeichneten Übertragungsgegenstand auf die Stadt übergeht und bewilligen und beantragen die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch.

Der amtierende Notar wird angewiesen, diesen Vertrag dem Grundbuchamt zum Vollzug des Eigentumswechsels erst dann vorzulegen, wenn \*\*\*.

2. Die Beteiligten erteilen ihre Zustimmung zur Löschung und Teillöschung aller auf dem Übertragungsgegenstand in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen und Beschränkungen nach Maßgabe der Bewilligung der Berechtigten, insbesondere beantragen sie die Löschung der Rechte in Abteilung III Nr. \*\*\*.
3. Die Abtretung des Anspruchs auf die Eigentumsübertragung durch die Stadt ist ausgeschlossen.

#### **VI. Auflassungsvormerkung**

MONA bewilligt und beantragt und die Stadt beantragt die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung auf dem Übertragungsgegenstand zu Gunsten der Stadt in das Grundbuch.

Die Stadt bewilligt und beantragt schon jetzt die Löschung der Vormerkung nach Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch, vorausgesetzt, dass keine belastenden Zwischeneintragungen erfolgt oder beantragt sind, denen die Stadt nicht zugestimmt hat.

Die Parteien bevollmächtigen \*\*\* (Notariatsmitarbeiter) dazu, die Löschung der zugunsten der Stadt einzutragenden Vormerkung zu bewilligen und zu beantragen, sofern der Vertrag nicht durchgeführt wird.

#### **VII. Abtretung der Ansprüche der Stadt**

Die Abtretung und Verpfändung der Rechte der Stadt aus diesem Vertrag ist nicht zulässig.

#### **VIII. Antragsrecht**

Alle Eintragungen im Grundbuch zu dieser Urkunde sollen erfolgen nach den Anträgen des amtierenden Notars, der auch ermächtigt ist, die Anträge getrennt und eingeschränkt zu stellen und in gleicher Weise auch zurückzuziehen.

Dies gilt auch für etwaige Mithaftentlassungen bzw. Pfandfreigaben.

Die Beteiligten verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht und beauftragen nur den amtierenden Notar und seinen Rechtsnachfolger oder Vertreter im Amt Grundbuchanträge zu dieser Urkunde zu stellen; dies gilt insbesondere für die Stellung des Umschreibungsantrages.

#### **IX. Vollzug**

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass dieser Vertrag, soweit eine Genehmigung gemäß dem Grundstücksverkehrsgesetz oder dem Baugesetzbuch erforderlich ist, erst mit Erteilung dieser Genehmigung wirksam wird und im Übrigen von MONA nur erfüllt werden kann, wenn eine etwa erforderliche Genehmigung nach dem Baugesetzbuch erteilt und ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird.

Der Notar wird angewiesen, die für die Wirksamkeit des Vertrages oder seinen Vollzug erforderlichen Genehmigungen oder Negativatteste anzufordern und entgegenzunehmen. Zur Entgegennahme behördlicher Genehmigungen unter Auflagen oder Bedingungen und Bescheiden, mit denen eine behördliche Genehmigung versagt oder ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird, ist der Notar nicht bevollmächtigt.

MONA beauftragt den Notar, alle zur Lastenfreistellung erforderlichen Löschungsunterlagen auf Kosten der MONA anzufordern und sich die Ablöseforderungen zum frühesten Fälligkeitsdatum mitteilen zu lassen.

Unabhängig hiervon sollen für die Vertragsbeziehungen der Beteiligten Genehmigungserklärungen jeder Art mit ihrem Eingang bei dem Notar oder dem Verwahrer dieser Urkunde für alle Beteiligten wirksam sein.

#### **X. Genehmigungen**

Genehmigungserklärungen Dritter zu dieser Urkunde sollen mit ihrem Eingang bei dem Notar für alle Beteiligten unmittelbar wirksam werden.

#### **XI. Sonstige Abreden**

\*\*\*\*

#### **XII. Anlagen**

Sämtliche Schriftstücke, auf die in dieser Urkunde Bezug genommen wird, sind den Beteiligten bekannt. Die Stadt bestätigt, dass ihr sämtliche Schriftstücke bereits mehrere Wochen vor der Beurkundung in Kopie ausgehändigt worden sind.

#### **XIII. Belehrungen**

Der Notar hat die Beteiligten darüber belehrt, dass

\*\*\*

[Unterschriften]

Bescheinigung nach § 21.1.1 BNotO

Ich bescheinige aufgrund heutiger elektronischer Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts Kleve HRB 12157:

- Herr Matthias Wünsch von der Heyden als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer - befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB - ist befugt die **Mona Projektentwicklungsgesellschaft mbH** einzeln zu vertreten.

Diese Vertretungsberechtigung bestand bereits am 15.03.2018.

Düsseldorf, den 20. März 2018

/MT 18.0433.08

Dr. Braunfels, Notar



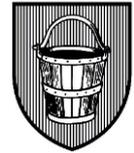
Genehmigung

In der Urkunde vom 15.03.2018 - URNr. 441/2018 Br  
des Notars Dr. Florian Braunfels in Düsseldorf -  
sind wir durch Herrn Maximilian Lemke vertreten worden.

In Kenntnis der Urkunde genehmigen wir alle Erklärungen, die  
in dieser Urkunde in unserem Namen abgegeben und entgegenge-  
nommen worden sind.

Emmerich, den  
/MT 18.0433.09

-----  
Stadt Emmerich am Rhein



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05 - 16 1604/2018</b>	<b>25.09.2018</b>

## Betreff

Verfahren zur 94. Änderung des Flächennutzungsplans;  
hier: 1) Bericht zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden  
2) Beschluss zur Offenlage

## Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	09.10.2018
--------------------------------	------------

## **Beschlussvorschlag**

### **Zu 1)**

- Zu II.a.1)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Beachtung von Zielen der Raumordnung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- Zu II.a.2)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Berücksichtigung von Zielen der Raumordnung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- Zu II.a.3)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur regionalplanerischen Beurteilung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- Zu II.a.4)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Landschaftsschutzgebiet-Verordnung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- Zu II.a.5)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zu weiteren Hinweisen der Bezirksregierung Düsseldorf mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- Zu II.a.6)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Wasserwirtschaft mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- Zu II.b)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zur geänderten Flächennutzungsplan-Darstellung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

- Zu II.c)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- Zu II.d)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zu Bodendenkmälern mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- Zu II.e)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen der Bezirksregierung Düsseldorf mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.

**Zu 2)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den vorliegenden Entwurf zur 94. Änderung des Flächennutzungsplans als Offenlegungsentwurf und beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## **Sachdarstellung :**

### **Zu 1)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 02.05.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 94. Änderung des Flächennutzungsplans -Kulturzentrum Schlösschen Borghees- gefasst sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Einsichtnahme in den Planvorentwurf im Rathaus Emmerich in der Zeit vom 13.07.2017 bis einschließlich zum 14.08.2017 statt.

Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen des o.g. Aufstellungsverfahrens beteiligt und die landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 LPIG durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen waren Anlass für ergänzende fachliche Untersuchungen (Schallschutzprüfung). Zudem wurden der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung und damit die Darstellung der Sonderbaufläche auf den Bereich mit baulichen Nutzungen reduziert.

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

### **I. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### **II. Anregungen aus der Beteiligung der Behörden**

#### **a) Bezirksregierung Düsseldorf, Landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 LPIG, Schreiben vom 19.10.2017**

Gegen die Flächennutzungsplan-Änderung bestünden landesplanerische Bedenken, die unter u. g. Voraussetzungen zurück gestellt werden könnten.

#### **1. Gültige Ziele der Raumordnung (zu beachten):**

Das Plangebiet liege gemäß der zeichnerischen Darstellung des GEP 99 im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFA), überlagert durch die Freiraumfunktionen „Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz“ (BGG) sowie „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ (BSLE).

Die entsprechenden Ziele des GEP 99 seien hier zu beachten. Der BSLE werde durch ein Landschaftsschutzgebiet (LSG), das per ordnungsbehördlicher Verordnung (LSG-VO) festgesetzt ist, fachrechtlich umgesetzt und schließe das gem. § 30 BNatSchG unter gesetzlichem Biotopschutz stehende Biotop der Gräfte mit ein. Gemäß Kap. 2.1, Ziel 1 Nr. 3 des GEP 99 sei der Freiraum auch als Träger historischer Zeugnisse und Kulturentwicklung zu sichern; insbesondere regionaltypische und identitätsstiftende Kulturlandschaften,

Siedlungen sowie Bau- und Bodendenkmäler seien zu erhalten und zu pflegen bzw. im Einzelfall wieder herzurichten.

Auch seien die Ziele im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) zu beachten, der im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 4 vom 25. Januar 2017 bekannt gemacht wurde und am 08.02.2017 in Kraft getreten sei.

Hinsichtlich der bauleitplanerischen Ausweisung von Bauflächen und Baugebieten durch die kommunale Bauleitplanung sei grundsätzlich Ziel 2-3 des LEP NRW zu beachten.

Der Standort ist zudem Teil eines im LEP gekennzeichneten landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereichs (Residenz Kleve). Die so gekennzeichneten Bereiche sollen gem. Grundsatz 3-2 des LEP NRW unter Wahrung ihres besonderen kulturlandschaftlichen Wertes entwickelt werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Rücknahme des Plangebiets im Bereich des unter gesetzlichen Biotopschutz stehenden Biotop der Gräfte wurde der Anregung gefolgt. Der Bereich wird künftig nicht überplant.

Da keine regional- oder landesplanerisch bedeutsame Flächenentwicklung durch die FNP-Änderung vorbereitet werden soll, wird dem Ziel 2-3 des LEP entsprochen. Die bestehende und geringfügig auszubauende Scheune ist der zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet.

Dem Grundsatz 3-2 des LEP NRW wird vollumfänglich entsprochen, indem die baulichen Anlagen des Schlässchen Borghees samt Nebenanlagen planungsrechtlich gesichert werden. Zur Ergänzung des kulturellen Angebotes des Schlässchens soll der angrenzende bestehende Gastronomiebetrieb ebenfalls in der Sonderbaufläche dargestellt werden.

## **2. Ziele in Aufstellung (zu berücksichtigen):**

Bei den im Planentwurf des RPD enthaltenen Zielen handele es sich um „Ziele in Aufstellung“. Diese Ziele des RPD seien als sonstige Erfordernisse der Raumordnung i. S. d. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen gemäß § 4 Abs. 1 ROG ebenfalls zu berücksichtigen.

Die zeichnerische Darstellung des RPD sehe für den betroffenen Planbereich unverändert die Darstellungen AFA, BGG und BSLE vor. Die entsprechenden Ziele und Grundsätze im RPD seien hier zu berücksichtigen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Kap. 2.2, G2 des RPD die Erhaltung der landschaftlichen und kulturhistorischen baulichen Elemente vorsieht, die in der Beikarte 2B „Kulturlandschaft – Erhalt“ dargestellt sind und die Möglichkeit einer Nutzungsänderung von Denkmälern und kulturlandschaftsprägenden Gebäuden erhalten bleibt.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Zwischenzeitlich ist der Regionalplan Düsseldorf in Kraft getreten. Die in Aufstellung befindlichen Ziele sind nun zu beachten und somit zwingend umzusetzen. Die Planung der Sonderbaufläche „Kulturzentrum Schlässchen Borghees“ entspricht den Zielen des RPD vollumfänglich.

### 3. Regionalplanerische Beurteilung

Das vorhandene Ensemble des SchLOSSchens sei als Träger historischer Zeugnisse und der Kulturentwicklung gem. o.g. Kap. 2.1, Ziel 1 Nr. 3 des GEP 99 grundsätzlich zu erhalten, könne jedoch nicht im Sinne des Ziel 2-3 des LEP NRW als im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegener Ortsteil eingestuft werden. Somit könne eine Anpassung an Ziel 2-3 des LEP NRW nur im Rahmen der Ausnahmeregelung in Satz 4 des vorgenannten Ziels erfolgen. Demnach können im Freiraum Bauflächen und Baugebiete ausnahmsweise dargestellt und festgesetzt werden, wenn

- die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder des Landes dies erfordert oder
- die jeweiligen baulichen Nutzungen einer zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet sind.

Es bestünden daher derzeit landesplanerische Bedenken gegen die vorgesehene Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan, insbesondere hinsichtlich der Vereinbarkeit der Sonderbaufläche mit dem o.g. Ziel 2-3 des LEP NRW.

Diese Bedenken können jedoch vor dem Hintergrund der kulturhistorischen und kulturlandschaftlichen Bedeutung des Ensembles zugunsten einer die Erhaltung sichernden Umnutzung dann zurückgestellt werden, wenn - wie für die Umnutzung der Scheune unter Punkt 3) der Begründung ausgeführt - durch die Änderung des FNP „keine weiteren baulichen Maßnahmen vorbereitet“ werden und dies auch anhand der Ausführungen in der Begründung nachvollzogen werden kann und die baulichen Nutzungen einer zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet sind.

Angesichts der Lage im Freiraum begründeten sich die Bedenken insbesondere auch auf die großräumige Abgrenzung der Sonderbaufläche, die den Bereich des Café-Restaurants vorsorglich einbeziehe, um künftig Möglichkeiten zu dessen Umbau oder für Erweiterungen einzuräumen. Nach dem derzeitigen Stand der Begründung seien hierfür die Voraussetzungen für eine Anpassung entsprechend der Ausnahmeregelung des Ziel 2-3 LEP NRW nicht erkennbar.

Es wird daher gebeten, die Unterlagen um folgende Aspekte zur ergänzen und erneut gemäß § 34 Abs. 1 LPlG zur landesplanerischen Anpassung vorzulegen:

- Beschränkung/Konzentration der S- ggf. auch SO-Darstellung auf das unbedingt erforderliche Maß der baulichen Nutzung bzw. die baulich geprägten Flächen (Bestand);
- ergänzende Aussagen zum möglichen Umfang zukünftiger Umbauten und Erweiterungen des Restaurant-Cafés, die im Verhältnis zur Gesamtfläche der Anlage des SchLOSSchens nur eine deutlich untergeordnete Rolle spielen dürfen;
- Aussagen zum räumlich-funktionalen Zusammenhang zwischen der Umnutzung der Scheune durch das Marionettentheater und einer möglichen Erweiterungen des Café-Restaurant;
- Aussagen zu den vorhandenen Wohneinheiten und Ausschluss der Ergänzung oder Erweiterung von Wohneinheiten;
- Aussagen zu notwendigen Stellplätzen;
- Beachtung der als § 30 – Biotop geschützten Gräfte;
- Berücksichtigung der landesbedeutsamen Kulturlandschaft Residenz Kleve (vgl. Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Düsseldorf; <https://www.kuladig.de/Objektansicht/O-55073-20121004-17>; Abgerufen: 19. September 2017)

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Stellungnahme der Bezirks-Regierung wird im Entwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung gefolgt.

In die Begründung wurde die konkrete Planung für die Erweiterung des Nebengebäudes des Schlösschens eingefügt, so dass die geplante bauliche Maßnahme eindeutig ablesbar ist. Durch die Erweiterung soll die kulturhistorische und kulturnaturlandschaftliche Bedeutung des Ensembles erhalten und gesichert werden. Die Nutzung ist der zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet.

Die auszuweisende Fläche der Sonderbaufläche wurde auf die vorhandenen baulichen Anlagen einschließlich der notwendigen Parkplätze für das Schlösschen und den Gastronomiebetrieb reduziert. Die geschützten Gräfte werden nicht überplant.

Es wird nun ausschließlich das bestehende Gebäude des Gastronomiebetriebes überplant. Durch die Darstellung innerhalb der Sonderbaufläche sollen lediglich anstehende genehmigungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen des bestehenden Betriebes ermöglicht werden. Auf der jetzigen Rechtsgrundlage des § 35 Abs. 2 BauGB stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplans entgegen.

