

Entwurf

1. Änderung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. E 18/13

Zwischen

Stadt Emmerich am Rhein, Geistmarkt 1, 46446 Emmerich am Rhein
vertreten durch Herrn Bürgermeister Peter Hinze
sowie Herren Ersten Beigeordneten Dr. Stefan Wachs

und

Dipl.-Ing. Schoofs Immobilien GmbH, Egmontstraße 2b, 47623 Kevelaer
vertreten durch Herrn Josef Schoofs
sowie Frau Julia Schoofs

nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt

wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB in Abänderung des zwischen den Parteien bestehenden Durchführungsvertrages vom 25.04.2017 folgender städtebauliche Vertrag geschlossen:

Präambel

Im Wohn- und Geschäftshaus des Neumarktes hat eine Änderung der projektierten Belegung der Einzelhandelsflächen stattgefunden. Diese Änderung hat eine Abweichung von den in § 4 des bestehenden Durchführungsvertrages festgeschriebenen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen nach sich gezogen. Da in Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt ist, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, bedarf es der Änderung sowie der Anpassung des Vertrages. Hiervon sind neben dem § 4 mit der Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenzen die §§ 1-3, sowie die §§ 6, 7, § 9 und § 15 an die geänderte Sachlage durch vorhabenbedingte unwesentliche Änderungen des Plangebietes, Fortschreibung der Flurstücke und Änderungen des Baukörpers durch weiterentwickelte Objektplanung betroffen.

§ 1 Vertragsgebiet
(Änderung des § 1 des Durchführungsvertrags vom 25.04.2017)

Bedingt durch den erfolgten Eigentumserwerb durch den Vorhabenträger und hiermit einhergehenden Änderungen der Grundstückstücksbezeichnungen sowie infolge geringfügiger Änderungen des Baukörpers wird das Vertragsgebiet nunmehr gebildet durch die Flurstücke in der Gemarkung Emmerich, Flur 18, Flurstücke 709, 710, 715, 717, 720 sowie einer Teilfläche aus dem Flurstück 721.

§ 2 Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers
(Änderung des § 2 des Durchführungsvertrags vom 25.04.2017)

Der Vorhabenträger ist verfügungsbefugt über die Grundstücke, auf denen er sein Vorhaben verwirklichen will.

Er ist Eigentümer der o.g. Flurstücke Gemarkung Emmerich, Flur 18, Flurstücke 709, 710, 717 und 720.

Für das Flurstück Gemarkung Emmerich, Flur 18, Flurstück 715, ist eine Aufassungsvormerkung zu Gunsten des Vorhabenträgers eingetragen.

Die künftige öffentliche Verkehrsfläche (Teil aus dem Grundstück Gemarkung Emmerich, Flur 18, Flurstück 721) südlich des Neuen Steinweges steht im Eigentum der Stadt.

§ 3 Anlagen zum Vertrag
(Änderung des § 3 des Durchführungsvertrags vom 25.04.2017)

Anlagen zum Vertrag sind:

1. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 18/13 in der Fassung der 1. Änderung
2. Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 18/13 in der Fassung der 1. Änderung (Blatt 1 bis Blatt 3)
3. Vorhabenbeschreibung des Vorhabenträgers zur Nutzung des geplanten Gebäudes hinsichtlich der Verkaufsflächen und Sortimente, Stand 20.04.2020
4. Auswirkungsabschätzung des Büros Stadt+Handel vom 11.01.2019
5. Ergänzende Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt+Handel vom 18.04.2019
6. 2. Ergänzende Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt+Handel vom 30.09.2019
7. Kanalschein Nr. 48/20 der Kommunalbetriebe Emmerich am Rhein vom 30.04.2020
8. Berechnungsergebnis des Überflutungsnachweises des Büros Planungsgruppe Schneider & Partner, Beratende Ingenieure mbH vom 6.05.2020
9. Plan Planergruppe Oberhausen Überflutung....
10. Entwurfsplan zur Platzgestaltung, Stand: 24.04.2020
11. Schnittzeichnung Verlauf Entrauchungsanlage, Stand 6.05.2020
12. Lage- und Verlaufsplan der Entrauchungsanlage
13. Schallschutzgutachten des TÜV Nord vom 13.09.2017
14. Stellungnahme des TÜV Nord vom 11.12.2019

**§ 4 Beschreibung des Vorhabens
(Änderung des § 4 des Durchführungsvertrages vom 25.04.2017)**

- (1) Dem Vorhabenträger soll eine höhere Flexibilität zur Vermietung der Ladenlokale im Erdgeschoss ermöglicht werden. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist grundsätzlich auf Grundlage der im bisherigen Durchführungsvertrag vereinbarten Verkaufsflächenobergrenzen zu prüfen. Die Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche von 2.900 m² bleibt entsprechend § 4 Abs. 1 Satz 2 des Durchführungsvertrages vom 25.04.2017 unverändert.

