



Sehr geehrte Damen und Herren,

ich schreibe Ihnen als Vertreter der Grundstückseigentümerinnen Großer Wall 52 (Polizeiwache), Grollscher Weg 25 (Shelltankstelle) und Grollscher Weg 21 (Wohnhaus). Zum Bebauungsplan habe ich folgende Fragen:

Wegerecht Grollscher Weg 21

Aktuell haben die Grundstückseigentümer der im Hinterland liegenden Grundstücke ein Wegerecht auf dem Grollscher Weg 21. Ist im Zuge der Bebauungsplanänderung geplant, dieses Wegerecht zu löschen, bzw. zu welchen Zwecken soll das Wegerecht aufrecht erhalten bleiben?

Lärmschutz und Auffüllarbeiten

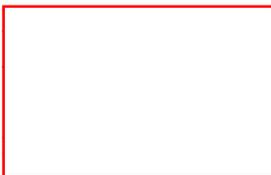
Das Gelände am Steintor soll ja umfangreich aufgefüllt und so an das Straßenniveau angepasst werden. Was ist konkret für die hintere Ecke zum Grollscher Weg 21 geplant. Dort befindet sich aktuell eine Garagenabfahrt und eine entsprechend tiefer liegende Garage. Auch der Garten des Hauses Grollscher Weg 21 liegt auf aktuell tieferem Niveau. Können Sie bitte erläutern, wie die Auffüllung an dieser Stelle geplant ist. Ist es denkbar, dass an dieser Stelle das aktuelle Niveau beibehalten wird. Um die Wohnsituation weiter aufrecht zu erhalten und keine Minderung der Wohnqualität zu bekommen, ist die Errichtung einer Lärmschutzwand notwendig.

Verbindung zur Shelltankstelle

Auf der Rückseite der Tankstelle ist zum Steintorgelände aktuell eine etwa zwei Meter hohe Mauer vorhanden. Ist es denkbar, diese Mauer zu entfernen und so einen Zugang zur Tankstelle vom Parkplatz aus zu ermöglichen?

Gern hören wir von Ihnen. Sollten Sie Fragen oder weiteren Klärungsbedarf haben, rufen Sie mich gern unter der unten angegebenen Rufnummer an.

Mit freundlichen Grüßen



Neugestaltung der Einmündungsbereiche L7/Steintor/Großer Wall/Kleiner Wall – Einrichtung eines Kreisverkehrs

Wie ich den Zeitungsberichten der letzten Wochen entnehmen konnte, steht nunmehr fest, dass neben der neuen Polizeiwache der Neubau der Rettungswache entstehen wird und dass im Zuge der Fahrbahnerneuerung der L7 erwogen wird, für den fraglichen Bereich entweder eine Lichtzeichenanlage oder einen Kreisverkehr zu errichten.

Als Anwohner der Eltener Str. möchte ich mich dafür aussprechen, dass dort ein Kreisverkehr errichtet wird, und zwar im Wesentlichen entsprechend dem Bild Nr. 5 in der anliegenden Präsentation von Johannes ten Brink bez. eines Entwurfs für die Neugestaltung des Parkplatzes am Kleinen Wall. Dies ist im Übrigen auch die Meinung von weiteren Anwohnern sowohl der Eltener Str. als auch des Großen Walls, mit denen ich darüber gesprochen habe.

Die Anwohner der L7 zwischen Bahnhof und B220a, insbesondere am Großen Wall und in der Eltener Str. leiden schon jetzt unter dem starken PKW- und LKW-Verkehr. Wenn im Bereich der Post eine zweite Lichtzeichenanlage zu der bereits jetzt an der Kreuzung L7/'s-Heerenberger Str. bestehenden hinzukäme, müsste mit einem verstärkten Stop-and-go-Verkehr gerechnet werden. Das wäre hier wegen des sehr starken Lkw-Verkehrs noch besonders schlimm. Dieses Phänomen konnte in den vergangenen Jahren immer schon beobachtet werden, wenn auf Grund von Baustellen und Straßensperrungen in der Eltener Str. eine zweite Lichtzeichenanlage errichtet werden musste. Was dabei unvermeidbar ist, würde jetzt unnötigerweise eintreten.

Seit Langem ist es erwiesen, dass Kreisverkehre grundsätzlich den Verkehr flüssiger halten können als Lichtzeichenanlagen. Der dafür notwendige Platz wäre vorhanden.

Im Detail zeigen sich insbesondere folgende Vorteile:

Bei entsprechender Planung könnte sowohl aus Richtung Elten kommend als auch aus Richtung Innenstadt kommend zweispurig in den Kreisverkehr eingefahren werden. Für Polizeistation und Rettungswache könnte eine eigene Zufahrt in den Kreisverkehr geschaffen werden. Die Abbiegespur zur 's-Heerenberger Str. könnte sogar noch etwas früher beginnen, als im beigefügten Plan eingezeichnet. Und in jedem Fall würde der gesamte Bereich übersichtlicher.

Da die zweispurige Einfahrt in den Kreisverkehr den Verkehr aus der Innenstadt flüssiger machen könnte, sollte sich hier auch der ausfahrende Verkehr von dem Parkplatz am Kleinen Wall einfädeln können. Denn der aus dem Kleinen Wall kommende Verkehr ist hier zwangsläufig besonders störend und sollte deshalb klein gehalten werden. Daher spricht auch die notwendige Neugestaltung dieses Parkplatzes für die Errichtung des Kreisverkehrs. Deshalb ist in der Anlage auch ein Planentwurf bezüglich dieses Parkplatzes beigefügt.