Bauliche Erweiterungen sind aufgrund der Betriebsgröße und des Betriebskonzeptes nicht vorgesehen. Genehmigungspflichtige Umbauten oder Umnutzungen können auch künftig nur auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB stattfinden. Hier sind die Belange der Raumordnung ebenfalls zu beachten und werden im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft. Die notwendigen Stellplätze sind bereits auf dem Grundstück nachgewiesen und bedürfen daher keiner Darstellung im Flächennutzungsplan.

#### **4. Landschaftsschutzgebiet-Verordnung**

Darüber werde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines LSG, das per LSG-VO der Bezirksregierung Düsseldorf als Höhere Naturschutzbehörde festgesetzt ist, eine Genehmigung der Plandarstellung erst dann erfolgen kann, wenn die LSG-VO durch die Höhere Naturschutzbehörde aufgehoben wurde bzw. eine entsprechende Befreiung erfolgt ist. Die weiteren Voraussetzungen für einen entsprechenden Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutz bzw. Befreiung bitte ich mit dem zuständigen Dezernat 51 (Höhere Naturschutzbehörde) abzustimmen.

Aus Sicht des Dezernates 51 „Höhere Naturschutzbehörde“ bestünden Bedenken in dem angefragten Umfang eine Sonderbaufläche im FNP Emmerich darzustellen.

Die Fläche wird derzeit per Verordnung der Bezirksregierung als Landschaftsschutzgebiet u.a. auch gegen eine weitere bauliche Entwicklung geschützt.

#### Stellungnahme der Verwaltung

In den baurechtlichen Verfahren der Bauleitplanung ist die für das Naturschutzrecht zuständige Naturschutzbehörde der jeweilige Kreis bzw. die kreisfreie Stadt selbst in ihrer Funktion als untere Naturschutzbehörde und nicht die jeweilige Bezirksregierung als höhere Naturschutzbehörde.

In den Anpassungsverfahren gem. § 34 (1) LPlG werden von den bei den Bezirksregierungen dafür zuständigen Dezernaten 32 u.a. auch die jeweiligen Dezernate 51 beteiligt, die innerhalb der Organisationsstruktur der Bezirksregierungen letzterer Funktion als höhere Naturschutzbehörde ausüben – allerdings außerhalb der naturschutzrechtlichen Zuständigkeit und in der Konsequenz als Autoren von Hinweisen innerhalb der landesplanerischen Anpassungsverfügung.

Einer Abstimmung zwischen die jeweilige Bauleitplanung tragender Kommune und dem hinweisgebenden Dezernat 51 bedarf es jedoch nicht – auch bei Abweichung von derartigen Hinweisen, denn zuständig bleibt die untere Naturschutzbehörde (s.o.).

Sollte im anhängigen Fall tatsächlich eine Befreiung von Bau- und/oder anderen Verboten einer naturschutzrechtlichen Schutzausweisung (LSG) erforderlich werden, ist auch diesbezüglich der Kreis Kleve auf der Basis von § 75 LNatSchG NRW i.V.m. § 67 BNatSchG (allein) zuständig.

Lediglich bei Notwendigkeit einer Änderung einer naturschutzrechtlichen Schutzausweisung per Verordnung der Bezirksregierung ist diese selbst in ihrer Funktion als höhere Naturschutzbehörde zuständig.

Der Kreis als untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bereits beteiligt. Hier wurden keine Bedenken erhoben. Zudem erfolgte eine weitere Abstimmung aufgrund der Stellungnahme der Bezirksregierung. Auch hier wurden seitens des Kreises keine Bedenken aufgrund der LSG-VO erhoben.

## **5. Weitere Hinweise**

Die Bezeichnungen der geplanten Darstellung in der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung und in der Begründung sei zu überprüfen und anzugleichen. Es werde darauf hingewiesen, dass für eine Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO das Planzeichen „S“ und für ein Sondergebiet gem. § 1 Abs. 2 BauNVO das Planzeichen „SO“ zu verwenden sei.

Die Zweckbestimmung „Kulturzentrum Schlösschen Borghees“ sei zu überprüfen, da im Plangebiet nach Angaben in der Begründung nicht nur kulturelle Nutzungen vorgesehen seien, sondern auch ein im nördlichen Teil des Plangebietes bestehender Gastronomiebetrieb (Restaurant-Café) planungsrechtlich abgesichert werden soll, der vermutlich unabhängig von den kulturellen Veranstaltungen selbständig betrieben wird. Eine Zweckbestimmung wie z. B. „Kulturzentrum und Gastronomie“ könnte daher passender sein.

In der Begründung ist nur kurz angegeben, dass mit der Einbeziehung dem vorhandenen Restaurant-Café ebenfalls Möglichkeiten zum Umbau oder für Erweiterungen eingeräumt werden sollen. Diese Aussage ist etwas unklar, insbesondere in Bezug auf den Umfang der möglichen baulichen Erweiterungen. Ich rege daher an hierzu noch nähere Angaben zu machen, auch im Hinblick auf die noch durchzuführende Umweltprüfung. Da nach Aussage in der Begründung das gesamte Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet liegt, ist zu klären, ob der Landschaftsschutz für das Plangebiet aufgehoben wird oder ob Befreiung vom Bauverbot in Aussicht gestellt wird. Andernfalls stünde die Erforderlichkeit der Planung gem. § 1 Abs. 3 BauGB in Frage.

Für das weitere Verfahren wird angeregt, die Planzeichenerklärung zur besseren Information aller Beteiligten mit den Planzeichen der näheren Umgebung des Plangebietes zu ergänzen.

Nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB solle die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen sei nach Maßgabe des § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB zu begründen. In der Begründung zur FNP-Änderung sind entsprechende Erläuterungen erforderlich, inwieweit diese Aspekte bei der Planung berücksichtigt worden sind.

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Stellungnahme bezüglich der Ausweisung als Sonderbaufläche wurde gefolgt. Es wird künftig eine Sonderbaufläche „Kulturzentrum Schlösschen Borghees“ dargestellt.

Die Zweckbestimmung „Kulturzentrum“ soll auch den gastronomischen Betrieb beinhalten. Eine Ausweisung eines „Kulturzentrums und Gastronomie“ auf der Ebene des Flächennutzungsplans wäre u. a. aufgrund der im Obergeschoss befindlichen Wohnungen zu eng gefasst. Hier soll beispielsweise die Möglichkeit eingeräumt werden, beispielsweise auch Fremdenzimmer einzurichten. Die Baugenehmigung hierfür könnte nur nach § 35 Abs. 2 BauGB erteilt werden. Damit die Flächennutzungsplan-Darstellung einem solchen Vorhaben im Zusammenhang mit Gastronomie nicht entgegensteht, soll der Nutzungskatalog relativ offen gehalten werden. Durch die Darstellung eines Sondergebietes „Kulturzentrums“ sind jedoch Nutzungsänderung beispielsweise in allgemeines Wohnen oder Gewerbe stark eingeschränkt. Es sind somit lediglich den Kulturbetrieb des Schlösschens ergänzende Nutzungen zulässig.

Die Planzeichenerklärung wird um Erläuterung der umliegenden Flächen ergänzt.

Es werden landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant, jedoch handelt es sich um die Darstellung bestehender Gebäude und deren zugehörigen Freiflächen. Durch die enge Darstellung und die weiterhin verpflichtende Baugenehmigung gem. § 35 BauGB wird keine relevante Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbereitet.

## **6. Wasserwirtschaft**

Die geplante Maßnahme liege innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Emmerich-Helenenbusch“, Zone IIIA. Die Verbote und Genehmigungspflichten der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu einzuhalten.

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Berücksichtigung des Wasserschutzgebietes wird im Rahmen der Baugenehmigung geprüft.

## **b) Bezirksregierung Düsseldorf, ergänzende E-Mail vom 22.01.2018**

In der landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 34 Abs. 1 LPlG vom 19.10.2017 (Az. 32.02.01.01-2102/94-1465) wurde bereits mitgeteilt, dass die landesplanerischen Bedenken unter bestimmten Voraussetzungen zurück gestellt werden können.

Im Vergleich zur 1. Vorlage aus 2017 ist nun eine deutliche Reduzierung der SO-Darstellung im Bereich des Schlösschen Borghees erfolgt und lediglich die bauliche Veränderung der Scheune sowie die Sicherung der Parkplätze noch vorgesehen. Die Erweiterung der Scheune ist geringfügig. Aufgrund der baulichen Vorprägung ist die Bauleitplanung für das SO aus raumordnerischer Sicht vertretbar und in diesem Fall mit Ziel 2-3 vereinbar, da es sich überwiegend um die Nach-/Umnutzung einer bestehenden baulichen Anlage handelt, Infrastruktur und bauliche Anlagen bereits überwiegend vorhanden sind.

Sofern auch die weiteren Voraussetzungen aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 19.10.2017 (Az. 32.02.01.01-2102/94-1465) erfüllt werden wäre eine Fortführung des FNP-Änderungsverfahrens aus regionalplanerischer Sicht möglich.

Auch wenn die SO-Darstellung jetzt modifiziert wurde, bestünden aus Sicht des Dezernates 51 (Höhere Naturschutzbehörde) Bedenken. Diese begründen sich im Wesentlichen in dem Widerspruch zu der Landschaftsschutzverordnung der Bezirksregierung Düsseldorf, sowie

der im vorliegenden Fall tatsächlichen Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit auf einem überwiegenden Teil der angefragten Fläche.

Da eine Sondergebietsdarstellung im unmittelbaren Widerspruch zu der Landschaftsschutzverordnung steht, wird gebeten, dass die Kommune einen direkten Kontakt mit der Bezirksregierung Düsseldorf als höhere Naturschutzbehörde aufnimmt für den Fall, dass sie einen Aufhebungsantrag und Entlassungsverfahren von der Landschaftsschutzverordnung beabsichtigt.

Aufgrund der von hier aus erkennbaren, eher geringfügigen baulichen Erweiterungsabsichten des Lagergebäudes wird angeregt, diese – ohne aufwändige Sondergebietsdarstellung – direkt mit dem Kreis Kleve als Untere Naturschutzbehörde abzustimmen und dort die Möglichkeit einer einfacheren Variante über ein Befreiungsverfahren zu klären.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Kreis als untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bereits beteiligt. Hier wurden keine Bedenken erhoben. Zudem erfolgte eine weitere Abstimmung aufgrund der Stellungnahme der Bezirksregierung. Auch hier wurden seitens des Kreises keine Bedenken aufgrund der LSG-VO erhoben.

#### **c) Kreis Kleve, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 01.08.2017**

Das Schlösschen Borghees werde regelmäßig für kulturelle Veranstaltungen wie Ausstellungen, Konzerte und einen Weihnachtsmarkt genutzt.

Planungsrechtlich befände sich das Vorhaben gem. § 35 BauGB im Außenbereich der Stadt Emmerich.

Laut dem Geomedia SmartClient befänden sich auf dem vom Schlösschen Borghees zusammenhängenden Grundstück unter der Adresse Hüthumer Straße 176, 176a und 180 Wohnnutzungen.

Aufgrund der geplanten kulturellen Nutzung z. B. in Form von Konzerten, könne es aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vor allem in Bezug auf Lärmimmissionen zu einer Konfliktsituation kommen.

Im Rahmen der weiteren Planungen sei der Nachweis zu erbringen, dass es durch die Nutzung des Schlösschens Borghees durch kulturelle Veranstaltungen zu keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte in Bezug Lärm an der vorhandenen Wohnnutzung kommt.

In diesem Zusammenhang sei im Rahmen der Bauleitplanung auch festzusetzen, welche Immissionsrichtwerte für die vorhandenen Wohnnutzungen anzuwenden seien, da sich diese zukünftig auch im SO-Gebiet „Kulturzentrum Schlösschen Borghees“ befänden.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Adresse Hüthumer Straße 180 bezeichnet das Schlösschen. Hier ist keine Wohnnutzung vorhanden. Dementsprechend gibt es hier auch keine Lärmkonflikte.

Für die Wohnungen im Gebäude Hüthumer Straße 176 und 176a (Gastronomiebetrieb) wurden zwei Schallprognosen durchgeführt. Hier sind keine Immissionskonflikte erkennbar. Die Gutachten werden dem Verfahren beigelegt und dem Kreis im Rahmen der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

#### **d) LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 17.07.2017**

Der Vorhabenbereich tangiert das in die Denkmalliste der Stadt Emmerich eingetragene Bodendenkmal KLE 002 - Schloss Borghees. Das Bodendenkmal umschreibt die historische Grabenanlage, deren östliche Begrenzung im Gelände jedoch nicht mehr zu erkennen ist.

Die Scheune selbst liegt nicht im Schutzbereich des Bodendenkmals. Es wird gebeten, das Bodendenkmal, nachrichtlich in die Planunterlagen aufzunehmen.

Es ist damit zu rechnen, dass sich Teile der historischen Grabenanlage im Bereich der Scheune erhalten haben. Dazu gehören Mauerfundamente von Begrenzungsmauern, Grabenprofile und Grabenverfüllungen.

Zunächst ist festzustellen, dass jede Beeinträchtigung von durch Eintragung in die Denkmalliste umfassend geschützten Bodendenkmälern mit den denkmalrechtlichen Vorschriften nicht zu vereinbaren und insofern auszuschließen ist (§ 9 DSchG NW). Die Gemeinden haben die Sicherung dieser Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten (§ 11 DSchG NW). Sichern heißt, den vorhandenen Bestand ungestört zu erhalten.

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung die Auswirkungen der geplanten Änderungen auf das archäologische Kulturgut (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB) zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten sind (§ 2 Abs. 4 BauGB). Darüber hinaus sind die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen.

Voraussetzung hierfür ist ebenfalls die Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB).

Durch die geplante Änderung im Flächennutzungsplan ist beabsichtigt, Flächen für die Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche „Kulturzentrum Schlösschen Borghees“ umzuwandeln. Diese Änderung berechtigt allerdings noch nicht dazu, konfliktträchtige Bereiche zu überplanen.

Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt weiterhin nach § 35 BauGB. Im Außenbereich sind Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben Belange des Denkmalschutzes betrifft (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB).

Nach Vorliegen konkreter Pläne ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens das weitere Vorgehen abzustimmen. Je nach Umfang und Art der geplanten Maßnahme sind archäologische Untersuchungen im Vorfeld der Baugenehmigung zur Feststellung von Lage, Erhalt und damit der Denkmalqualität i.S.d. § 2 DSchG NRW der erhaltenen Relikte erforderlich. Dies schließt eine mögliche Erweiterung des bestehenden Schutzbereiches mit ein.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Aufnahme des Bodendenkmals ist durch die Verkleinerung des Planbereiches obsolet, da dieses nicht mehr überplant wird.

Zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird für die Flächennutzungsplan-Änderung ein Umweltbericht erstellt. Hier werden die genannten Auswirkungen auf das archäologische Kulturgut sowie die Belange des Denkmalschutzes untersucht.

Die Beeinträchtigung von konkreten Vorhaben im Planbereich werden im Rahmen der Baugenehmigung erörtert.

#### **e) Bezirksregierung Düsseldorf, Schreiben vom 02.08.2017**

Die angefragte Sondergebietsdarstellung liege in einem Landschaftsschutzgebiet, welches per Verordnung der Bezirksregierung Düsseldorf u.a. vor einer weiteren Bebauung geschützt wird. Es werden daher vorsorglich Bedenken angemeldet. Weitere Verfahren sind mit der Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 51 frühzeitig abzustimmen.

Es sei zudem nicht ersichtlich, wie die Größe und Abgrenzung des Sondergebietes begründet wird. Die jetzt im Vorentwurf dargestellte, sehr großzügig bemessene Abgrenzung des SO würde theoretisch eine umfangreiche Erweiterung der Bebauung ermöglichen. Auch deshalb werden hier Bedenken geltend gemacht.

Die Unterlagen sind zur vertieften Beurteilung des Vorhabens im Übrigen z.Z. nicht geeignet, da u.a. der Umweltbericht noch fehlt.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Zur Schutzgebietsverordnung s. vorherige Stellungnahmen zu diesbezüglichen Bedenken der Bezirksregierung.