Die als Anlage 4, 5 und 6 diesem Vertrag beiliegenden Verträglichkeitsanalysen des Büros Stadt und Handel vom 11.01.2019, 18.04.2019 und 30.09.2019 zeigen insgesamt weitere Potenziale von sortimentspezifischen Verkaufsflächen auf. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung wurde in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt, dass künftig folgende maximale Verkaufsflächen für Hauptsortimente zugelassen werden sollen:

Nahrungs- und Genussmittel:	1.500 m ²	Verkaufsfläche
Sportartikel:	400 m ²	Verkaufsfläche
Spielwaren:	300 m ²	Verkaufsfläche
Heimtextilien:	700 m ²	Verkaufsfläche
Pharmazeutische Artikel:	250 m ²	Verkaufsfläche
Drogeriewaren:	640 m ²	Verkaufsfläche
Bekleidung:	1.000 m ²	Verkaufsfläche
Schuhe:	410 m ²	Verkaufsfläche
Elektrogeräte/Unterhaltungselektronik:	1.500 m ²	Verkaufsfläche
GPK1/Einrichtungszubehör/Hausrat:	230 m ²	Verkaufsfläche
Papier-, Büro und Schreibwaren:	150 m ²	Verkaufsfläche
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere:	550 m ²	Verkaufsfläche

Die vorstehend nicht aufgeführten Sortimente können nur als Randsortimente eines aufgeführten Hauptsortiments geführt werden.

- (2) In Abänderung zu § 4 Abs. 2 b) des Durchführungsvertrages vom 25.04.2017 errichtet der Vorhabenträger in den Obergeschossen des Vorhabens ca. 72 Wohnungen. Im Erdgeschoss des SO 1 werden durch den Vorhabenträger Einzelhandelsflächen geschaffen. Innerhalb des SO 2 (Gebäudeteil entlang des Neuen Steinweges) können Einzelhandelsbetriebe, Wohnungen, Geschäfts- und Büroräume, sowie Schank- und Speisewirtschaften entstehen, wobei Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften ausschließlich im Erdgeschoss des SO 2 errichtet werden können.

**§ 5 Platzgestaltung Neumarkt / Neuer Steinweg
(Ergänzung des § 6 des Durchführungsvertrages vom 25.04.2017)**

Unter Beibehaltung des § 6 Abs. 1 bis 7 des Durchführungsvertrages im übrigen wird dieser um die nachfolgenden Absätze 8 und 9 wie folgt ergänzt:

- (8) Der Vorhabenträger ist dazu verpflichtet, in seiner Eigenschaft als Bauherr die ordnungsgemäße Entsorgung des Niederschlagswassers auch im Starkregenfall zu

gewährleisten. Hierzu hat er einen Überflutungsnachweis nach DIN 1986 – 100 zu führen und umzusetzen (s. dazu auch Anlage Nr. 7 – Kanalschein 48/20 zum Bauvorhaben vom 30.04.2020 unter Punkt 5). Die im Rahmen des Überflutungsnachweises ermittelten Überflutungswassermengen sind grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten. Da aufgrund der tatsächlichen Grundstücksverhältnisse im innerstädtischen Bereich eine solche Rückhaltung auf dem Vorhabengrundstück nicht möglich ist, soll die Rückhaltung auf dem angrenzenden Grundstück, Gemarkung Emmerich, Flur 18, Flurstück 721, erfolgen. Seitens des mit der Platzgestaltung beauftragten Planungsbüros wurde geprüft und bestätigt, dass das Flurstück 721 das durch das Vorhaben bedingte zusätzliche Niederschlagswasser, welches sich auf eine Gesamtmenge 31,1 m³ beläuft (s. Anlage Nr. 8) aufnehmen und rückhalten kann, s. dazu auch Anlage Nr. 9.

Auf dem vorbezeichneten Plan sind die jeweiligen Rückhaltebereiche im Starkregenfall unter Einbeziehung sowohl der Überflutungswassermengen des Flurstücks 721 selbst als der des Vorhabens dargestellt.