Bezüglich dieses Parkplatzes schlage ich schon jetzt vor, dass hier der großkronige Baum an der Straße Hinter dem Mühlenberg erhalten bleiben und am Steintor drei großkronige Bäume gepflanzt werden sollten. Letzteres würde hier die hässliche Baulücke verdecken, die jetzt einen Blick hindurch bis zu den Anlagen der Fa. KLK Olio ermöglicht und so noch 75 Jahre nach dem Krieg auf unschöne Weise an die Zerstörung der Stadt erinnert.

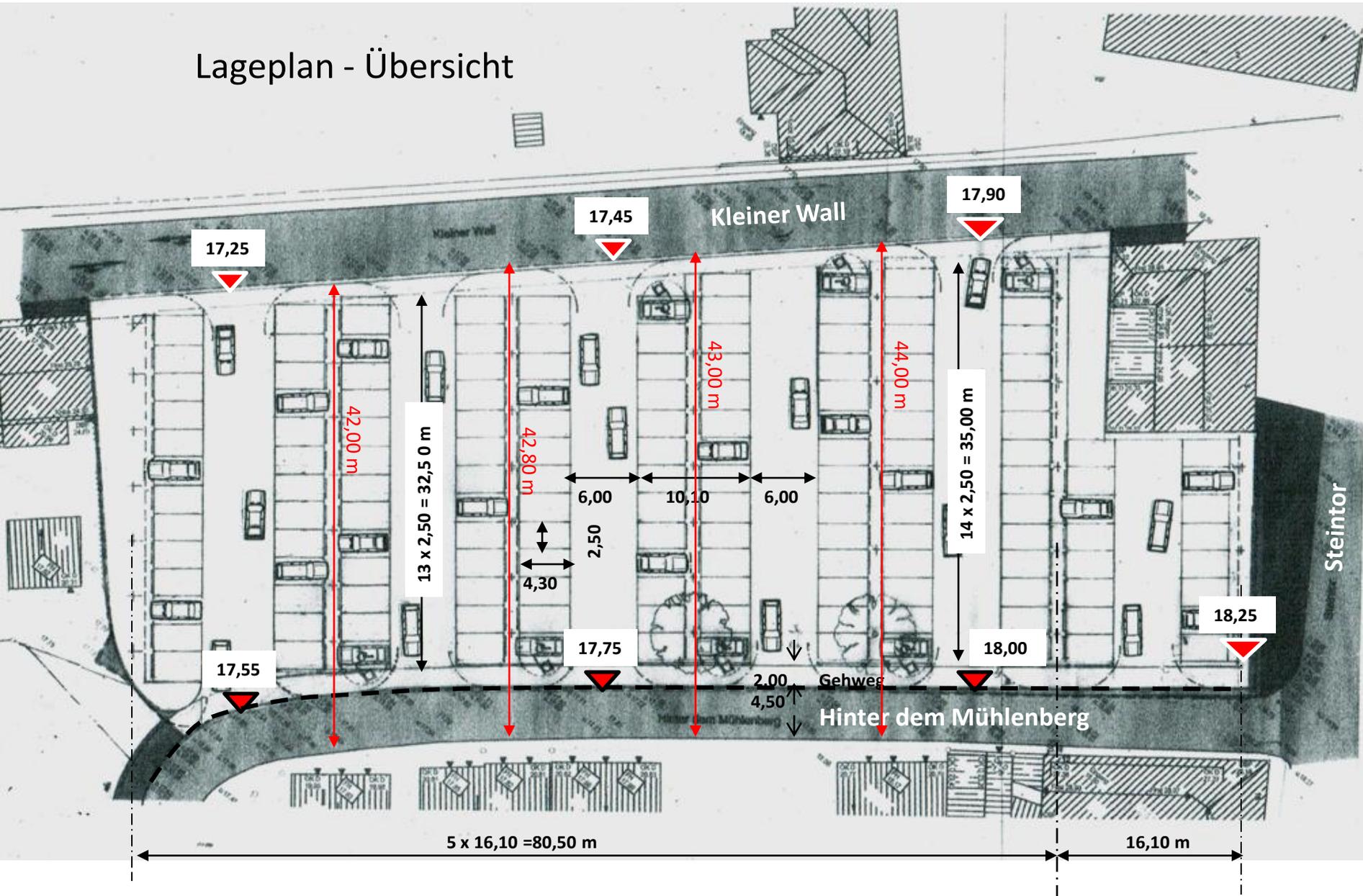


Parkplatz Kleiner Wall

(Stellplatznachweis)

PKW-Abmessungen
(Achsstand/Überhang PKW)