Die flächenhafte Darstellung des Sondergebietes wurde zugunsten einer Darstellung der notwendigen Gebäude- und Flächendarstellung reduziert. Somit sind auch bauliche Erweiterungen größtenteils ausgeschlossen. Ohnehin unterliegen bauliche Anlagen der Genehmigung gem. § 35 BauGB. Den Vorhaben dürfen öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird für die Flächennutzungsplan-Änderung ein Umweltbericht erstellt.

#### **Zu 2)**

Derzeit steht noch der Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung aus. Sobald dieser vorliegt, werden die Ergebnisse in die Entwurfsbegründung eingepflegt. Die Planzeichnung wird in der Legende um eine Erläuterung der umliegenden Flächen ergänzt. Die vollständigen Unterlagen werden Gegenstand der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 5 LPlG.

**Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :**

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

**Leitbild :**

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 5.

In Vertretung

Dr. Wachs  
Erster Beigeordneter

Anlagen:

Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1604 Planzeichnung

Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1604 Begründung

Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1604 Immissionsgutachten Scheune

Anlage 4 zu Vorlage 05-16 1604 Immissionsgutachten Gastronomie

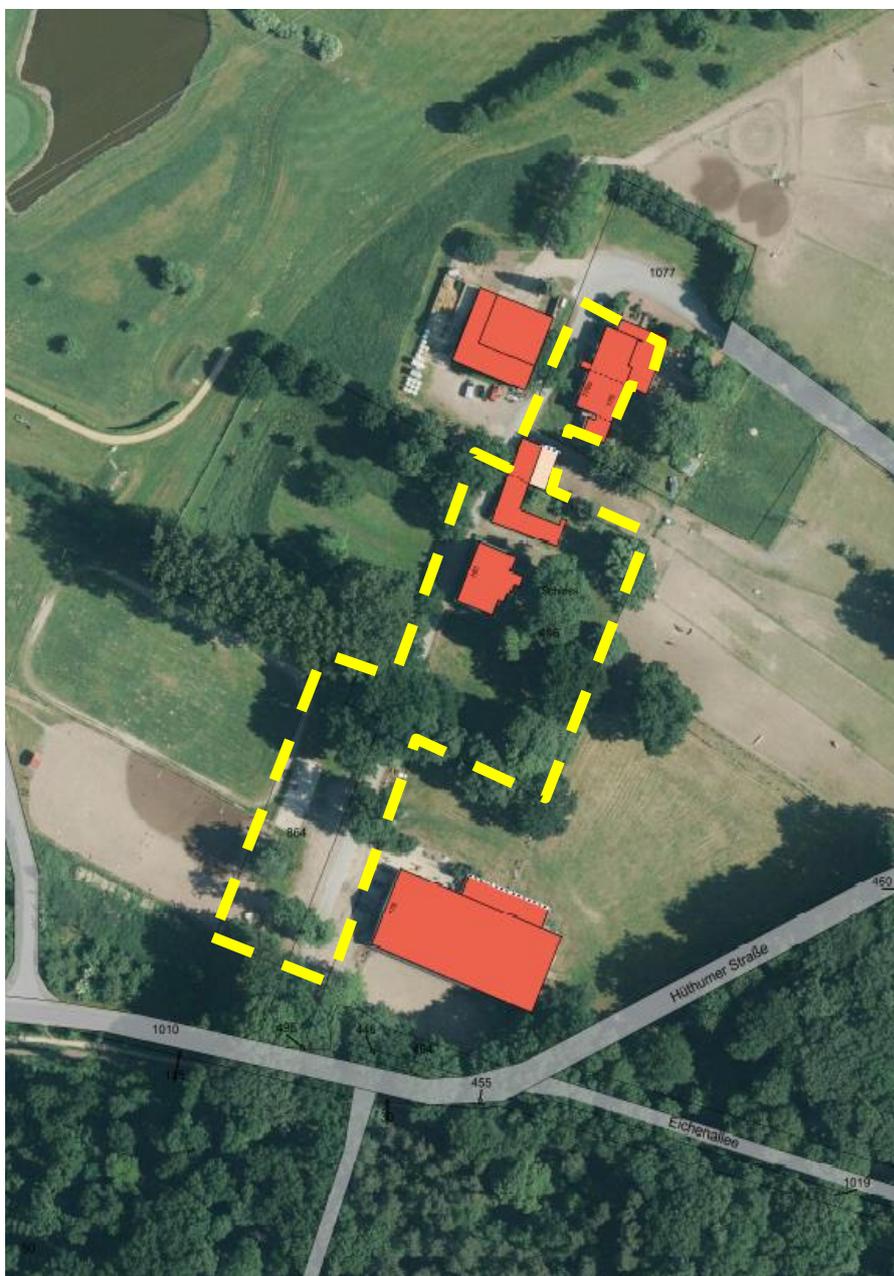
Anlage 5 zu Vorlage 05-16 1604 Stellungnahmen





## Begründung zum Entwurf 94. Änderung des Flächennutzungsplanes

Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB





## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass der Flächennutzungsplanänderung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Planungsvorgaben und landespflegerische Vorgaben .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Planungsziel .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Immissionsschutz .....</b>	<b>8</b>
<b>6. Hochwasserrisiko .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Flächenbilanz .....</b>	<b>8</b>

## 1. Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Das Schlösschen Borghees aus dem 17. Jahrhundert befindet sich am Rande des Borgheeser Walds im Norden Emmerichs. Das Hauptgebäude wird für heute regelmäßig für kulturelle Veranstaltungen wie Ausstellungen, Konzerte und einen Weihnachtsmarkt genutzt. Auch Trauungen sind hier möglich.

Seit 2008 tritt im Schlösschen auch das Marionettentheater TiK auf. Da die Bühne für das Theater jedoch mit einem hohen Aufwand zu jeder Veranstaltung auf- und abgebaut werden muss, hat der Kulturausschuss der Stadt Emmerich am Rhein in seiner Sitzung am 30.11.2016 beschlossen, die sich auf dem Gelände des Schlösschens befindlichen Scheune zur multifunktionalen Nutzung bzw. zur Errichtung einer festinstallierten Marionettentheaterbühne umzugestalten. Die Scheune ist derzeit ungenutzt.

Der Bereich am Schlösschen Borghees ist planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen. Hier sind nur privilegierte Nutzungen, also insbesondere landwirtschaftliche oder energetische Nutzungen zulässig. § 35 Abs. 2 BauGB erlaubt die Zulassung von sonstigen Vorhaben im Einzelfall, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und ihre Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gem. § 35 Abs. 3 BauGB u. a. vor, wenn die Darstellung des Flächennutzungsplans widerspricht.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Durch die Flächennutzungsplan-Änderung wird das Grundstück des Schlösschens einschließlich der zugehörigen Außenflächen (Flurstück 1088). Hier finden auch außerhalb des Gebäudes Veranstaltungen wie der Weihnachtsmarkt statt oder sie werden als Parkplatz genutzt (Flurstück 864). Auch der umzunutzende Teil der Scheune befindet sich auf dem Außengelände des Schlösschens (Flurstück 1087). Die geschützten Gräfte werden nicht überplant.

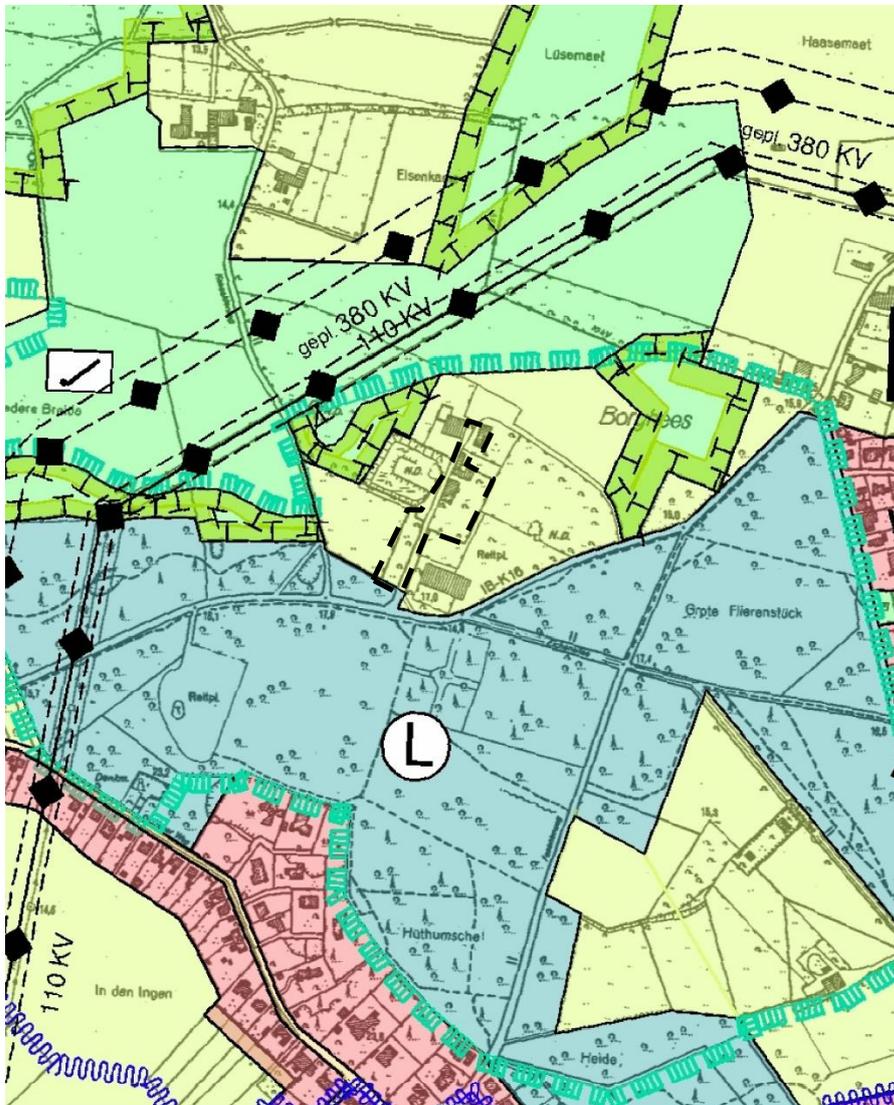
Das Scheunengebäude liegt teilweise auch auf dem Flurstück 1078, welches in Privatbesitz ist. Die künftige Nutzung ist unklar, derzeit wird der Teil als Abstellfläche genutzt.

Nördlich des Schlösschens und der ehem. Scheune befindet sich ein gastronomischer Betrieb mit zwei darüber liegenden Wohnungen (Hüthumer Straße 176 und 176a). Um hier künftig ebenfalls Möglichkeiten zur Modernisierung oder zum Umbau einzuräumen, soll der Betrieb in die Sonderbaufläche „Kulturzentrum Schlösschen Borghees“ einbezogen werden.

Es werden landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant, jedoch handelt es sich um die Darstellung bestehender Gebäude und deren zugehörigen Freiflächen. Durch die enge Darstellung und die weiterhin verpflichtende Baugenehmigung gem. § 35 BauGB wird keine relevante Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbereitet. Die umliegenden Flächen werden insbesondere durch Pferdehaltung genutzt. Die Darstellung wird hier nicht geändert.

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung betrifft die Grundstücke Gemarkung Borghees, Flur 2, Flurstücke 864, 1077 (teilw.), 1078 (teilw.), 1087 und 1088 (teilw.). Die Verfahrensgietsgrenze ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



### 3. Planungsvorgaben und landschaftspflegerische Vorgaben

Der gültige Regionalplan stellt für den Bereich einen Freiraumbereich mit den Kennzeichnungen „Grundwasser- und Gewässerschutz“ sowie „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dar.

Für den Stadtbereich von Emmerich am Rhein wurde bislang noch kein Landschaftsplan nach Bundesnaturschutzgesetz aufgestellt. Insofern greifen die Grundlagen eines solchen Regelwerkes nicht auf dieses Planverfahren.

Beinahe der gesamte Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung ist Gegenstand eines Biotopverbunds. Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie).

Da durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine wesentliche bzw. raumbedeutsame Änderung der bestehenden Bebauung und Nutzung des Gebietes vorbereitet wird, steht die Bauleitplanung im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben und Schutzziele. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt weiterhin nach § 35 BauGB. Durch die Flächennutzungsplan-Änderung werden somit keine weiteren baulichen Maßnahmen vorbereitet.

Sollte im anhängigen Fall eine Befreiung von Bau- und/oder anderen Verboten einer naturschutzrechtlichen Schutzausweisung (LSG) erforderlich werden, wird diesbezüglich der Kreis Kleve auf der Basis von § 75 LNatSchG NRW i.V.m. § 67 BNatSchG im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt.

#### **4. Planungsziel**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein stellt das Gelände des Schlösschen Borghees derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Durch die 94. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Darstellung in eine Sonderbaufläche (S) „Kulturzentrum Schlösschen Borghees“ umgewandelt werden, um die geplante Umnutzung der vorhandenen Scheune zu ermöglichen. In den folgenden Abbildungen ist die Planung zum Umbau der Scheune mit Stand vom 29.08.2018 dargestellt. Daraus ist ersichtlich, dass der zum Schlösschen gelegene Seitenteil der Scheune nach Norden hin auf einer Länge von ca. 14m um etwa 1,33m (= ca. 19m<sup>2</sup>) erweitert werden soll. Das Dach wird zudem erneuert und in Relation zur erweiterten Fläche erhöht.