Zwecks dauerhafter Sicherung der Inanspruchnahme des Flurstücks 721 zur Rückhaltung der vorbezeichneten vorhabenbedingte Überflutungswassermenge bewilligt die Stadt in Berücksichtigung der Nebenbestimmung Nr. 5 des Kanalscheins Nr. 48/20 vom 30.04.2020, die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit im Sinne des § 1018 BGB zu Gunsten des Vorhabengrundstückes, Gemarkung Emmerich, Flur 18, Flurstücke 709, 710, 715, 717 und 720 im Grundbuch.

- (9) Der Vorhabenträger ist im Rahmen der Planung und Ausführung seines Vorhabens unter anderem zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften an den Brandschutz verpflichtet. Diese Vorschriften erfordern die Gewährleistung einer hinreichenden Entrauchung der Tiefgarage des Vorhabens im Brandfall. Die Größe sowie die unterirdische Lage der Tiefgarage bedingen eine kontrollierte Abführung der anlässlich eines Brandfalles entstehenden Rauchgase aus der Tiefgarage heraus.

- (9.1) Zur Gewährleistung dieser Entrauchung bedarf es daher der Errichtung von drei Betonkanälen, welche unmittelbar ausgehend von der östlichen Fassade der unterirdischen Tiefgarage über einen Betonschacht in einer Tiefe 1,00 m – 1,25 m über das Grundstück Gemarkung Emmerich, Flur 18, Flurstück 721, geführt werden. Diese Betonrohre, welche über einen Durchmesser von ca. 1,20 m verfügen, enden auf der zwischen den Parkständen zu errichtenden wassergebundenen Wegedecke des Flurstücks 721 und münden überirdisch in insgesamt drei Lüftungstürme. Der Aufbau der Betonrohre einschließlich einer Darstellung der Lüftungstürme sind der als Anlage Nr. 11 beigefügten Zeichnung zu entnehmen. Der exakte Lage und Verlauf der Entrauchungsanlage ist auf dem als Anlage Nr. 12 beigefügten Plan dargestellt.

Die Lüftungstürme, welche zwecks ordnungsgemäßer Funktionstüchtigkeit und zur Abwendung einer Gefährdung der näheren Umgebung über eine Gesamthöhe von 3,40 m verfügen, haben einen Durchmesser von jeweils 1,10 m, wobei sich dieser Durchmesser ab einer Höhe von 2,50 m zu einem Durchmesser von 1,00 m verjüngt. Gefertigt werden die Lüftungstürme aus Edelstahl 1.4301 (V2A), vollflächig matt gebeizt und passiviert, Oberfläche metallisch matt III C, teilweise längsgebürstet mit überbürsteten Schweißnähten sowie quergebürstet mit steigendem Rundschliff mit überbürsteten Schweißnähten. Bis zu einer Höhe von 2,50 m sind die Lüftungstürme mit einem umlaufenden Hitzeschutz versehen. Der Kopf des Lüftungsturms verfügt über eine Innenkonstruktion mit Lochblechkorb sowie über außenliegende Lamellen und schließt mit einem Turmdach ab.