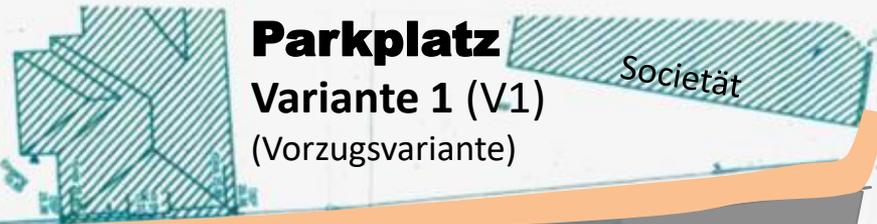
Lageplan - Übersicht



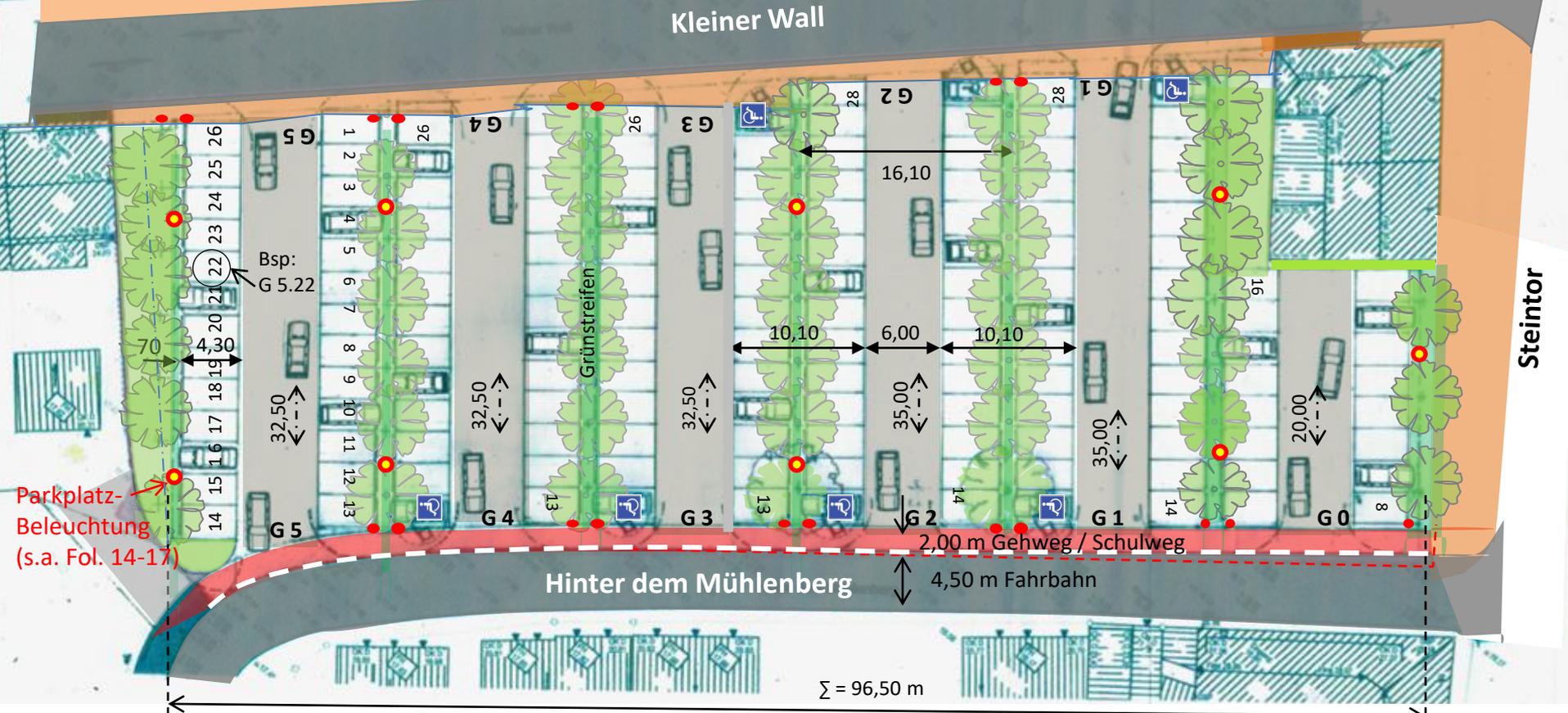
Stellplätze:

G 0	= 2 x 8 =	16 SP
G 1/2	= 4 x 14 =	56 SP
G 3/4/5	= 6 x 13 =	78 SP
(G= Gasse)	Σ =	150 SP

Parkplatz Kleiner Wall
 150 PKW-Stellplätze
 für Dauerparker
 Gebühren 25 €/Mon.? (45 T€/A)



Parkplatz Variante 1 (V1) (Vorzugsvariante)