Abbildung 2: Umbau Scheune; Grundriss

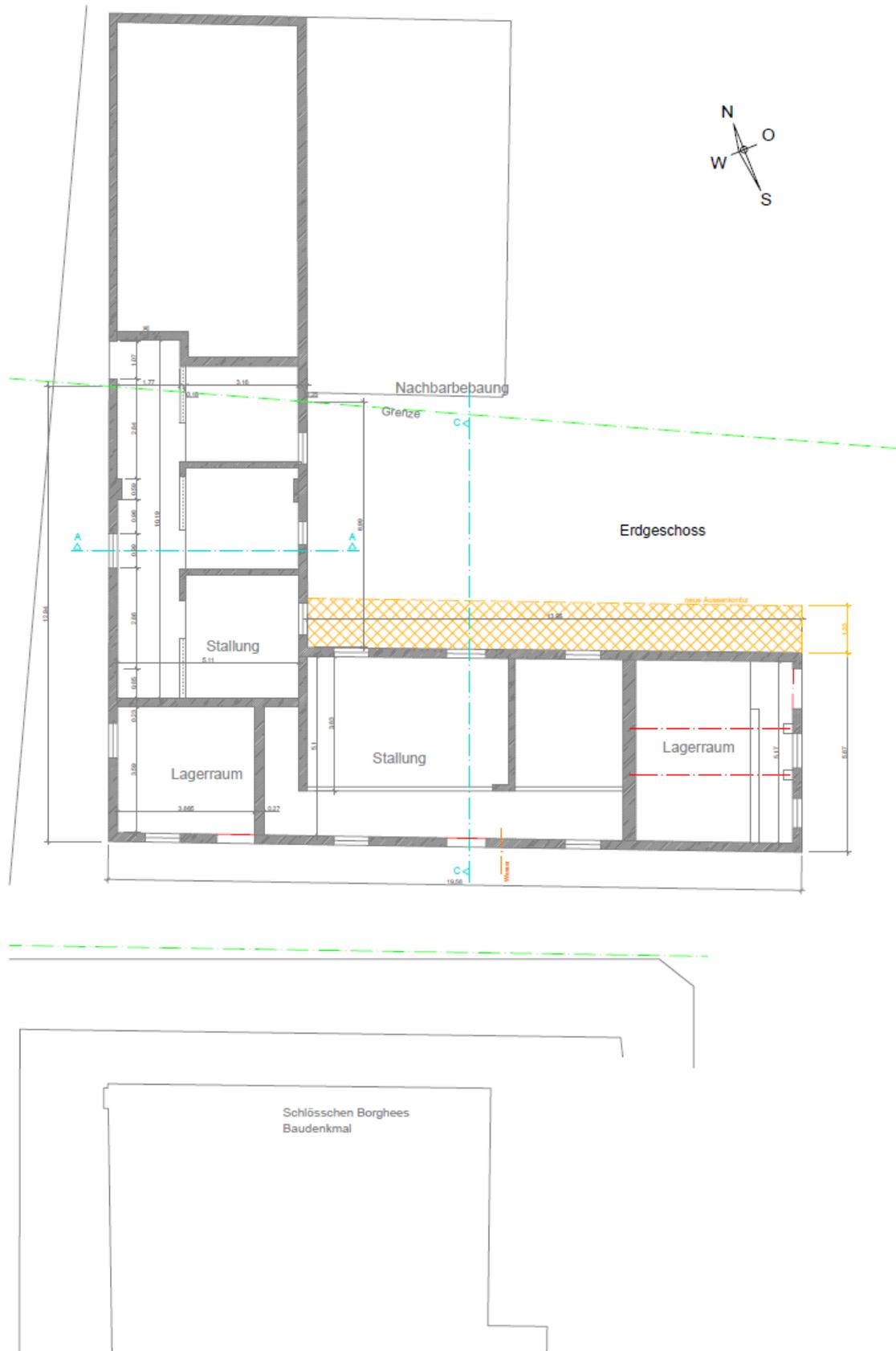
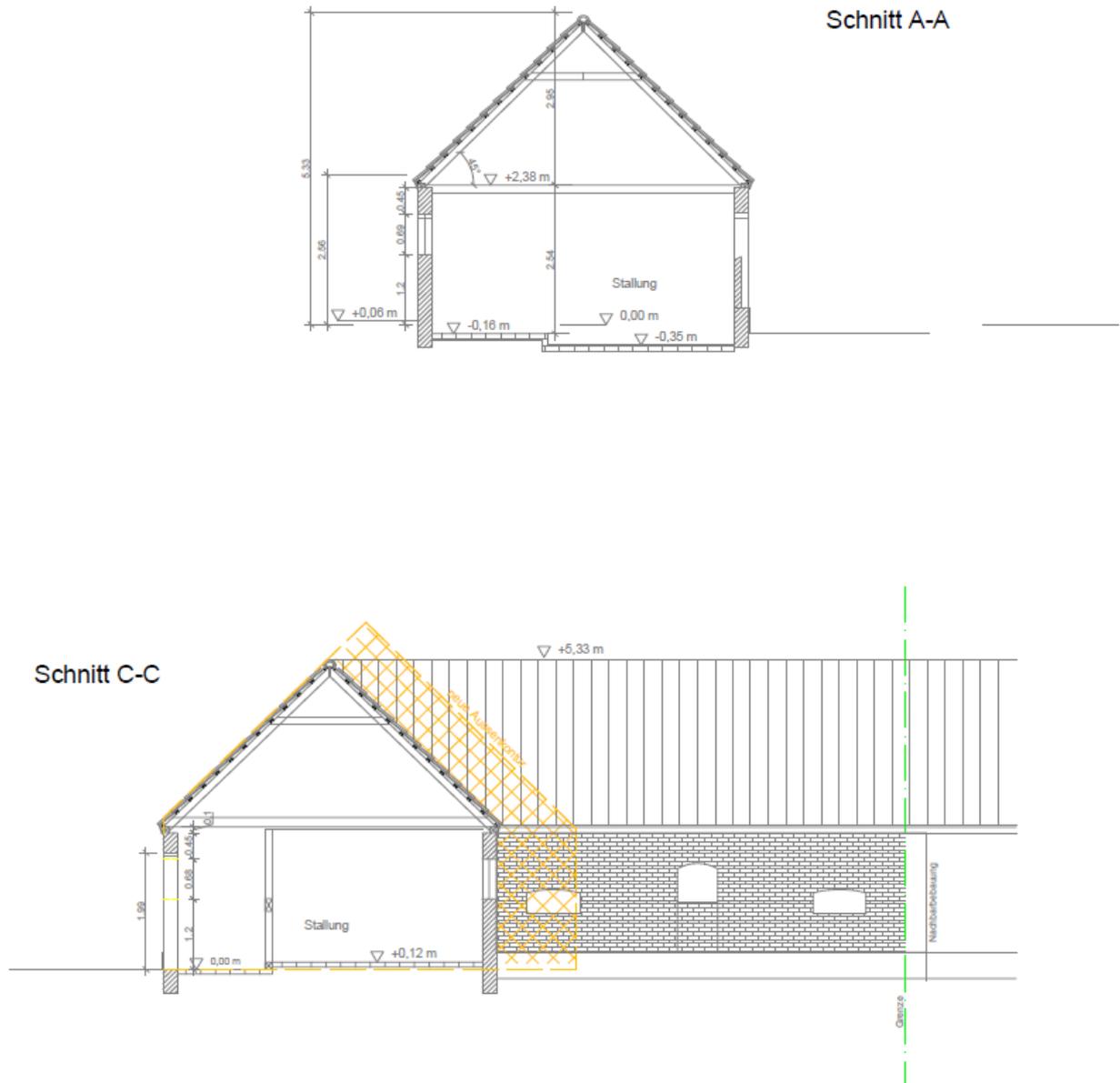


Abbildung 3: Umbau Scheune; Schnitte



Auch der bestehende Gastronomiebetrieb mit zwei Wohnungen im Obergeschoss soll durch die Änderung des Flächennutzungsplans die Möglichkeit erhalten, im Bestand zu modernisieren, umzubauen oder eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung durchzuführen.

Durch die räumliche Nähe zum Schlösschen wird durch beide Betreiber eine enge Zusammenarbeit beispielsweise bei der Bewirtung angestrebt. Daher ist das Konglomerat aus Schlösschen mit seinen Kulturveranstaltungen, dem Marionettentheater in der Scheune und dem Gastronomiebetrieb insgesamt als gemeinsame, sich gegenseitig ergänzende Anlage zu sehen. Zusammengefasst werden diese Nutzungen als „Kulturzentrum Schlösschen Borghees“. Eine Ausweisung eines „Kulturzentrums und Gastronomie“ auf der Ebene des Flächennutzungsplans wäre u. a. aufgrund der im Obergeschoss befindlichen Wohnungen zu eng gefasst. Hier soll beispielsweise die Möglichkeit eingeräumt werden, beispielsweise auch Fremdenzimmer einzu-



richten. Durch die Darstellung eines Sondergebietes „Kulturzentrums“ sind jedoch Nutzungsänderung beispielsweise in allgemeines Wohnen oder Gewerbe stark eingeschränkt. Es sind somit lediglich den Kulturbetrieb des Schlosschens ergänzende Nutzungen zulässig.

Die Baugenehmigung wird weiterhin auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB erteilt. Hierbei ist nach wie vor zu prüfen, ob die weiteren öffentlichen Belange beeinträchtigt werden. Dazu zählen gem. § 35 Abs. 3 BauGB beispielsweise schädliche Umwelteinwirkungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes und des Denkmalschutzes.

Bei Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplan-Änderung werden diese Belange jeweils im konkreten Fall geprüft. Die Flächennutzungsplan-Änderung bereitet lediglich die Möglichkeit für genehmigungspflichtige Bauvorhaben, wie auch Nutzungsänderungen, vor. Es wird keine pauschale Zulässigkeit für Vorhaben ermöglicht.

## 5. Immissionsschutz

Zu dem Vorhaben Umnutzung der Scheune und für den Gastronomiebetrieb wurden zwei Schallprognosen durchgeführt. Hier sind keine Immissionskonflikte mit den umliegenden Wohnnutzungen oder den Wohnungen im Gebäude des gastronomischen Betriebes erkennbar. Auf Ebene des Flächennutzungsplans besteht somit kein Planungskonflikt.

## 6. Hochwasserrisiko

Der Geltungsbereich der 94. Änderung des Flächennutzungsplans liegt innerhalb eines potentiellen Überschwemmungsbereiches des Rheins, der durch den technischen Hochwasserschutz (Deiche und sonstige Hochwasserschutzanlagen) bis zum festgelegten Bemessungshochwasser vor Überschwemmungen geschützt ist.

Die vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ins Internet unter [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) eingestellten Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten informieren über die mögliche Ausdehnung und Tiefe einer Überflutung in den drei Szenarien

**HQ10** Hochwasser, das mit relativ hoher Wahrscheinlichkeit eintritt, im Mittel alle 10 Jahre

**HQ100** Hochwasser, das mit mittlerer Wahrscheinlichkeit eintritt, im Mittel alle 100 Jahre

**HQextrem** Hochwasser, das statistisch wesentlich seltener als alle 100 Jahre auftritt.

## 7. Flächenbilanz

Darstellung alt		Darstellung neu	
Fläche für Landwirtschaft	... m <sup>2</sup>	Sonderbaufläche	... m <sup>2</sup>

Emmerich am Rhein, den  
Der Bürgermeister

Peter Hinze

**Prognose**

**über die zu erwartenden  
Geräuschemissionen und –immissionen  
durch die Umnutzung einer Scheune  
in ein Marionetten-Theater mit Parkplatz  
am Schloss Borghees**

**für den Standort Hühthumer Straße 180 in 46446 Emmerich am Rhein**

---

**Planungsstand: März 2018**

DIESE SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG MIT ANHANG UND ALLEN BEILAGEN DARF NUR  
MIT SCHRIFTLICHER ZUSTIMMUNG DES VERFASSERS IM INTERNET ODER  
ANDEREN ELEKTRONISCHEN MEDIEN VERÖFFENTLICHT WERDEN.

**Entwurf**

**A B K**

---

*INSTITUT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ GMBH*

**Hauptsitz Kamp-Lintfort**

Im Torfgrund 19  
D-47475 Kamp-Lintfort

Tel (02842) 7103 - 61  
Fax (02842) 7103 - 65

**Prognose**  
**über die zu erwartenden**  
**Geräuschemissionen und –immissionen**  
**durch die Umnutzung einer Scheune**  
**in ein Marionetten-Theater mit Parkplatz**  
**am Schloss Borghees**  
**für den Standort Hüthumer Straße 180 in 46446 Emmerich am Rhein**

---

**Planungsstand: März 2018**

Auftraggeber:	Förderverein Schlösschen Borghees e.V. Hüthumer Straße 180 46446 Emmerich am Rhein
	über: Sachverständigenbüro Dr.-Ing. Helmut H. Flintrop Eltener Straße 33 46446 Emmerich am Rhein
Bericht-Nr.:	B1740107-01(01)ver26032018
Auftrag vom:	Februar 2018
Fachlich Verantwortlich:	Dipl.-Ing. Dieter Kopatz
Bearbeiter:	Marc Dünnwald
Seitenzahl:	30 Seiten; 28 Seiten Bericht + 2 Seiten Anhang
Datum:	26. März 2018

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. Einleitung und Aufgabenstellung</b>	<b>4</b>
<b>2. Zusammenfassung</b>	<b>5</b>
2.1. Maximalpegel	5
2.2. Qualität der Prognose	6
<b>3. Örtliche Situation</b>	<b>7</b>
<b>4. Unterlagen</b>	<b>9</b>
4.1. Pläne	9
4.2. Gesetze, Verwaltungsvorschriften, Erlasse, Normen und Richtlinien	9
4.3. Sonstiges	10
<b>5. Immissionsrichtwerte</b>	<b>11</b>
5.1. Immissionsrichtwerte der TA Lärm	11
<b>6. Kurzbeschreibung des Vorhabens aus lärmtechnischer Sicht, Vorgehensweise</b>	<b>13</b>
6.1. Allgemeines	13
6.2. Vorgehensweise	13
6.3. Parkfläche	14
<b>7. Eingangsdaten der Prognose</b>	<b>15</b>
7.1. Geräuschemissionen der Parkflächen	15
7.2. Aktivitätenprofil und Emissionsdaten	17
<b>8. Berechnungsverfahren der Immission</b>	<b>19</b>
<b>9. Ergebnisse (Immissionspegel der Zusatzbelastung)</b>	<b>22</b>
<b>10. Beurteilung (Zusatzbelastung)</b>	<b>23</b>
<b>11. Ergebnisse (Beurteilungspegel der Zusatzbelastung)</b>	<b>25</b>
<b>12. Gewerbliche Geräuschvorbelastung und Gesamtgeräuschbelastung</b>	<b>26</b>
<b>13. Maximalpegel</b>	<b>27</b>
<b>14. Qualität der Prognose:</b>	<b>28</b>

## **1. Einleitung und Aufgabenstellung**

Der Förderverein Schlösschen Borghees e.V. plant die Umnutzung einer Scheune in ein Marionetten-Theater mit PKW-Parkplatz. Die Scheune liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von 46446 Emmerich am Rhein im Stadtteil Borghees am Schloss Borghees.

Wir wurden beauftragt, die zu erwartenden Geräuschemissionen durch das geplante Marionetten-Theater mit PKW-Parkplatz abzuschätzen sowie die daraus resultierenden Geräuschimmissionen (Zusatzbelastung) in der Umgebung zu berechnen und gemäß TA Lärm für den Tag- und Nachtzeitraum zu beurteilen.

## 2. Zusammenfassung

Im Einzelnen ist unter Berücksichtigung der unter Punkt 7. genannten Eingangsdaten für das geplante Vorhaben an den zu betrachteten Aufpunkten mit folgenden Beurteilungspegeln im Tag- und Nachtzeitraum gemäß TA Lärm zu rechnen:

**Tabelle 1: Ergebnisse Zusatzbelastung**

Immissionsort	Geschoss	L <sub>z</sub> in dB(A)		Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1, Hühthumer Straße 76a	1. OG	32	35	60	45

\* Vergleiche Punkt 5.

Die Beurteilungspegel aus dem Betrieb des geplanten Marionetten-Theaters mit Parkplatz unterschreiten im Tag- und Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 10 dB. Aufgrund der deutlichen Unterschreitung der Richtwerte ist auf eine Betrachtung der Geräuschvorbelastung verzichtet worden.

### 2.1. Maximalpegel

Durch einzelne Geräuschereignisse, wie zum Beispiel durch das Schlagen der Kofferraumklappe der PKW ( $L_{Wmax} = 99$  dB(A)) auf dem Betriebsgelände im Tag- und Nachtzeitraum können an den betrachteten Aufpunkten die folgenden Schalldruckpegel auftreten:

**Tabelle 2: Maximale Schalldruckpegel**

Immissionsort	Geschoss	Schlagen der Kofferraumklappe $L_{Wmax} = 99$ dB(A)
IO 1, Hühthumer Straße 76a	1. OG	50

## 2.2. Qualität der Prognose

Die abgestrahlten Schalleistungen der einzelnen Vorgänge gehen auf Daten, die im Rahmen von aktuellen, einschlägigen technischen Untersuchungsberichten und Studien (Parkplatzlärmstudie) veröffentlicht wurden, zurück. Diese Studien stellen eine sehr ungünstige Betrachtungsweise dar, deshalb ist aufgrund des verwendeten Berechnungsverfahrens ist davon auszugehen, dass die berechneten Beurteilungspegel bei häufigen Nachmessungen in der deutlich überwiegenden Mehrzahl der Fälle unterschritten werden. Es ist mit einer Prognosesicherheit von -2 bis +1 dB auszugehen.

## Örtliche Situation

Die Scheune liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von 46446 Emmerich am Rhein an der Hühthumer Straße im Stadtteil Borghees, Gemarkung Borghees, Flur 2, Flurstück 496.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Hühthumer Straße begrenzt. In Richtung Norden in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Marionetten-Theater befindet sich das Restaurant „Am Waldschlösschen“. In diesem befinden sich nach Angaben unserer Auftraggeber 2 Wohnungen. In Richtung Süden ebenfalls in unmittelbarer Nachbarschaft befindet das Schloss Borghees welches nicht bewohnt ist. Weiter in Richtung Westen, Norden, Süden und im Osten des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Zufahrt zu allen Gebäuden erfolgt aus Südlicher Richtung über die Hühthumer Straße.

Die für das Vorhaben zu geplanten PKW-Parkflächen befinden sich südlich des Plangebietes auf dem Flurstück 864 (ca. 60 PKW-Stellplätze) und gegenüber dem Schloss Borghees (ca.6 PKW-Stellplätze).