- (9.2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich auch in seiner Eigenschaft als Grundstückseigentümer des Grundstückes Gemarkung Emmerich, Flur 18, Flurstücke 709, 710, 717 und 720 sowie als Verfügungsbefugter über das Grundstück Gemarkung Emmerich, Flur 18, Flurstück 715 zur dauerhaften Unterhaltung und Instandhaltung der zuvor beschriebenen Entrauchungsanlage auf eigene Kosten.
- (9.3) Die Unterhaltungsmaßnahmen beinhalten die regelmäßige Inaugenscheinnahme, Säuberung und allgemeine Instandhaltungsmaßnahmen in einem Intervall von jeweils drei Monaten erstmalig nach drei Monaten gerechnet ab abschließender Fertigstellung des Vorhabens. Im Falle der Feststellung eines Schadens bzw. einer sonstigen Beschädigung der Entrauchungsanlage verpflichtet sich der Vorhabenträger zu einer Beseitigung des Schadens in einem angemessenen Zeitraum nach Schadensmitteilung durch die Stadt.
- (9.4) Sofern die Instandhaltungs- und Unterhaltungsmaßnahmen einen Eingriff in den Boden des Grundstückes Gemarkung Emmerich, Flur 18, Flurstück 721, bedingen, verpflichtet sich der Vorhabenträger dazu, nach Abschluss der Maßnahmen das Grundstück nach den Vorgaben der Stadt Emmerich am Rhein instand zu setzen und wiederherzurichten. Die Dauer der Maßnahmen ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die erforderliche Maßnahme ist durch den Vorhabenträger der Stadt zwei Wochen vor deren Durchführung schriftlich anzuzeigen.
- (9.5) Die Stadt verpflichtet sich, die unter (2.2) beschriebene Entrauchungsanlage auf dem Grundstück Gemarkung Emmerich, Flur 18, Flurstück 721, dauerhaft zu dulden.
- (9.6) Zur dauerhaften Sicherstellung der unter (2.5) bestehenden Verpflichtung bewilligt die Stadt für das Grundstück Gemarkung Emmerich, Flur 18, Flur 721, die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit gemäß § 1018 BGB in das Grundbuch. Die Instandhaltungsverpflichtungen gemäß (2.2) – (2.4) obliegen infolge der dinglichen Sicherung gemäß § 1020 BGB dem Vorhabenträger aufgrund seines Eigentums an den begünstigten Grundstücke Gemarkung Emmerich, Flur 18, Flurstücke 709, 710, 717 und 720 bzw. seiner Verfügungsgewalt über das Grundstück Gemarkung Emmerich, Flur 18, Flurstück 715.

§ 6 Regelungen zur Nutzung der Tiefgarage und der oberirdischen öffentlichen Stellplätze (Änderung des § 7 des Durchführungsvertrages vom 25.04.2017)

Unter Beibehaltung der Regelungen des § 7 des Durchführungsvertrages vom 25.04.2017 im übrigen wird die Stadt auf den in ihrem Eigentum stehenden Flächen des Neumarkts 78 öffentliche Stellplätze errichten.

§ 7 Immissionsschutz (Änderung des § 9 des Durchführungsvertrages vom 25.04.2017)

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur dauerhaften Einhaltung der im Gutachten des TÜV Nord vom 13.09.2017 in Verbindung mit der gutachterlichen Ergänzung vom 11.12.2019 unter Ziff. 6.4 lit. a), c) bis f) und lit. h) bis m) dargestellten Schallschutzmaßnahmen und wird diese auch mietvertraglich an die jeweiligen Nutzer weitergeben.

- (2) Im Ausgangsgutachten des TÜV Nord vom 13.09.2017 wurde die Betriebszeit der Geschäfte auf 6:00 bis 22:00 Uhr festgelegt (Ziff. 6.4 lit. b). In der ergänzenden Stellungnahme des TÜV Nord vom 11.12.2019 wurden die Betriebszeiten insofern angepasst, dass an Sonn- und Feiertagen lediglich der Backshop geöffnet hat, der Einzelhandel geschlossen ist. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur dauerhaften Einhaltung dieser Zeiten und wird diese auch mietvertraglich an die jeweiligen Nutzer weitergeben.
- (3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass nach dem vorliegenden Gutachten (Ziff. 6.4 lit. g) zur Gewährleistung der Schutzansprüche der angrenzenden Wohnnutzungen in der Nachtzeit vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auf dem Parkplatz und in der Tiefgarage keine [durch gewerbliche Nutzungen verursachte] Fahrzeugbewegungen zulässig sind. Die Festlegung erfolgt auch anhand entsprechender Nebenbestimmungen im Baugenehmigungsverfahren.
- (4) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, entsprechende in der bestehenden sowie in künftig noch zu erteilenden Baugenehmigungen geregelte Beschränkungen der Nutzung der Tiefgarage in der Nachtzeit an die jeweiligen Mieter weiterzugeben.

**§ 8 Haftungsausschluss
(Ergänzung des § 15 des Durchführungsvertrages vom 25.04.2017)**

Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Betreuung des Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser in Hinblick auf das Verfahren zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 9 Schlussbestimmungen

Im Übrigen gelten sämtliche Bestimmungen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. E 18/13 – VEP Neumarkt – unverändert weiterhin fort.

Emmerich am Rhein, den

Für den Vorhabenträger

für die Stadt Emmerich am Rhein

.....
Josef Schoofs
Dipl.-Ing. Schoofs Immobilien GmbH

.....
Peter Hinze
Bürgermeister

.....
Dr. Stefan Wachs
Erster Beigeordneter