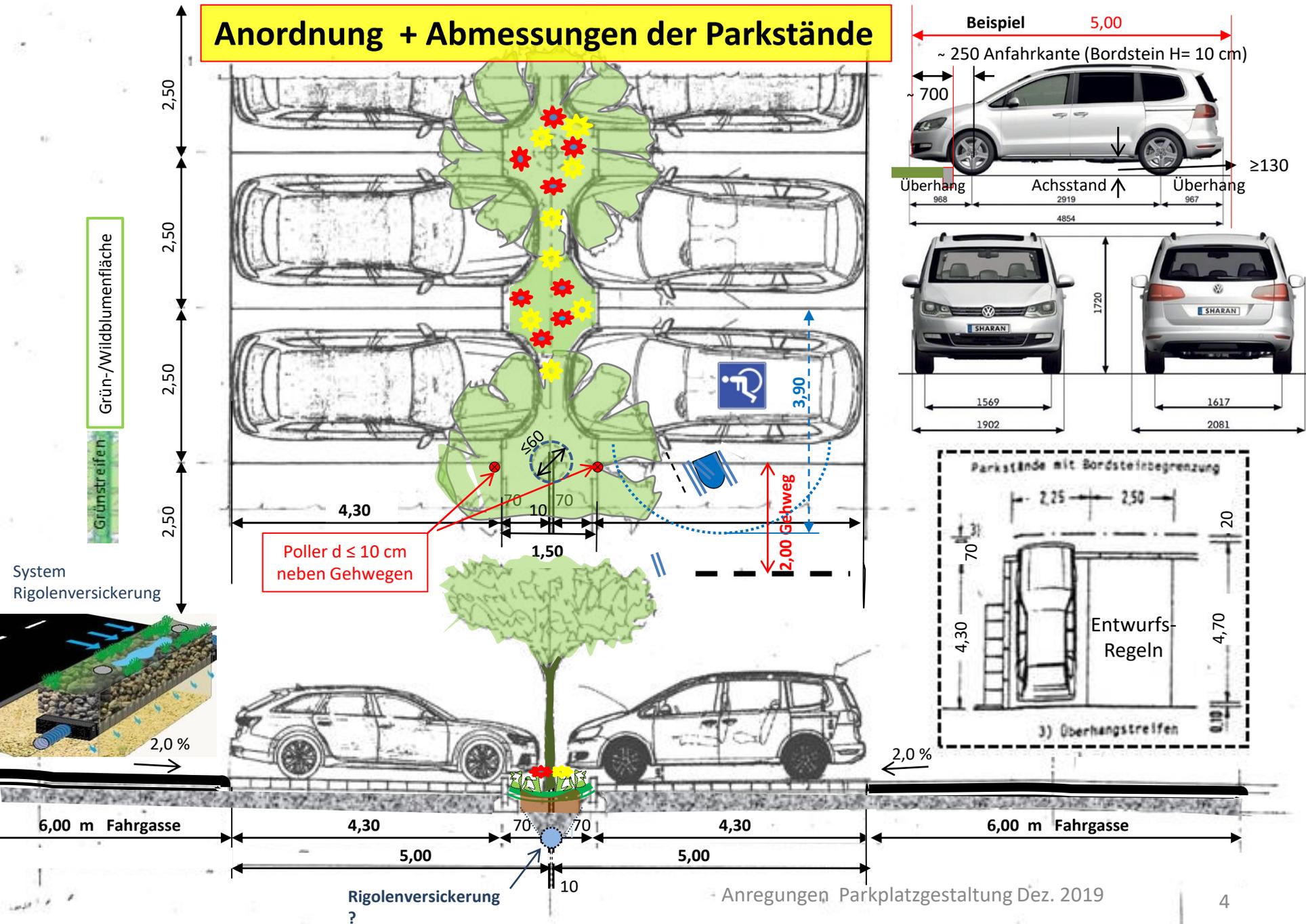


Parkplatz-Beleuchtung (s.a. Fol. 14-17)

- ca. 450 m² Grün-/Wildblumenfläche; ca. 43 Bäume (Platanen, Baumkrone ≤ 5,0 m?)
- Grünstreifen /Rigolen (225 m) - auch für Versickerung Oberflächenwasser =300 m²
- Park-Fläche =(1875 m²), Pflaster (4,30x2,50) = 1.650 m² // Fahrgassen = 1.125 m²
- ca. 450 m Kantenstein/Bordstein

● ● = Poller für Abgrenzung der Parkbucht, (Freihalten des Gehweges) ≥ 3 %
 DIN 18024

Anordnung + Abmessungen der Parkstände



Zusammenhang: Verkehrslösung „Kreisverkehr Steintor“/Parkplatz Stand Febr. 2019

- █ = Radweg
- █ = Gehwegbereich

zu erwerbende Fläche



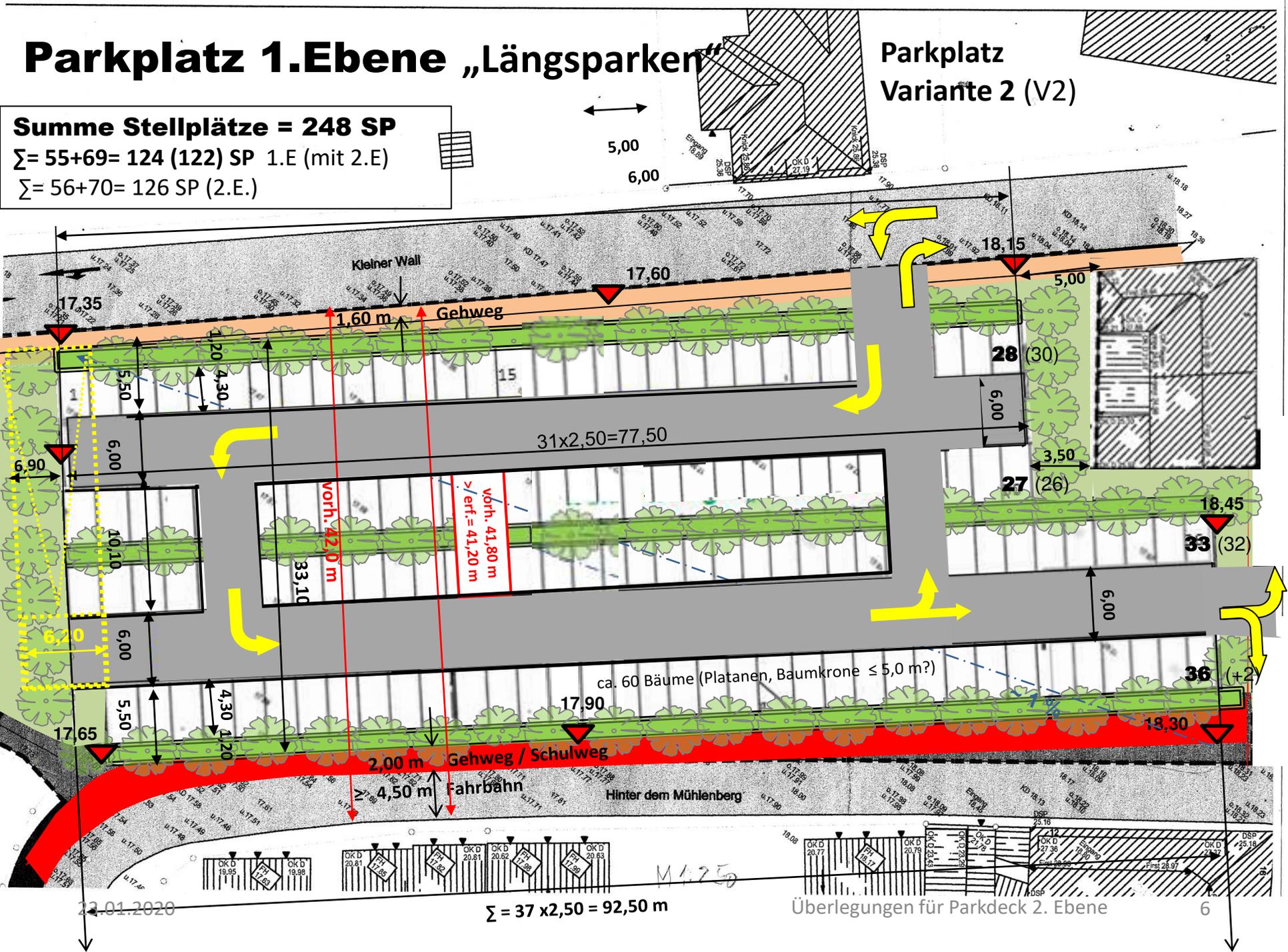
Schleppkurven Kreisverkehr
s. Unterlagen „Parkhaus“