Als Immissionsorte wurden die folgenden, zum Vorhaben ungünstigst gelegenen Aufpunkte gewählt (vergleiche Übersichtsplan Abbildung 1 auf Seite 9):

**Tabelle 3: Immissionsorte**

Immissionsort	Fassade	Geschoss	Immissionshöhe in m über Geländeneiveau
IO 1, Hühthumer Straße 176a	Südwest	1. OG	5,0

Die Lage der Scheune, des Immissionsortes sowie die Umgebung sind der Abbildung 1 "Übersichtsplan" zu entnehmen.

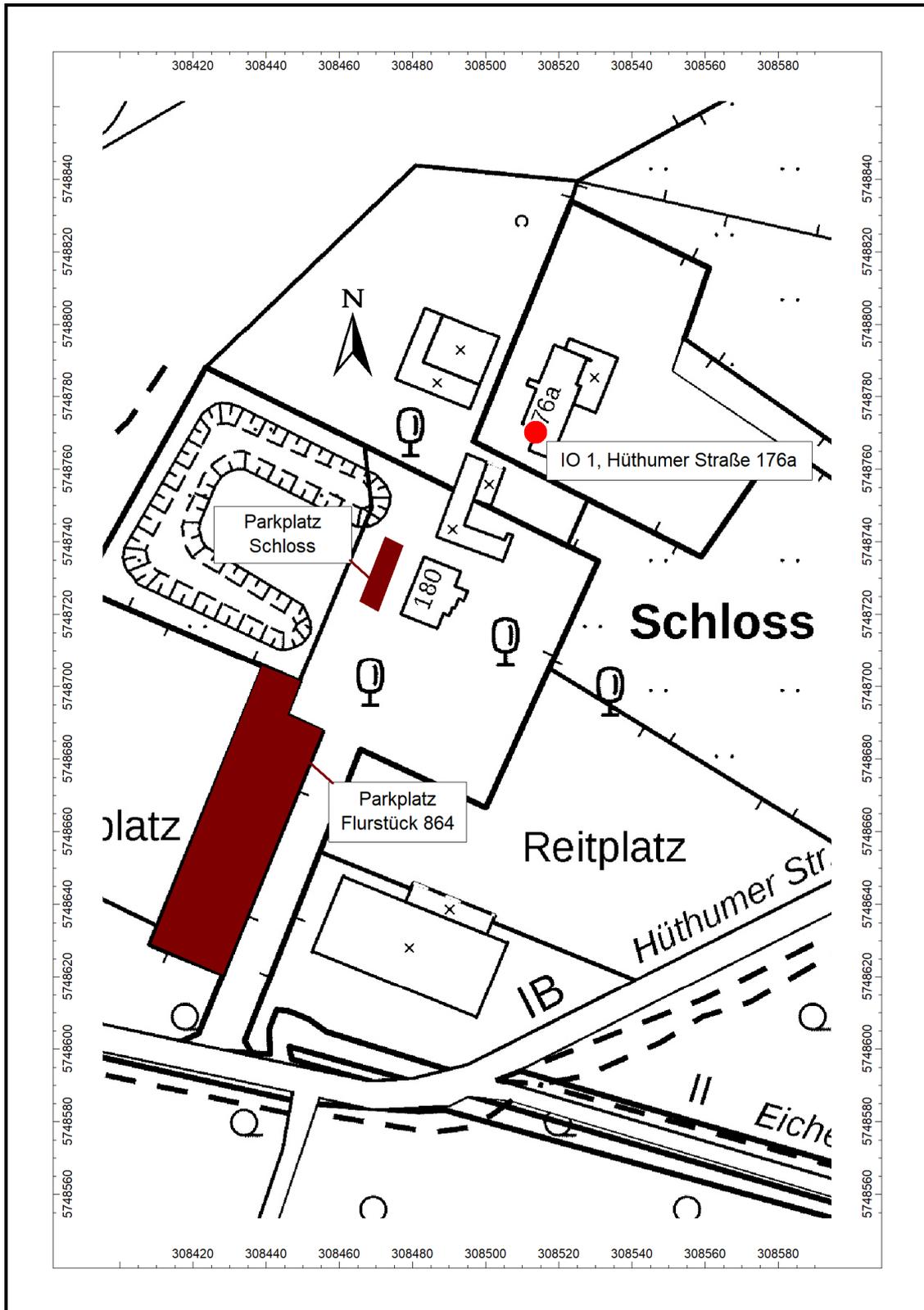


Abbildung 1: Übersichtsplan und Lage der Quellen

## 4. Unterlagen

Folgende Unterlagen standen zur Verfügung und wurden zur Bearbeitung herangezogen:

### 4.1. Pläne

/1/ Lageplan in digitaler Form als "PDF"-Datei

/2/ Land NRW (2017) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Datensätze :

- 3d-gm\_lod2\_05154008\_Emmerich\_am\_Rhein\_EPSG25832\_CityGML.zip
- dgm1\_05154008\_Emmerich\_am\_Rhein\_EPSG4647\_XYZ.zip
- abk\_stern\_05154000\_Kleve\_EPSG25832\_TIFF.zip

### 4.2. Gesetze, Verwaltungsvorschriften, Erlasse, Normen und Richtlinien

/3/ *BImSchG* BImSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. 1, S. 721), Stand: neu-gefasst durch Bekundung vom 17.05.2013 I 1274, zuletzt geändert durch Artikel 55 G v. 29.3.2017 I 626

/4/ *TA Lärm* Sechste AVwV vom 26.08.1998 zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm). Zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAZ AT 08.06.2017 B5)

/5/ *DIN ISO 9613-2* Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien (Oktober 1999)

- /6/ VDI 3723,Bl.1 Anwendung statistischer Methoden bei der Kennzeichnung schwankender Geräuschemissionen (Mai 1993)
- /7/ VDI 2720 Schallschutz durch Abschirmung im Freien (März 1997)

#### 4.3. Sonstiges

- /8/ Kurzbeschreibung des Vorhabens durch das Sachverständigenbüro Dr.-Ing Helmut H. Flintrop, Emmerich am Rhein
- /9/ Empfehlungen zur Bestimmung der meteorologischen Dämpfung  $C_{met}$  entsprechend E DIN ISO 9613-2 durch das Landesumweltamt Nordrhein-Westfalen
- /10/ "Zusammenstellung von Fragen zur TA Lärm 98" durch die LAI vom 08.03.2000
- /11/ Parkplatzlärmstudie Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen; Bayrisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.), 6. Auflage Augsburg 2007

## 5. Immissionsrichtwerte

### 5.1. Immissionsrichtwerte der TA Lärm

Die Beurteilung von Gewerbelärm in der Nachbarschaft wird mit der TA Lärm geregelt. Die Richtwerte der TA Lärm sind auf einen Bezugszeitraum von 16 Stunden während des Tages und 8 Stunden während der Nacht bezogen. Es wird für die Ermittlung des Beurteilungspegels im Nachtzeitraum in der Regel der Mittelungspegel der lautesten vollen Nachtstunde zugrunde gelegt. Im Tagzeitraum werden drei Beurteilungszeiträume betrachtet, wobei die sogenannten Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (06:00 – 07:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr an Werktagen, bzw. zusätzlich 07:00 – 09:00 und 13:00 – 15:00 an Sonn- und Feiertagen) mit einem pauschalen Zuschlag von 6 dB versehen werden, wenn der Immissionsort im Gebiet mit Gebietsausweisung gemäß Buchstabe d bis f in folgender Tabelle liegt.

**Tabelle 4: Immissionsrichtwerte gemäß der TA Lärm**

	Gebietsausweisung	Immissionsrichtwerte in dB(A)	
		Tag	Nacht
a)	Industriegebiete	70	70
b)	Gewerbegebiete	65	50
c)	Dorfgebiete, Kerngebiete, Mischgebiete	60	45
d)	Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	55	40
e)	Reine Wohngebiete	50	35
f)	Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	35

Die in der Tabelle genannten Werte sind immissionsortbezogen und gelten für die gesamten auf den jeweiligen Immissionsort einwirkenden gewerblichen Geräusche.

Damit die Teilbeurteilungspegel der zu betrachtenden Anlage nicht relevant zu einer Überschreitung der insgesamt gültigen Richtwerte beitragen können, müssen die Teilimmissionen gemäß der TA Lärm um mindestens 6 dB unter den insgesamt gültigen Richtwerten liegen.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen (Maximalpegel) dürfen die jeweiligen Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Aufgrund der Situation vor Ort gehen wir für die betrachteten Immissionsorte von folgenden Richtwerten aus.

**Tabelle 5: Immissionsrichtwerte der TA Lärm**

Immissionsort	Fassade	Gebietsart	Immissionsrichtwerte in dB(A)	
			tags	nachts
IO 1, Hüthumer Straße 176a	Südwest	Mischgebiet	60	45

## **6. Kurzbeschreibung des Vorhabens aus lärmtechnischer Sicht, Vorgehensweise**

### **6.1. Allgemeines**

Der Förderverein Schlösschen Borghees e.V. plant die Umnutzung einer Scheune in ein Marionetten-Theater mit PKW-Parkplatz. Die Scheune liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von 46446 Emmerich am Rhein im Stadtteil Borghees am Schloss Borghees.

### **6.2. Vorgehensweise**

Zur Ermittlung der Immission durch den Betrieb des geplanten Marionetten-Theaters mit PKW-Parkplatz im Planzustand (Zusatzbelastung) wird ein für die schalltechnischen Belange repräsentatives, digitales, 3 dimensionales Emissionsmodell erstellt. Die Emissionsdaten gehen Daten, die im Rahmen von aktuellen, einschlägigen technischen Untersuchungsberichten und Studien veröffentlicht wurden (vergleiche Punkt 4.3), zurück.

Mittels einer normgerechten Ausbreitungsrechnung werden die resultierenden Immissionen für die betrachteten Aufpunkte im Sinne einer pessimalen Betrachtungsweise bei freier Schallausbreitung gemäß TA Lärm berechnet und für den Tag- und Nachtzeitraum beurteilt. Lärmrelevante Quellen

Eine Raumluftechnische Anlage ist nach Angaben des Sachverständigenbüros Dr.-Ing Helmut H. Flintrop für das Marionetten-Theater nicht geplant. Des weitern sind die Geräusche aus dem Bereich des Marionetten-Theater aufgrund der massiven Bauweise der Scheune u.E. zu vernachlässigen. Somit kommen als lärmrelevante Quellen im vorliegenden Fall nur die beiden PKW-Parkplätze in Betracht.

## 6.3. Parkfläche

Für die Mitarbeiter und die Besucher des Marionetten-Theaters stehen auf dem südlich der Scheune gelegenen Flurstück 864 ca. 60 PKW-Stellplätze und auf der Parkfläche gegenüber dem Schloss Borghees (Flurstück 1077) ca. 6 PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Durch die zu betrachtenden Parkplätze sind folgende lärmrelevante Vorgänge zu erwarten:

- Fahrgeräusche
- Türen schlagen
- Motor anlassen
- Beschleunigte Abfahrt
- Laute Gespräche
- Autoradio

Die Lärmemission der Vorgänge des geplanten PKW-Parkplatzes sowie deren Immissionen in der Umgebung werden gemäß der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umwelt, 6. Auflage 2007 berechnet.

## 7. Eingangsdaten der Prognose

Bei den Eingangsdaten unterscheiden wir zum Einen die Angaben zur Emission der Quellen (abgestrahlte Schalleistung) und zum Anderen die Angaben ihrer jeweiligen Einwirkzeit und des Bezugszeitraums.

### 7.1. Geräuschemissionen der Parkflächen

Die Berechnung der abgestrahlten Schalleistungen des PKW-Parkplatzes erfolgt gemäß Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umwelt, 6. Auflage 2007. Für den Parkplatz haben wir im Sinne einer pessimalen Betrachtungsweise die Parkplatzart Gaststätte gewählt. Die Gleichung zur Ermittlung der flächenbezogenen Schalleistung gemäß Parkplatzlärmstudie (bezogen auf 1 m<sup>2</sup>) lautet:

$$L_w'' = L_{w0} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{Stro} + 10 \lg (B \cdot N) - 10 \lg (S/1m^2)$$

Die Parkplatzlärmstudie betrachtet unterschiedliche Parkplatzarten und gibt jeweils artbezogene Werte für L<sub>w0</sub>, L<sub>PA</sub> etc. an.

L <sub>w</sub>	=	Flächenbezogener Schalleistungspegel
L <sub>w0</sub>	=	Ausgangsschalleistungspegel für eine Bewegung/h L <sub>w0</sub> = 63,0 dB(A)
K <sub>PA</sub>	=	Zuschlag für Parkplatzart in dB
K <sub>I</sub>	=	Zuschlag für die Impulshaltigkeit
K <sub>D</sub>	=	Durchfahranteil in dB (2,5 · lg (f · B - 9)) für f · B > 10 Stellplätze
N	=	Bewegungshäufigkeit je Bezugsgröße B
f	=	Stellplätze je Einheit der Bezugsgröße
K <sub>Stro</sub>	=	Zuschlag für Fahrbahnoberflächen
B	=	Bezugsgröße
S	=	Gesamtfläche des Parkplatzes in m <sup>2</sup>

Im Sinne ungünstigen Betrachtungsweise haben wir gemäß Parkplatzlärmstudie, für die Straßenoberfläche des Parkplatzes gegenüber dem Schloss "Betonsteinpflaster mit einer Fugengröße <3 mm" und für den Parkplatz auf dem weiter südlich gelegenen Flurstück 864 die Straßenoberfläche "Wassergebundene Decke (Kies)" angenommen sowie die Bewegungshäufigkeit auf den Parkplätzen wie folgt angesetzt:

**Tabelle 6: Bewegungshäufigkeit N je Bezugsgröße und Stunde**

Parkplatz	Bewegungshäufigkeit N je Bezugsgröße und Stunde	
	tags	nachts
Parkfläche Schloss	0,5	1
Parkfläche Flurstück 864	0,5	1

Im Einzelnen liegen den Berechnungen folgende Eingangsparameter zugrunde:

**Tabelle 7: Eingangsparameter Parkplatz Tag**

Parkplatz	N	B	f	L <sub>w0</sub>	K <sub>D</sub>	K <sub>I</sub>	K <sub>PA</sub>	K <sub>StrO</sub>
				dB(A)	dB	dB	dB	dB
Parkfläche Schloss	0,5	6	1	63	0	4	3	1
Parkfläche Flurstück 864	0,5	60	1	63	4,2	4	3	2,5

**Tabelle 8: Eingangsparameter Parkplatz Nacht**

Parkplatz	N	B	f	L <sub>w0</sub>	K <sub>D</sub>	K <sub>I</sub>	K <sub>PA</sub>	K <sub>StrO</sub>
				dB(A)	dB	dB	dB	dB
Parkfläche Schloss	1	6	1	63	0	4	3	1
Parkfläche Flurstück 864	1	60	1	63	4,2	4	3	2,5

Hieraus ergeben sich die folgenden abgestrahlten Schalleistungspegel:

**Tabelle 9: Abgestrahlte Schalleistungen Pkw-Parkplatz**

Quelle	ID	L <sub>WA</sub> in dB(A)	
		tags	nachts
Parkfläche Schloss	Park_S	75,8	78,8
Parkfläche Flurstück 864	Park_F	91,6	94,6

## 7.2. Aktivitätenprofil und Emissionsdaten

Zur Modellierung der Lärmsituation ist die Berücksichtigung sämtlicher lärmrelevanter Anlagengeräusche, Einzelvorgänge und Ereignisse erforderlich, deren Quantifizierung die Kenntnis

- der abgestrahlten **Schalleistung** der Vorgänge (Emission),
- der **Einwirkzeiten** der einzelnen Schallereignisse und
- der zu erwartenden **Häufigkeit** der Ereignisse im Beurteilungszeitraum

beinhaltet. Das Modell dieser Betriebssituation am Beurteilungstag bezeichnen wir als "Aktivitätenprofil".

Das Aktivitätenprofil repräsentiert hierbei eine sich in der Praxis einstellende Lärmsituation am Beurteilungstag. Den einzelnen Berechnungen liegt das folgende Aktivitätenprofil zugrunde:

**Tabelle 10: Aktivitätenprofil und Emissionsdaten**

Bereich / Quelle / Vorgang	ID	L <sub>WA</sub> in dB incl. K <sub>i</sub>	K <sub>i</sub> In dB	Häufigkeit Tag / Ruhezeit / Nacht	Ges. Dauer Tag / Ruhezeit / Nacht in min.
<b>Flächenquellen</b>					
Parkfläche Schloss	Park_S	75,8 Tags *2 78,8 Nachts *2	4	----	780 / 180 / 60-
Parkfläche Flurstück 864	Park_F	91,6 Tags *2 94,6 Nachts *2	4	----	780 / 180 / 60

\*2    Hinreichend abgesicherte Emissionswerte aus technischen Studien.

## 8. Berechnungsverfahren der Immission

Die Berechnungen der Immission erfolgte analog der DIN ISO 9613-2 in Einzelband von 500 Hz mit dem validierten Softwarepaket "CADNA-A" (Version 2017; Build 157.4702). Die in den Berechnungsblättern angegebenen Dämpfungsgrößen repräsentieren die zusammenfassende Dämpfungswirkung über alle Oktavbänder. Der Übersichtlichkeit wird nur dieser Wert dokumentiert.

Aus den Schalleistungen der Quellen wurde über eine Ausbreitungsrechnung unter Berücksichtigung der Geometrie, der Luftabsorption, der Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts, bei freier Schallausbreitung und verschiedener anderer Effekte, der Höhe der Quellen und der Immissionsorte über dem Gelände sowie der Richtwirkung die jeweiligen zu erwartenden Immissionsanteile auf die betrachteten Aufpunkte berechnet.

Für die Berechnungen wurde dem Rechner ein dreidimensionales Modell des Betriebsgeländes und der Umgebung übergeben. In diese Modelle werden alle oben genannten Schalleistungen entsprechend ihrer Lage eingearbeitet.

Es gilt gemäß DIN ISO 9613 - 2 folgende Formel für die Ausbreitungsrechnung:

$$L_{fT}(Dw) = L_w + D_c - (A_{div} + A_{atm} + A_{gr} + A_{bar} + A_{misc})$$

$L_{fT}(Dw)$  = Äquivalenter Oktavband-Dauerschalldruckpegel bei Mitwind  
in dB(A)

$L_w$  = Einzelband-Schalleistungspegel in dB(A)

$D_c$  = Richtwirkungskorrektur in dB

$A_{div}$  = Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung in dB

$A_{atm}$  = Dämpfung aufgrund von Luftabsorption in dB

- $A_{gr}$  = Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts in dB
- $A_{bar}$  = Dämpfung aufgrund von Abschirmung in dB
- $A_{misc}$  = Dämpfung aufgrund verschiedener anderer Effekte (Bewuchs, Industriegelände, Bebauungsflächen) in dB

Der A-bewertete äquivalente Dauerschalldruckpegel bei Mitwind wird durch Addition der einzelnen zeitlich gemittelten Schalldruckquadrate  $L_{AT}(D_W)$  bestimmt.

Für die Beurteilung wird der A-bewertete Langzeit-Mittelungspegel  $L_{AT}(L_T)$  unter Berücksichtigung der meteorologischen Korrektur  $C_{met}$  herangezogen.

$$L_{AT}(L_T) = L_{AT}(D_W) - C_{met}$$

$$L_r = L_{AT}(L_T)$$

$C_{met}$  ist eine von der örtlichen Wetterstatistik abhängige Korrektur, mit der in der Regel der ermittelte Pegel gemindert wird. Die Formel zur Ermittlung von  $C_{met}$  für  $d_p > (h_s + h_r)$  lautet gemäß DIN ISO 9613 - 2 (Formel 22):

$$C_{met} = C_0 \times (1 - 10 \times (h_s + h_r) / d_p)$$

Dabei ist

- $h_s$  = Höhe der Quelle in Metern
- $h_r$  = Höhe des Aufpunkts in Metern
- $d_p$  = Abstand zwischen Quelle und Aufpunkt, projiziert auf die horizontale Bodenebene, in Metern
- $C_0$  = Faktor in Dezibel, der von den örtlichen Wetterstatistiken für Windgeschwindigkeit und -richtung sowie vom Temperaturgradienten abhängt

Im vorliegenden Fall wurden, im Rahmen einer ungünstigen Abschätzung, die Werte der Meteorologiefaktoren

$$C_0 = 0$$

zugrunde gelegt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind unter anderem nachfolgende Parameter in die Berechnungskonfiguration des Programms eingeflossen:

**Tabelle 11: Parameter Berechnungskonfiguration CadnaA**

Berechnungsoptionen	Gewählte Einstellungen
Maximaler Fehler in dB	0,0
Bodendämpfung	0,0
Anzahl der Reflexionen	1
Berechnungsoptionen der Bodendämpfung	spektral, nur spektrale Quellen

Bei der punktuellen Berechnung der Beurteilungspegel für Aufpunkte an Fassaden werden die Reflexionen der dem Aufpunkt zugeordneten Fassade gemäß den einschlägigen Normen nicht mit berücksichtigt (Aufpunkt 0,5 m vor dem geöffneten Fenster). Die Bodendämpfung wurde programmgesteuert unter Verwendung der Gleichung 10 der DIN ISO 9613-2 berechnet.

Aufgrund der Schalleistung, der Entfernung oder sonstiger pegelmindernder Einflüsse können auch negative Pegel möglich sein. Der Vollständigkeit halber werden auch diese negativen Pegel dokumentiert.

Die punktuellen Berechnungen wurden für folgende Immissionshöhen durchgeführt:

**Tabelle 12: Immissionsorte**

Immissionsort	Fassade	Geschoss	Immissionshöhe in m über Geländeniveau
IO 1, Hühner Straße 176a	Südwest	1. OG	5,0

## 9. Ergebnisse (Immissionspegel der Zusatzbelastung)

Die Berechnungen und Ergebnisse sind im Detail den Tabellen im Anhang zu entnehmen. Im Einzelnen ist durch den Betrieb des Marionetten-Theaters mit Parkplatz künftig mit folgenden Teilimmissionspegeln (Zusatzbelastung) an den betrachteten Aufpunkten im Tag- und Nachtzeitraum zu rechnen:

**Tabelle 13: Zeitbewertete Teilimmissionspegel (Zusatzbelastung) Tag**

Quelle/Vorgang	Teilimmissionspegel $L_s$ in dB(A) tags
	IO 1, Hühner Straße 176a
Parkfläche Schloss	31,1
Parkfläche Flurstück 864	24,3
<b>Gesamt</b>	<b>31,9</b>

**Tabelle 14: Zeitbewertete Teilimmissionspegel (Zusatzbelastung) Nacht**

Quelle/Vorgang	Teilimmissionspegel $L_s$ in dB(A) nachts
	IO 1, Hühner Straße 176a
Parkfläche Schloss	34,1
Parkfläche Flurstück 864	27,3
<b>Gesamt</b>	<b>34,9</b>

## **10. Beurteilung (Zusatzbelastung)**

Die Beurteilung erfolgt im vorliegenden Fall gemäß TA Lärm für den Tag- und Nachtzeitraum unter Berücksichtigung der Einwirkzeiten und etwaiger Zuschläge für Auffälligkeiten durch Impulse, Töne sowie für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit bezüglich Gebieten gemäß Nummer 6.1, Buchstaben d - f der TA Lärm.

### **Impulszuschläge ( $K_I$ )**

Entsprechend unserer Erfahrungen sind die Geräusche aus dem Bereich des betrachteten Vorhabens impulshaltig. Diese Impulshaltigkeit ist bereits bei der Bestimmung der Schalleistung berücksichtigt worden. Es erfolgt kein weiterer Zuschlag.

$$K_I = 0 \text{ dB}$$

### **Tonzuschläge ( $K_T$ )**

Zuschläge für Einzeltöne erfolgen nicht, da vorausgesetzt wird, dass alle Quellen dem Stand der Technik entsprechen und / oder mit Schallschutz ausgestattet sind und etwaige Einzeltöne an den Immissionsorten nicht auffällig sind:

$$K_T = 0 \text{ dB}$$

### **Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit**

Gemäß TA Lärm erfolgt auf die Immissionspegel zu Tageszeiten mit erhöhter

Empfindlichkeit (wochentags: 06:00 – 07:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr, sonn- und feiertags: 06:00 – 09:00 Uhr; 13.00 – 15:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr) bezüglich Gebieten nach Nummer 6.1, Buchstaben d bis f der TA Lärm ein Zuschlag von:

$$K_R = 6 \text{ dB}$$

Diese Zuschläge finden aufgrund der Gebietsausweisung im vorliegenden Fall keine Anwendung. Die Beurteilungspegel im Tagzeitraum entsprechen somit den gerundeten Teilimmissionspegeln der Tabelle 13.

## 11. Ergebnisse (Beurteilungspegel der Zusatzbelastung)

Die detaillierten Berechnungen sind den Tabellen im Anhang zu entnehmen.

Im Einzelnen ist unter Berücksichtigung der unter Punkt 7. genannten Eingangsdaten für das geplante Vorhaben an den zu betrachteten Aufpunkten mit folgenden Beurteilungspegeln im Tag- und Nachtzeitraum gemäß TA Lärm zu rechnen:

**Tabelle 15: Ergebnisse Zusatzbelastung**

Immissionsort	Geschoss	L <sub>z</sub> in dB(A)		Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm	
		Werktag	Nacht	Tag	Nacht

\* Vergleiche Punkt 5.

Die Beurteilungspegel aus dem Betrieb des geplanten Marionetten-Theater mit Parkplatz unterschreiten im Tag- und Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 10 dB.

## **12. Gewerbliche Geräuschvorbelastung und Gesamtgeräuschbelastung**

Die zu erwartende Geräuschzusatzbelastung aus dem Betrieb des geplanten Marionetten-Theaters unterschreitet die zulässigen Richtwerte um mindestens 10 dB und ist somit irrelevant im Sinne der TA Lärm.

Aufgrund der deutlichen Unterschreitung der Richtwerte ist auf eine Betrachtung der Geräuschvorbelastung verzichtet worden.

## 13. Maximalpegel

Durch einzelne Geräuscheereignisse, wie zum Beispiel durch das Schlagen der Kofferraumklappe der PKW ( $L_{wmax} = 99 \text{ dB(A)}$ ) auf dem Betriebsgelände im Tag- und Nachtzeitraum können an den betrachteten Aufpunkten die folgenden Schalldruckpegel auftreten:

**Tabelle 16: Maximale Schalldruckpegel**

Immissionsort	Geschoss	Schlagen der Kofferraumklappe $L_{wmax} = 99 \text{ dB(A)}$
IO 1, Hühumer Straße 176a	1. OG	50

## 14. Qualität der Prognose:

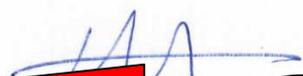
Die abgestrahlten Schalleistungen der einzelnen Vorgänge gehen auf Daten, die im Rahmen von aktuellen, einschlägigen technischen Untersuchungsberichten und Studien (Parkplatzlärmstudie) veröffentlicht wurden, zurück. Diese Studien stellen eine sehr ungünstige Betrachtungsweise dar, deshalb ist aufgrund des verwendeten Berechnungsverfahrens ist davon auszugehen, dass die berechneten Beurteilungspegel bei häufigen Nachmessungen in der deutlich überwiegenden Mehrzahl der Fälle unterschritten werden. Es ist mit einer Prognosesicherheit von -2 bis +1 dB auszugehen.

Kamp-Lintfort, 26. März 2018

B1740107-01(01)ver26032018  
DK/Kp

Der fachlich Verantwortliche:

Bearbeiter:

  
**Entwurf**  
Dipl.-Ing. D. Kopatz

**ABK**  
INSTITUT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ GMBH  
Im Torgrund 19  
D-47475 Kamp-Lintfort  
Telefon 02842/710361  
Telefax 02842/710365

  
**Entwurf**  
(M. Dünwald)

## Anhang

## In den Tabellen verwendete Abkürzungen und ihre Bedeutung

### Kurzprotokoll der Ermittlung der Immissionen

ID	Identifizierungscode der Schallquelle
Lx (T/N)	Effektive Schalleistung der Schallquelle im Beurteilungszeitraum in dB(A) (Tag/Nacht)
Lr (T/N)	Teilbeurteilungspegel der Schallquelle in dB(A) (Tag/Nacht)
Refl	Reflektionsanteil der Schallquelle in dB(A)
Abar, eff	effektives Dämpfungsmaß der Schallquelle aufgrund von Abschirmung in dB, das heißt Differenz aus Teilbeurteilungspegel ohne Abschirmung und mit Abschirmung

**Tabelle 17: Kurzprotokoll der Ermittlung der Immissionen am IO 1**

Imm:	IO 1, Hühumer Straße 176a							
Name	ID	Freq	LxT	LxN	LrT	LrN	Refl	Abar,eff
Parkplatz Flurstück 864	Park_F	500	91.5	94.6	31.1	34.1	0.0	6.0
Parkplatz Schloss	Park_S	500	75.8	78.8	24.3	27.3	0.0	5.6

A B K Institut für Immissionsschutz GmbH  
Im Torfgrund 19 • D-47475 Kamp-Lintfort

Sachverständigenbüro  
Dr.-Ing. Helmut H. Flintrop  
Eltener Straße 33  
D-46446 Emmerich am Rhein

Im Torfgrund 19  
D-47475 Kamp-Lintfort

Telefon: (02842) 7103 - 61  
Telefax: (02842) 7103 - 65  
E-Mail: [info@abk-gmbh.eu](mailto:info@abk-gmbh.eu)



Die Akkreditierung gilt für die in der  
Urkundenanlage aufgeführten Prüfungen zur  
Ermittlung von Geräuschen gemäß  
Modul Immissionsschutz

Ihr Zeichen/Nachricht vom

Unsere Zeichen

Durchwahl

Datum

dk/DK

6. September 2018

**Projekt-Nr.: P1740130-01**

**Stellungnahme zu den Geräuschimmissionen aus dem Betrieb der Gaststätte Am „Waldschlößchen“ sowie eines Marionetten-Theaters Angebot am Standort: 46446 Emmerich am Rhein, Hüthumer Straße 176 und 180.**

Die Stadt Emmerich am Rhein plant die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich des Waldschlößchen Borghees. Derzeit ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche befindet sich Wohnnutzung. Als Entscheidungshilfe für die Wohnbebauung künftig anzusetzenden Richtwerte, sind wir beauftragt worden, eine Stellungnahme zur Geräuschbelastung dieser Wohnnutzung abzugeben.

Innerhalb der im FNP auszuweisenden Sonderbaufläche befindet sich die Gaststätte „Am Waldschlößchen“. Zudem soll künftig in diesem Gebiet innerhalb eines vorhandenen Gebäudes ein Marionetten-Theater eingerichtet und betrieben werden.

Oberhalb der Gaststätte „Am Waldschlößchen“ befinden sich zwei Wohnungen. Auf die Wohnungen wirken neben den Geräuschimmissionen aus dem Betrieb der Gaststätte künftig auch die Geräuschimmissionen aus dem Betrieb des Marionetten-Theaters ein.

Die Gaststätte wird überwiegend als Restaurant für Mittags-/Nachmittagsgeschäft und Gesellschaften in der Zeit bis 21:30 Uhr genutzt. Zudem können in Ausnahmefällen, bis zu viermal im Jahr Veranstaltungen (z.B.: Tanz in den Mai, Silvester) auch bis in den Nachtzeitraum erfolgen.

Der Gaststättenbetrieb ist bauordnungsrechtlich genehmigt. Wir gehen im Rahmen einer ungünstigen Betrachtung davon aus, dass die Richtwerte für ein Mischgebiet nach TA Lärm von 60 dB(A) tagsüber, bzw. 45 dB(A) nachts von der Gaststätte bereits ausgeschöpft werden.