**Planungsauftrag + Audit
(Verkehrsführung) ?**

Parkplatz 1.Ebene „Längsparken“

Parkplatz Variante 2 (V2)

Summe Stellplätze = 248 SP
 $\Sigma = 55+69 = 124$ (122) SP 1.E (mit 2.E)
 $\Sigma = 56+70 = 126$ SP (2.E.)



Zusammenhang: Verkehrslösung „Kreisverkehr Steintor“/Parkplatz Stand Febr. 2019

- █ = Radweg
- █ = Gehwegbereich

zu erwerbende Fläche

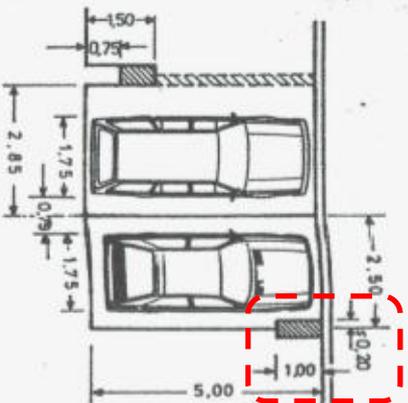


Schleppkurven Kreisverkehr
s. Unterlagen „Parkhaus“

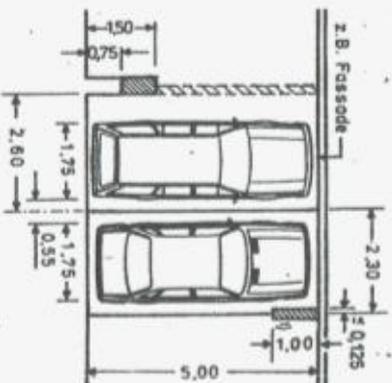
Ausfahrt beim **Parkplatz V2**
analog „Parkhaus“

Parkplatz
Split Level - Parkhaus

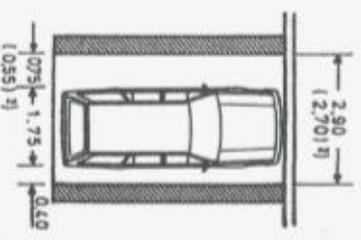
Parkstände für beengtes Ein- und Ausparken



Parkstände für beengtes Ein- und Ausparken



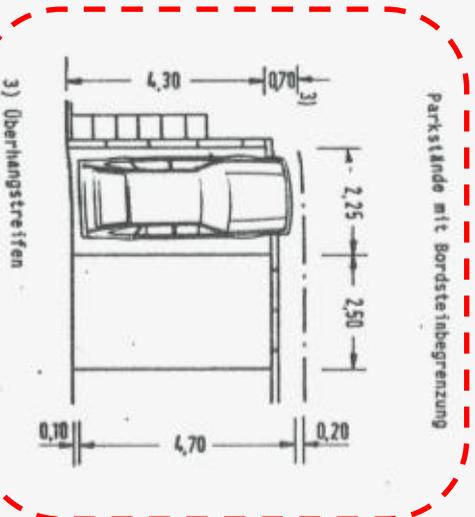
Parkbox (Einzelgarage)



1) Stütze nur in jeden 2. Parkstand

2) Angaben für beengtes Ein- und Ausparken

Parkstände mit Bordsteinbegrenzung



Parkstände für Rollstuhlfahrer

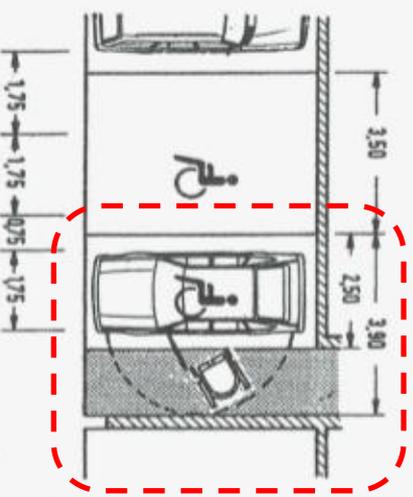
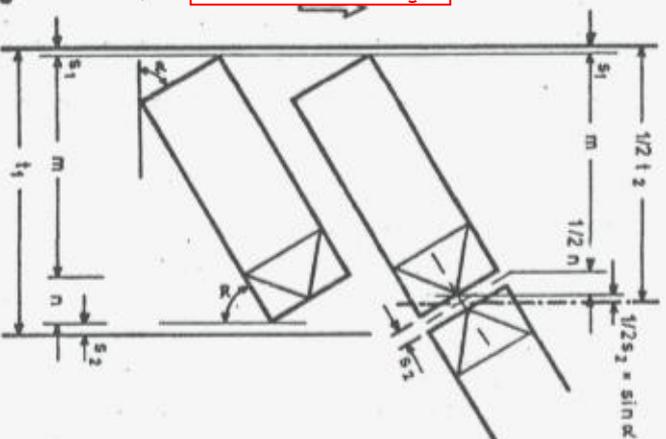