Künftig soll zusätzlich eine derzeit vorhandene Scheune in ein Marionetten-Theater mit PKW-Parkplatz umgewidmet werden. Hierfür haben wir mit Bericht Nr.: B1740107-1(1)ver26032018 eine Prognose erstellt. Aus dem alleinigen Betrieb des Marionetten-Theaters inklusive Nebentätigkeiten ist künftig im Bereich der Wohnungen oberhalb der Gaststätte mit folgender Geräuschzusatzbelastung  $L_z$  zu rechnen:

**Tabelle 1: Zusatzbelastung Marionetten Theater**

Immissionsort	Geschoss	L <sub>z</sub> in dB(A)	
		Tag	Nacht
IO 1, Hühner Straße 176a	1. OG	32	35

Zusammen mit der Geräuschbelastung  $L_v$  aus dem Betrieb der Gaststätte ist künftig maximal mit folgender gewerblichen Gesamtbelastung  $L_G$  zu rechnen:

**Tabelle 2: Gewerbliche Gesamtgeräuschbelastung**

Immissionsort	L <sub>v</sub> Gaststätte in dB(A)		L <sub>z</sub> Theater in dB(A)		L <sub>G</sub> Gesamt in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Hühner Straße 176a	60	45	32	35	60	45

Die Richtwerte für Misch-/ Aussengebiete von 60/ 45 dB(A) tags/nachts werden bei gleichzeitigem Betrieb der Gaststätte und des Marionettentheaters künftig sowohl im Tagzeitraum und im Nachtzeitraum, auch bei ungünstiger Betrachtung, eingehalten.

**A B K**  
**Institut für Immissionsschutz GmbH**

  
( Dipl.-Ing. D. Kopatz)

**A B K**

INSTITUT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ GMBH  
Im Torfgrund 19  
D-47475 Kamp-Lintfort  
Telefon 02842/710361  
Telefax 02842/710365



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Bürgermeister  
der Stadt Emmerich am Rhein  
Geistmarkt 1  
46446 Emmerich am Rhein

über den  
Landrat des Kreises Kleve  
Postfache 15 52  
47515 Kleve

Datum: 19.10.2017

Seite 1 von 7

Aktenzeichen:  
32.02.01.01-2102/94-1465  
bei Antwort bitte angeben

Frau Schiffers  
Zimmer: 361  
Telefon:  
0211 475-2394  
Telefax:  
0211 475-2982  
daniela.schiffers@  
brd.nrw.de

**Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung  
gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes  
Nordrhein-Westfalen**

94. Flächennutzungsplan-Änderung der Stadt Emmerich am Rhein für  
den Bereich – Kulturzentrum Schlößchen Borghees -

Ihr Schreiben vom 03.07.2017 / Ihr Zeichen: FB 5 - Ba

Gegen die von Ihnen gemäß § 34 Abs. 1 LPIG vorgelegte o.g.  
Flächennutzungsplan-Änderung bestehen landesplanerische Bedenken,  
die unter u.g. Voraussetzungen zurück gestellt werden können.

**Gültige Ziele der Raumordnung (zu beachten):**

Das Plangebiet liegt gemäß der zeichnerischen Darstellung des GEP 99  
im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFA), überlagert durch die  
Freiraumfunktionen „Bereich für den Grundwasser- und  
Gewässerschutz“ (BGG) sowie „Bereich zum Schutz der Landschaft und  
landschaftsorientierte Erholung“ (BSLE).

Die entsprechenden Ziele des GEP 99 sind hier zu beachten.

Der BSLE wird durch ein Landschaftsschutzgebiet (LSG), das per  
ordnungsbehördlicher Verordnung (LSG-VO) festgesetzt ist,

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Cecilienallee 2,  
40474 Düsseldorf  
Telefon: 0211 475-0  
Telefax: 0211 475-2671  
poststelle@brd.nrw.de  
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
DB bis Düsseldorf Hbf  
U-Bahn Linien U78, U79  
Haltestelle:  
Victoriaplatz/Klevert Straße



fachrechtlich umgesetzt und schließt das gem. § 30 BNatSchG unter gesetzlichem Biotopschutz stehende Biotop der Gräfte mit ein.

Gemäß Kap. 2.1, Ziel 1 Nr. 3 des GEP 99 ist der Freiraum auch als Träger historischer Zeugnisse und Kulturentwicklung zu sichern; insbesondere regionaltypische und identitätsstiftende Kulturlandschaften, Siedlungen sowie Bau- und Bodendenkmäler sind zu erhalten und zu pflegen bzw. im Einzelfall wieder herzurichten.

Auch sind die Ziele im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) zu beachten, der im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 4 vom 25. Januar 2017 bekannt gemacht wurde und am 08.02.2017 in Kraft getreten ist.

Hinsichtlich der bauleitplanerischen Ausweisung von Bauflächen und Baugebieten durch die kommunale Bauleitplanung ist grundsätzlich Ziel 2-3 des LEP NRW zu beachten (vgl. hierzu Handreichung zu Ziel 2-3 des [https://www.land.nrw/sites/default/files/asset/document/handreichung\\_ziel\\_2-3\\_lep.pdf](https://www.land.nrw/sites/default/files/asset/document/handreichung_ziel_2-3_lep.pdf)).

Der Standort ist zudem Teil eines im LEP gekennzeichneten landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereichs (Residenz Kleve). Die so gekennzeichneten Bereiche sollen gem. Grundsatz 3-2 des LEP NRW unter Wahrung ihres besonderen kulturlandschaftlichen Wertes entwickelt werden.

### **Ziele in Aufstellung (zu berücksichtigen):**

Bei den im Planentwurf des RPD enthaltenen Zielen handelt es sich um „Ziele in Aufstellung“. Diese Ziele des RPD sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen gemäß § 4 Abs. 1 ROG ebenfalls zu berücksichtigen.

Die zeichnerische Darstellung des RPD sieht für den betroffenen Planbereich unverändert die Darstellungen AFA, BGG und BSLE vor. Die entsprechenden Ziele und Grundsätze im RPD sind hier zu berücksichtigen.

Ergänzend weise ich darauf hin, dass Kap. 2.2, G2 des RPD die Erhaltung der landschaftlichen und kulturhistorischen baulichen



Elemente vorsieht, die in der Beikarte 2B „Kulturlandschaft – Erhalt“ dargestellt sind und die Möglichkeit einer Nutzungsänderung von Denkmälern und kulturlandschaftsprägenden Gebäuden erhalten bleibt.

Seite 3 von 7

### **Regionalplanerische Beurteilung**

Das vorhandene Ensemble des Schlässchens ist als Träger historischer Zeugnisse und der Kulturentwicklung gem. o.g. Kap. 2.1, Ziel 1 Nr. 3 des GEP 99 grundsätzlich zu erhalten, kann jedoch nicht im Sinne des Ziel 2-3 des LEP NRW als im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegener Ortsteil eingestuft werden. Somit kann eine Anpassung an Ziel 2-3 des LEP NRW nur im Rahmen der Ausnahmeregelung in Satz 4 des vorgenannten Ziels erfolgen. Demnach können im Freiraum Bauflächen und Baugebiete ausnahmsweise dargestellt und festgesetzt werden, wenn

- die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder des Landes dies erfordert oder
- die jeweiligen baulichen Nutzungen einer zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet sind.

Es bestehen daher derzeit landesplanerische Bedenken gegen die vorgesehene Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan, insbesondere hinsichtlich der Vereinbarkeit der Sonderbaufläche mit dem o.g. Ziel 2-3 des LEP NRW.

Diese Bedenken können jedoch vor dem Hintergrund der kulturhistorischen und kulturlandschaftlichen Bedeutung des Ensembles zugunsten einer die Erhaltung sichernden Umnutzung dann zurückgestellt werden, wenn - wie für die Umnutzung der Scheune unter Punkt 3) der Begründung ausgeführt - durch die Änderung des FNP „keine weiteren baulichen Maßnahmen vorbereitet“ werden und dies auch anhand der Ausführungen in der Begründung nachvollzogen werden kann und die baulichen Nutzungen einer zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet sind.

Angesichts der Lage im Freiraum begründen sich die Bedenken insbesondere auch auf die großräumige Abgrenzung der Sonderbaufläche, die den Bereich des Café-Restaurants vorsorglich einbezieht, um künftig Möglichkeiten zu dessen Umbau oder für Erweiterungen einzuräumen. Nach dem derzeitigen Stand der



Begründung sind hierfür die Voraussetzungen für eine Anpassung entsprechend der Ausnahmeregelung des Ziel 2-3 LEP NRW (s. Ausführungen unter Punkt 4 der o.g. Handreichung) nicht erkennbar.

Ich bitte daher die Unterlagen um folgende Aspekte zur ergänzen und erneut gemäß § 34 Abs. 1 LPIG zur landesplanerischen Anpassung vorzulegen:

- Beschränkung/Konzentration der S- ggf. auch SO-Darstellung auf das unbedingt erforderliche Maß der baulichen Nutzung bzw. die baulich geprägten Flächen (Bestand);
- ergänzende Aussagen zum möglichen Umfang zukünftiger Umbauten und Erweiterungen des Restaurant-Cafés, die im Verhältnis zur Gesamtfläche der Anlage des Schlösschens nur eine deutlich untergeordnete Rolle spielen dürfen;
- Aussagen zum räumlich-funktionalen Zusammenhang zwischen der Umnutzung der Scheune durch das Marionettentheater und einer möglichen Erweiterungen des Café-Restaurant;
- Aussagen zu den vorhandenen Wohneinheiten und Ausschluss der Ergänzung oder Erweiterung von Wohneinheiten;
- Aussagen zu notwendigen Stellplätzen;
- Beachtung der als § 30 – Biotop geschützten Gräfte;
- Berücksichtigung der landesbedeutsamen Kulturlandschaft Residenz Kleve (vgl. Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Düsseldorf; <https://www.kuladig.de/Objektansicht/O-55073-20121004-17>; Abgerufen: 19. September 2017)

Darüber hinaus weise ich ausdrücklich darauf hin, dass aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines LSG, das per LSG-VO der Bezirksregierung Düsseldorf als Höhere Naturschutzbehörde festgesetzt ist, eine Genehmigung der Plandarstellung erst dann erfolgen kann, wenn die LSG-VO durch die Höhere Naturschutzbehörde aufgehoben wurde bzw. eine entsprechende Befreiung erfolgt ist. Die weiteren Voraussetzungen für einen entsprechenden Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutz bzw. Befreiung bitte ich mit dem zuständigen Dezernat 51 (Höhere Naturschutzbehörde) abzustimmen.



## Weitere Hinweise von fachlich zuständigen Dezernaten

Seite 5 von 7

### **Dezernat 35 „Städtebau, Bauaufsicht, Bau-, Wohnungs- und Denkmalangelegenheiten sowie -förderung“**

#### Planungsrechtliche Aspekte:

In meiner Funktion als höhere Verwaltungsbehörde im Sinne des BauGB (Dezernat 35) weise ich in Hinblick auf das später erforderliche Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB auf folgende Punkte hin:

Die Bezeichnungen der geplanten Darstellung in der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung und in der Begründung sind zu überprüfen und anzugleichen. Ich weise darauf hin, dass für eine Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO das Planzeichen „S“ und für ein Sondergebiet gem. § 1 Abs. 2 BauNVO das Planzeichen „SO“ zu verwenden ist.

Die Zweckbestimmung „Kulturzentrum Schlösschen Borghees“ ist zu überprüfen, da im Plangebiet nach Angaben in der Begründung nicht nur kulturelle Nutzungen vorgesehen sind, sondern auch ein im nördlichen Teil des Plangebietes bestehender Gastronomiebetrieb (Restaurant-Café) planungsrechtlich abgesichert werden soll, der vermutlich unabhängig von den kulturellen Veranstaltungen selbständig betrieben wird. Eine Zweckbestimmung wie z. B. „Kulturzentrum und Gastronomie“ könnte daher passender sein.

In der Begründung ist nur kurz angegeben, dass mit der Einbeziehung dem vorhandenen Restaurant-Cafè ebenfalls Möglichkeiten zum Umbau oder für Erweiterungen eingeräumt werden sollen. Diese Aussage ist etwas unklar, insbesondere in Bezug auf den Umfang der möglichen baulichen Erweiterungen. Ich rege daher an hierzu noch nähere Angaben zu machen, auch im Hinblick auf die noch durchzuführende Umweltprüfung.

Da nach Aussage in der Begründung das gesamte Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet liegt, ist zu klären, ob der Landschaftsschutz für das Plangebiet aufgehoben wird oder ob Befreiung vom Bauverbot in Aussicht gestellt wird. Andernfalls stünde die Erforderlichkeit der Planung gem. § 1 Abs. 3 BauGB in Frage.

Für das weitere Verfahren rege ich an die Planzeichenerklärung zur besseren Information aller Beteiligten mit den Planzeichen der näheren Umgebung des Plangebietes zu ergänzen.



Nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist nach Maßgabe des § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB zu begründen. In der Begründung zur FNP-Änderung sind entsprechende Erläuterungen erforderlich, inwieweit diese Aspekte bei der Planung berücksichtigt worden sind.

Die planungsrechtlichen Hinweise resultieren aus einer überschlägigen Sichtung der eingereichten Unterlagen. Auch hier nicht erwähnte planungsrechtliche Aspekte können bei der umfassenden Prüfung im späteren Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB geltend gemacht werden.

### Denkmalschutz

In meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange – Denkmalschutz – (Dez. 35.4) weise ich auf Folgendes hin.

Gegen die 94. Änderung des FNP der Stadt Emmerich 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.

### **Dezernat 51 „Höhere Naturschutzbehörde“**

Aus Sicht des Dezernates 51 bestehen Bedenken in dem angefragten Umfang eine Sonderbaufläche im FNP Emmerich darzustellen.

Die Fläche wird derzeit per Verordnung der Bezirksregierung als Landschaftsschutzgebiet u.a. auch gegen eine weitere bauliche Entwicklung geschützt.



**Dezernat 54 „Wasserwirtschaft“**

Seite 7 von 7

Die geplante Maßnahme liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Emmerich-Helenebusch“, Zone IIIA. Die Verbote und Genehmigungspflichten der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu einzuhalten.

Auf die Stellungnahme des Kreises Kleve vom 01.08.2017 (Az. 6.1 – 61 20 02 / 02 -) weise ich hin.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Daniela Schiffers



AW: 94. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Emmerich am Rhein -  
Kulturzentrum Schlösschen Borghees-  
Schiffers, Daniela

An:

Jens.Bartel@stadt-emmerich.de

22.01.2018 13:02

Kopie:

"Zepuntke, Lutz", "Blinde, Julia", "stephan.bonnen@kreis-kleve.de", "Kaboth,  
Katharina"

Details verbergen

Von: "Schiffers, Daniela" <Daniela.Schiffers@BRD.NRW.DE>

An: "Jens.Bartel@stadt-emmerich.de" <Jens.Bartel@stadt-emmerich.de>

Kopie: "Zepuntke, Lutz" <lutz.zepuntke@BRD.NRW.DE>, "Blinde, Julia"

<julia.blinde@BRD.NRW.DE>, "stephan.bonnen@kreis-kleve.de"

<stephan.bonnen@kreis-kleve.de>, "Kaboth, Katharina"

<Katharina.Kaboth@BRD.NRW.DE>

Sehr geehrter Herr Bartel,

bezüglich Ihrer erneuten Anfrage per Email vom 19.12.2017 zur Fortführung des Verfahrens zur 94. FNP-Änderung der Stadt Emmerich „Kulturzentrum Schlösschen Borhees“ kann ich Ihnen Folgendes mitteilen. Ich habe Ihre o.g. Email mit der Beschreibung der geänderten Planung den maßgeblich betroffenen Kollegen in meinem Hause weitergeleitet mit der Bitte um eine Einschätzung, ob die FNP-Änderung unter diesen Voraussetzungen so weiterverfolgt werden kann.

#### **Einschätzung Dezernat 32 – Regionalplanung**

In meiner landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 34 Abs. 1 LPlG vom 19.10.2017 (Az. 32.02.01.01-2102/94-1465) hatte ich Ihnen mitgeteilt, dass die landesplanerischen Bedenken unter bestimmten Voraussetzungen zurück gestellt werden können.

Im Vergleich zur 1. Vorlage aus 2017 ist nun eine deutliche Reduzierung der SO-Darstellung im Bereich des Schlösschen Borghees erfolgt und lediglich die bauliche Veränderung der Scheune sowie die Sicherung der Parkplätze noch vorgesehen. Die Erweiterung der Scheune ist geringfügig. Aufgrund der baulichen Vorprägung ist die Bauleitplanung für das SO aus raumordnerischer Sicht vertretbar und in diesem Fall mit Ziel 2-3 vereinbar, da es sich überwiegend um die Nach-/Umnutzung einer bestehenden baulichen Anlage handelt, Infrastruktur und bauliche Anlagen bereits überwiegend vorhanden sind.

Sofern auch die weiteren Voraussetzungen aus meiner landesplanerischen Stellungnahme vom 19.10.2017 (Az. 32.02.01.01-2102/94-1465) erfüllt werden wäre eine Fortführung des FNP-Änderungsverfahrens aus regionalplanerischer Sicht möglich.

Ich weise allerdings ausdrücklich darauf hin, dass als wesentliche Voraussetzung die Problematik der Lage des Plangebietes innerhalb eines LSG, das per LSG-VO der Bezirksregierung Düsseldorf als Höhere Naturschutzbehörde festgesetzt ist, zu klären ist.

Seitens meines Dezernats 51 (Höhere Naturschutzbehörde) bestehen trotz der Modifizierung der SO-Darstellung weiterhin Bedenken gegen die Planung.

#### **Einschätzung Dezernat 51 – Regionalplanung**

„Auch wenn die SO-Darstellung jetzt modifiziert wurde, bestehen aus Sicht des Dezernates 51 Bedenken. Diese begründen sich im Wesentlichen in dem Widerspruch zu der Landschaftsschutzverordnung der Bezirksregierung Düsseldorf, sowie der im vorliegenden Fall tatsächlichen Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit auf einem überwiegenden Teil der angefragten Fläche.

Da eine Sondergebietsdarstellung im unmittelbaren Widerspruch zu der Landschaftsschutzverordnung steht, wird gebeten, dass die Kommune einen direkten Kontakt mit der Bezirksregierung Düsseldorf als höhere Naturschutzbehörde aufnimmt für den Fall, dass sie einen Aufhebungsantrag und Entlassungsverfahren von der Landschaftsschutzverordnung beabsichtigt.

Aufgrund der von hier aus erkennbaren, eher geringfügigen baulichen Erweiterungsabsichten des

Lagergebäudes wird angeregt, diese – ohne aufwändige Sondergebietsdarstellung – direkt mit dem Kreis Kleve als Untere Naturschutzbehörde abzustimmen und dort die Möglichkeit einer einfacheren Variante über ein Befreiungsverfahren zu klären.“

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

gez. Daniela Schiffers  
Dipl.-Ing. (FH) / Stadtplanerin AK NW  
Bezirksregierung Düsseldorf  
Dezernat 32  
Cecilienallee 2  
40474 Düsseldorf  
T (0211) 475 - 2394  
F (0211) 475 - 2982  
e-mail: [daniela.schiffers@brd.nrw.de](mailto:daniela.schiffers@brd.nrw.de)  
<http://www.brd.nrw.de>

**Von:** Jens.Bartel@stadt-emmerich.de [<mailto:Jens.Bartel@stadt-emmerich.de>]

**Gesendet:** Dienstag, 19. Dezember 2017 16:21

**An:** Schiffers, Daniela

**Betreff:** 94. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Emmerich am Rhein -Kulturzentrum Schlösschen Borghees-

Sehr geehrte Frau Schiffers,

im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 LPIG zu o. g. Flächennutzungsplan-Änderung haben Sie Bedenken vorgetragen. Das Aktenzeichen lautet 32.02.01.01-2102/94-1465.

Auch seitens der Dezernate 35 und 51 wurden erhebliche Bedenken gegen die Darstellung einer Sonderbaufläche vorgetragen, weshalb ich Sie hiermit um Weiterleitung dieser E-Mail an die entsprechenden Stellen bitte.

Das Bauvorhaben wurde inzwischen konkretisiert. Entsprechende Pläne habe ich Ihnen beigefügt. Das Gebäude der Scheune soll in Richtung nördliche Grundstücksgrenze um etwa 1,5 m verbreitert werden. Kann hier eine Befreiung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt werden?

Wie in den Ausführungen zur Flächennutzungsplan-Änderung geschildert, richtet sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 35 BauGB, in der eine Einzelfallbetrachtung des jeweiligen Vorhabens einschließlich Trägerbeteiligung erfolgt. Abgesehen von der Umnutzung der Scheune sind keine weiteren Bauvorhaben geplant.

Das Außengelände des Schlösschens wird als Veranstaltung genutzt, die Wiese im Süden als Parkplatz. Aufgrund der voraussichtlichen Bestimmungen der neunten BauO NW müssen Sonderveranstaltungen genehmigt werden. Durch die Änderung soll der einer Genehmigung nach § 35 BauGB entgegenstehende Belang des Flächennutzungsplans aufgehoben werden. Vorhaben aller Art unterliegen nach wie vor der Genehmigung.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans wird um den Bereich des nördlichen Gastronomiebetriebes reduziert und auch das Natur- und Bodendenkmal im Osten wird aus der Planänderung heraus genommen.

Ich schicke Ihnen hiermit den geänderten Entwurf der FNP-Änderung vor der Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB, um ggf. noch bestehende Bedenken vorab klären zu können. Über eine kurze Rückmeldung, ob die FNP-Änderung aus Ihrer Sicht so weiterverfolgt werden kann, würde ich mich bis Mitte Januar freuen.

Ich wünsche Ihnen eine schöne Weihnachtszeit und einen guten Rutsch ins neue Jahr.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Jens Bartel  
Stellv. Fachbereichsleiter

Stadt Emmerich am Rhein  
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung -  
Geistmarkt 1  
46446 Emmerich am Rhein

Tel.: +49 2822 75-1502

Fax: +49 2822 75-1599

E-Mail: [Jens.Bartel@stadt-emmerich.de](mailto:Jens.Bartel@stadt-emmerich.de)

Kreisverwaltung Kleve • Postfach 15 52 • 47515 Kleve

Stadt Emmerich am Rhein  
Der Bürgermeister  
Geistmarkt 1  
46446 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein	
BUM:	.....
Dez.:	.....
Eing.:	03. Aug. 2017
Fb.:	5
Anl.:	€

(Bitte stets angeben) ⇒

**Fachbereich:** Technik  
**Abteilung:** Bauen und Umwelt - Verwaltung  
**Dienstgebäude:** Nassauerallee 15 - 23, Kleve  
**Telefax:** 02821 85-700  
**Ansprechpartner/in:** Frau Gall  
**Zimmer-Nr.:** E.240  
**Durchwahl:** 02821 85-356  
**Zeichen:** 6.1 - 61 20 02 / 02-  
**Datum:** 01.08.2017

### **Kommunale Bauleitplanung der Stadt Emmerich am Rhein;**

Flächennutzungsplan Emmerich am Rhein; 94. Änderung: Umwandlung einer Fläche in Sonderbaufläche - Kulturzentrum Schlösschen Borghees -

Bericht vom 03.07.2017, Az.: FB 5 - Ba

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. Planung wird von mir folgende Stellungnahme vorgetragen.

### **Als Untere Immissionsschutzbehörde:**

Das Schlösschen Borghees wird regelmäßig für kulturelle Veranstaltungen wie Ausstellungen, Konzerte und einen Weihnachtsmarkt genutzt.

Planungsrechtlich befindet sich das Vorhaben gemäß § 35 BauGB im Außenbereich der Stadt Emmerich.

#### Anmerkung:

Laut dem GeoMedia Smart Client befinden sich auf dem vom Schlösschen Borghees zusammenhängenden Grundstück unter der Adresse Hüthumer Straße 176, 176a und 180 Wohnnutzungen.

Aufgrund der geplanten kulturellen Nutzung z.B. in Form von Konzerten kann es aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vor allem in Bezug auf Lärmimmissionen zu einer Konfliktsituation kommen.

Im Rahmen der weiteren Planungen ist der Nachweis zu erbringen, dass es durch die Nutzung des Schlösschen Borghees durch kulturelle Veranstaltungen zu keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte in Bezug Lärm an der vorhandenen Wohnnutzung kommt.

**Lieferanschrift**  
Kreisverwaltung Kleve  
Nassauerallee 15 - 23  
47533 Kleve

**Sprechzeiten**  
montags bis donnerstags  
von 09:00 bis 16:00 Uhr  
freitags von 09:00 bis 12:00 Uhr

**Sparkasse Rhein-Maas**  
IBAN: DE04 3245 0000 0005 0016 98  
BIC: WELADED1KLE

**Sparkasse Krefeld**  
IBAN: DE51 3205 0000 0323 1121 44  
BIC: SPKRDE33

**Postbank Köln**  
IBAN: DE32 3701 0050 0027 9175 01  
BIC: PBNKDEFF

In diesem Zusammenhang ist im Rahmen der Bauleitplanung auch festzusetzen welche Immissionsrichtwerte für die vorhandenen Wohnnutzungen anzuwenden sind, da sich diese zukünftig auch im SO-Gebiet „Kulturzentrum Schlösschen Borghees“ befinden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Bonnen

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland  
Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Stadt Emmerich  
Der Bürgermeister  
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung  
Geistmarkt 1  
46446 Emmerich

Datum und Zeichen bitte stets angeben

17.07.2017  
333.45-28.2/17-002

Frau Semrau  
Tel 0228 9834137  
Fax 022182842253  
sandra.semrau@lvr.de

**94. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Emmerich am Rhein – Kulturzentrum Schlösschen Borghees**  
**Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**  
**hier: Prüfung der Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut im Rahmen der Umweltprüfung / Belange des Bodendenkmal-schutzes**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) danke ich Ihnen.

Es ist vorgesehen, eine vorhandene Scheune umzugestalten. Es sind bauliche Maßnahmen vorgesehen, die auch die Anlage eines Parkplatzes und weitere Maßnahmen umfassen kann. Eine konkrete Planung liegt noch nicht vor.

Der Vorhabenbereich tangiert das in die Denkmalliste der Stadt Emmerich eingetragenen Bodendenkmals KLE 002 - Schloss Borghees. Das Bodendenkmal umschreibt die historische Grabenanlage, deren östliche Begrenzung im Gelände jedoch nicht mehr zu erkennen ist. Die Scheune selbst liegt nicht im Schutzbereich des Bodendenkmals. Das Bodendenkmal bitte ich Sie zunächst, nachrichtlich in die Planunterlagen aufzunehmen.

Es ist damit zu rechnen, dass sich Teile der historischen Grabenanlage im Bereich der Scheune erhalten haben. Dazu gehören Mauerfundamente von Begrenzungsmauern, Grabenprofile und Grabenverfüllungen.

*Wir freuen uns über Ihre Hinweise zur Verbesserung unserer Arbeit. Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 0221 809-2255 oder senden Sie uns eine E-Mail an [Anregungen@lvr.de](mailto:Anregungen@lvr.de)*

Besucheranschrift: 53115 Bonn, Endenicher Straße 129, 129a und 133  
DB-Hauptbahnhof Bonn, Straßenbahnhaltstelle Bonn-Hauptbahnhof  
Bushaltstelle Karlstraße, Linien 608, 609, 610, 611, 800, 843, 845  
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung  
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

Helaba  
IBAN: DE84 3005 0000 0000 0600 61, BIC: WELADEDXXX  
Postbank  
IBAN: DE95 3701 0050 0000 5645 01, BIC: PBNKDEFF370

Zunächst ist festzustellen, dass jede Beeinträchtigung von durch Eintragung in die Denkmalliste umfassend geschützten Bodendenkmälern mit den denkmalrechtlichen Vorschriften nicht zu vereinbaren und insofern auszuschließen ist (§ 9 DSchG NW). Die Gemeinden haben die Sicherung dieser Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten (§ 11 DSchG NW). Sichern heißt, den vorhandenen Bestand ungestört zu erhalten.

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung die Auswirkungen der geplanten Änderungen auf das archäologische Kulturgut (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB) zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten sind (§ 2 Abs. 4 BauGB). Darüber hinaus sind die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Voraussetzung hierfür ist ebenfalls die Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB).

Durch die geplante Änderung im Flächennutzungsplan ist beabsichtigt, Flächen für die Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche „Kulturzentrum Schlösschen Borgehees“ umzuwandeln. Diese Änderung berechtigt allerdings noch nicht dazu, konfliktträchtige Bereiche zu überplanen.

Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt weiterhin nach § 35 BauGB. Im Außenbereich sind Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben Belange des Denkmalschutzes betrifft (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB).

Nach Vorliegen konkreter Pläne ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens das weitere Vorgehen abzustimmen. Je nach Umfang und Art der geplanten Maßnahme sind archäologische Untersuchungen im Vorfeld der Baugenehmigung zur Feststellung von Lage, Erhalt und damit der Denkmalqualität i.S.d. § 2 DSchG NRW der erhaltenen Relikte erforderlich. Dies schließt eine mögliche Erweiterung des bestehenden Schutzbereiches mit ein.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Semrau', written in a cursive style.

Semrau



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Per elektronischer Post  
Stadt Emmerich am Rhein  
Postfach 10 08 64  
46428 Emmerich am Rhein

mailto: [jens.bartel@stadt-emmerich.de](mailto:jens.bartel@stadt-emmerich.de)

## **94. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Emmerich am Rhein-Kulturzentrum Schlösschen Borghees-**

### **Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Ihre E-Mail/Schreiben vom 03.07.2017, Az: -----

Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie uns beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme:

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus ziviler luftrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:

Aus Sicht der von Dezernat 33 zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken.

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

Gegen die 94. Änderung des FNP der Stadt Emmerich 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 Denkmalpfle-

Datum: 02.08.2017

Seite 1 von 3

Aktenzeichen:

53.01.04.04-Düsseldorf-17  
bei Antwort bitte angeben  
313/2017

Herr von Itter

Zimmer: 251

Telefon:

0211 475-2858

Telefax:

0211 475-2790

Wolfgang.vonitter@

brd.nrw.de

Dienstgebäude und

Lieferanschrift:

Cecilienallee 2,

40474 Düsseldorf

Telefon: 0211 475-0

Telefax: 0211 475-2671

poststelle@brd.nrw.de

www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

DB bis Düsseldorf Hbf

U-Bahn Linien U78, U79

Haltestelle:

Victoriaplatz/Kleever Straße



ge im Rheinland-, Pulheim und des LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme:

die angefragte Sondergebietsdarstellung liegt in einem Landschaftsschutzgebiet, welches per Verordnung der Bezirksregierung Düsseldorf u.a. vor einer weiteren Bebauung geschützt wird. Es werden daher von hier aus vorsorglich Bedenken angemeldet. Es ist zudem nicht ersichtlich, wie die Größe und Abgrenzung des Sondergebietes begründet wird. Die jetzt im Vorentwurf dargestellte, sehr großzügig bemessene Abgrenzung des SO würde theoretisch eine umfangreiche Erweiterung der Bebauung ermöglichen. Auch deshalb werden hier Bedenken geltend gemacht.

Die Unterlagen sind zur vertieften Beurteilung des Vorhabens im Übrigen z.Z. nicht geeignet, da u.a. der Umweltbericht noch fehlt.

Weitere Verfahren sind mit der Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 51 frühzeitig abzustimmen.

Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

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

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Ansprechpartner:

Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4)  
Herr Anders, Tel. 0211/475-2844, E-Mail: [martin.anders@brd.nrw.de](mailto:martin.anders@brd.nrw.de)

Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54)  
Frau Bäcker-Kirbach, Tel. 0211/475-2897, E-Mail: [heidi.baecker-kirbach@brd.nrw.de](mailto:heidi.baecker-kirbach@brd.nrw.de)

Hinweis:



Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.

Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.

Dies kann dazu führen, dass von der Bezirksregierung Düsseldorf z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-) Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.

Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:

<http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/TOEB/TOEB.html>

und

[http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/PDF/Koordinierung\\_von\\_TOEB\\_Stellungnahmen.pdf](http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/PDF/Koordinierung_von_TOEB_Stellungnahmen.pdf)

Im Auftrag

gez.

Zimmerhofer