Bild 11: Grundmaße für das Absteigen des Bemesungsfahrzeugs PKW

3) Überlangstreifen

Nach DIN 18024 müssen **3 % der Stellplätze** für Behinderte geeignet sein. ⁴¹ Im Entwurf der DIN 18030 wird diese Anforderung auf 1 % der Stellplätze reduziert, mindestens jedoch müssen zwei Plätze vorhanden sein. ⁴⁰



Doppelanstellung (Fahrzeug/Fahrzeug)

$$t_2 = 2[t_1 + m + 1/2(n + s_2 \sin \alpha)]$$

Einzelanstellung (Fahrzeug/Wand)

$$t_1 = (m + s + s_1 + s_2)$$

Dabei gilt z.B. für PKW:

$$m = 4,70 \text{ m oder } \alpha$$

$$s = 1,75 \text{ m oder } \alpha$$

$$t_1 = 6,10$$

$$s_2 = 0,20$$

alle Maßangaben [in m]

Bild 12: Geometrie der Parkstandsreihe

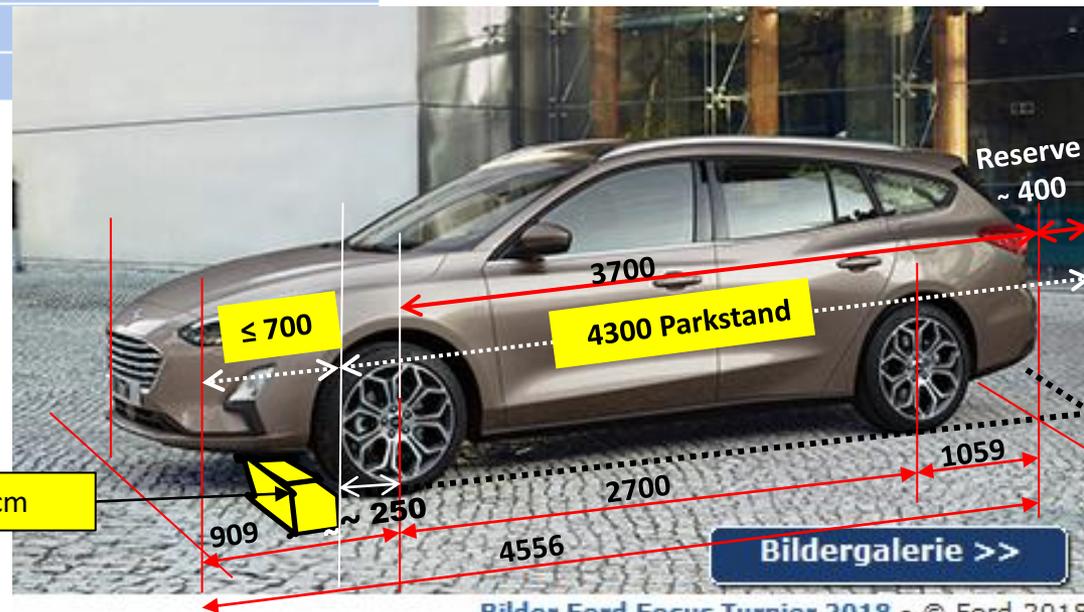
Abmessungen Ford Focus Turnier 2018		Vorgänger Focus Turnier	
Länge	1.668 mm	-2.888 mm	4.556 mm
Breite ohne Spiegel	1.848 mm	-10 mm	1.858 mm
Breite mit Spiegeln	1.979 mm	-31 mm	2.010 mm
Höhe	1.494 mm	+10 mm	1.484 mm
Radstand	2.700 mm		
Überhang vorne	909 mm		
Überhang hinten	1.059 mm		
Spurweite vorne	1.572 mm		
Spurweite hinten	1.566 mm		
Bodenfreiheit	134 mm		
Gepäckraum, bei umgeklappten Rücksitzen	608 Liter 1.653 Liter	+118 Liter +137 Liter	490 Liter 1.516 Liter
Ladelänge bis Rücksitze	1.047 mm		
Ladelänge bis Vordersitze	1.835 mm		
Höhe der Ladekante	625 mm		

**Bodenfreiheit
134 mm**

**Anfahrkante/Bordstein
H ≤ 10 cm**

PKW-Länge ca. 4,60 m

Beispiel Focus Turnier 2018



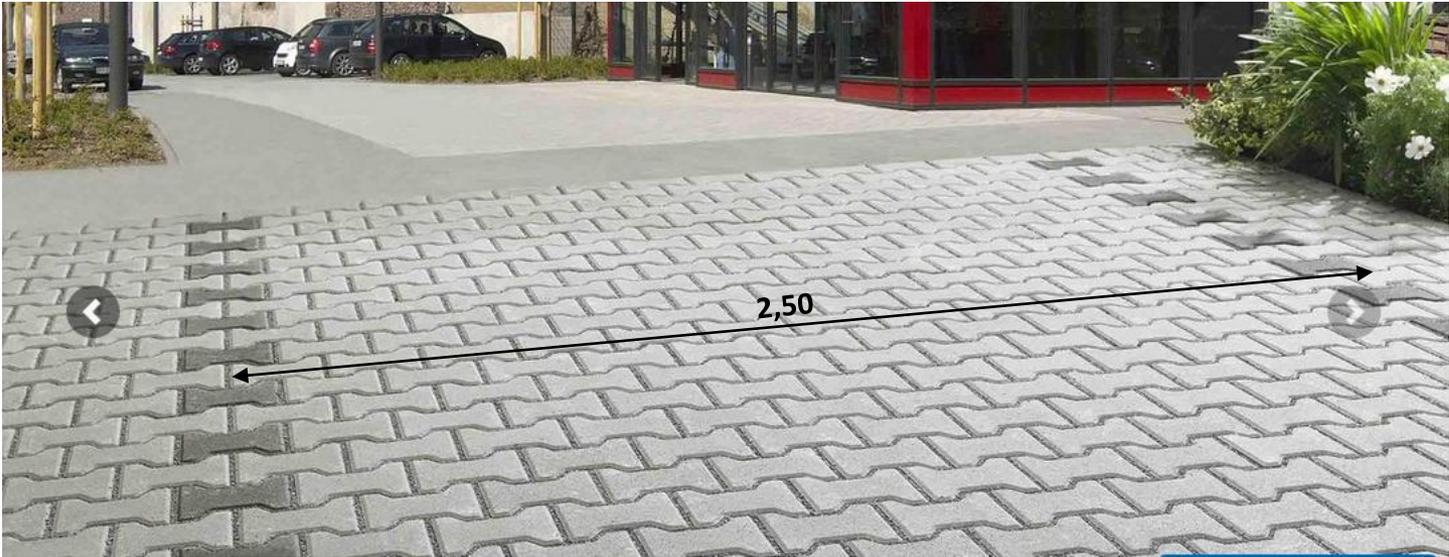
Anfahrkante Bordstein: H ≤ 10 cm

Doppel-T-Aqua



♡ MERKEN

Beispiele Parkplatz-Pflaster



Beispiele Parkplatz-Pflaster

z.B. Familienauto

~ 4,60x1,80



Volkswagen Golf Variant
605 dm³



Volkswagen Sharan
Nach sitzer: (5) 711-955 - (7) 300 dm³



z.B. Kompaktvan

~ 4,80x1,90

Sickerpor Grau & Anthrazit



Beispiele
Parkplatz-Pflaster

MultiTec-Aqua mit KANNtec¹⁰-Verschiebeschutz



Eigenschaften

- Erfüllt EN 1338 DI(K), EN 1339 DIKPU
- KANNtec¹⁰-Verschiebeschutz
- Betonglatte Oberflächen
- 8 und 10 cm Dicke
- Minifase R5/2 mm
- 7 mm Sickerfuge
- Bis zu 4,6 % Sickerfugenanteil
- Versickerungsleistung: 1.795 l/(s·ha)
(Nachweis Versickerungsleistung siehe kann.de/multitec-aqua)
- Frost-/Tausalzwerstandsfähig
- Rutschhemmung nach DIN 51130 bzw. DGUV Regel 108-003: R13
- Kombinierbar mit MultiTec, MultiTec-Color, MultiTec-Öko und MultiTec-Linearfuge

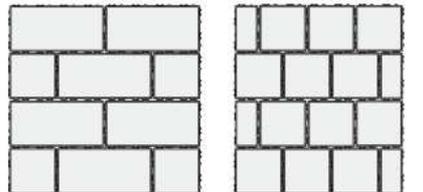
Standardfarben

betonglatt



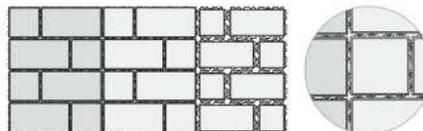
Weitere Farben auf Anfrage.

System



MultiTec Aqua 40/20. Als Halbstein wird der MultiTec Aqua 20/20 verwendet.

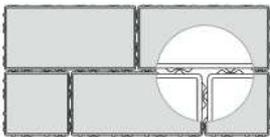
MultiTec Aqua 20/20. Als Halbstein wird der MultiTec Aqua 20/10 verwendet.



kombinierte Verlegung aus MultiTec, MultiTec-Aqua und MultiTec-Öko

Verschiebeschutz

- Erhöhte Verschiebesicherheit und Flächenstabilität durch seitlich umlaufende Verbundnocken
- KANNtec¹⁰-Verbundnocken im verlegten Zustand nicht sichtbar (mehr zum KANNtec¹⁰-Verschiebeschutz auf S. 25–26)



Versickerungsleistung von MultiTec-Aqua Pflaster im Format 20x20x8cm

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bestätigen wir Ihnen, dass die Versickerungsleistung von MultiTec-Aqua Pflaster im Format 20x20x8 cm mit der des MultiTec-Aqua Pflaster im Format 40x20x8 cm vergleichbar ist.

Der sickerfähige Flächenanteil von ca. 4,6 %, ist sogar höher als beim MultiTec-Aqua Pflaster im Format 40x20x8 cm (3,5%) Deshalb kann das Gutachten zur Versickerungsleistung auch auf das MultiTec Aqua Pflaster im Format 20x20x8 cm übertragen werden.

Ergebnis aus dem Gutachten von Dr. H. Obermeyer von GE&O (Original beigefügt):

Produktbezeichnung Multitec Aqua 40x20x8		
Versickerungsleistung		
	Kurzzeitig erreichbare Infiltrationsleistung I_{10} in l/s*ha	Fugenanteil in %
Laborversuch	1795	
Musterfläche	1860 +/-10%	3,5
Anforderungswert	270	

Die Anforderung des FGSV-Merkblatts für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen an die kurzzeitig erreichbare Infiltrationsleistung (I_{10}) von 270 l/s*ha werden bei weitem übertroffen.

Wir hoffen, Ihnen hiermit geholfen zu haben und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Peter Kieffer



LED BELEUCHTUNG FÜR PARKPLÄTZE

TRILUX

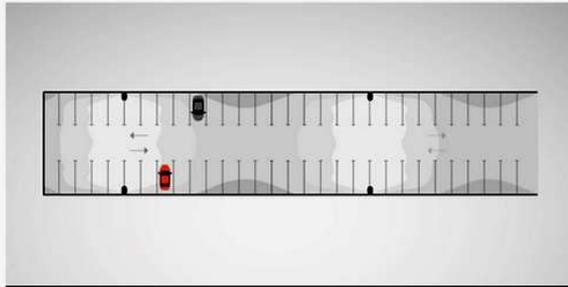
Sicherheit und Orientierung haben bei der Beleuchtung von Parkplätzen und Parkhäusern oberste Priorität. Deshalb müssen die hier eingesetzten Leuchten – egal ob Mastleuchten für den Außenbereich oder Feuchtraumleuchten für überdachte Flächen – nicht nur mit höchster Lichtqualität überzeugen, sondern sich auch dauerhaft unter extremen Bedingungen bewähren.

Und nicht nur das: Auch das Leuchtendesign rückt zunehmend in das Bewusstsein der Betreiber, besonders wenn es sich um repräsentative Parkflächen im gebäudenahen Bereich handelt.

Beleuchtung Parkplätze

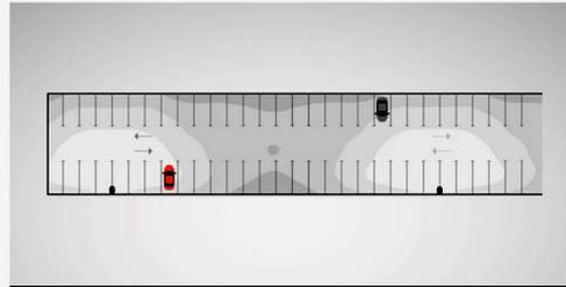
TRILUX

BEIDSEITIGE ANORDNUNG GEGENÜBER



Parkplatzbreite	16 m
Masthöhe	6 m
Anstellwinkel	10°
Leuchte für 5 Lux	LIQ 50-AB2L/2200-740
Leuchte für 10 Lux	LIQ 50-AB2L/4200-740
Leuchte für 20 Lux	LIQ 70-AB2L/8200-740
Abstand Parkplatzanfang zur 1. Leuchte	12,5 m
Abstand der Leuchten untereinander	37,5 m

EINSEITIGE ANORDNUNG

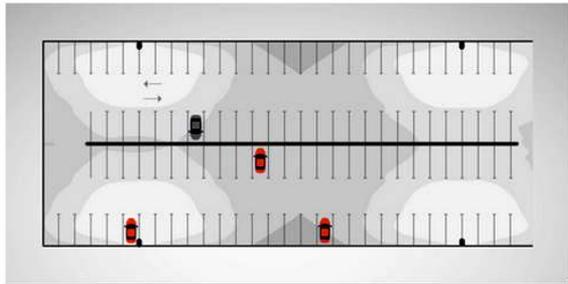


Parkplatzbreite	16 m
Masthöhe	8 m
Anstellwinkel	10°
Leuchte für 5 Lux	LIQ 70-AB2L/6200-740
Leuchte für 10 Lux	LIQ 70-AB2L/12000-740
Leuchte für 20 Lux	LIQ 90-AB2L/24000-740
Abstand Parkplatzanfang zur 1. Leuchte	10 m
Abstand der Leuchten untereinander	50 m

Planungsbeispiele

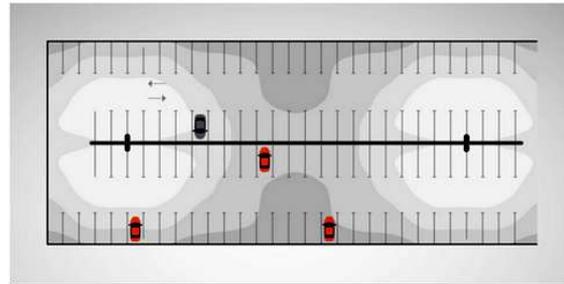
Beleuchtung Parkplätze

BEIDSEITIGE ANORDNUNG GEGENÜBER



Parkplatzbreite	32 m
Masthöhe	8 m
Anstellwinkel	10°
Leuchte für 5 Lux	LIQ 70-AB2L/5600-740
Leuchte für 10 Lux	LIQ 70-AB2L/11000-740
Leuchte für 20 Lux	LIQ 90-AB2L/22000-740
Abstand Parkplatzanfang zur 1. Leuchte	15 m
Abstand der Leuchten untereinander	50 m

DOPPELSEITIGE ANORDNUNG MITTIG



Parkplatzbreite	32 m
Masthöhe	8 m
Anstellwinkel	10°
Leuchte für 5 Lux	LIQ 70-AB2L/5600-740
Leuchte für 10 Lux	LIQ 70-AB2L/11000-740
Leuchte für 20 Lux	LIQ 90-AB2L/22000-740
Abstand Parkplatzanfang zur 1. Leuchte	12,5 m
Abstand der Leuchten untereinander	52,5 m



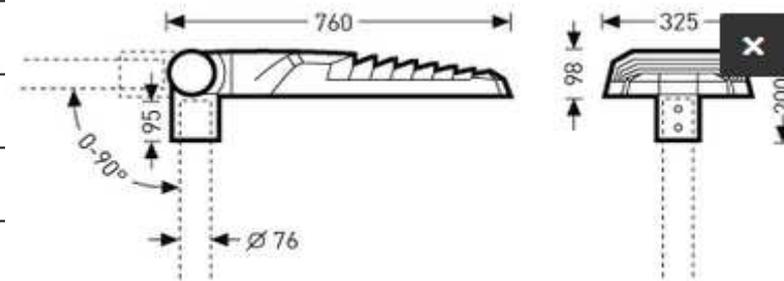
Beleuchtung Parkplätze

BERECHNUNGSBEISPIEL PARKPLATZ

	Altanlage	Neuanlage
Leuchte	6 x 9711/100W HST	6 x LIQ 70-AB7L/6800-740 8G1S
Systemleistung je Leuchte	115W	53W
Systemleistung gesamt	690W	318W
Energieverbrauch p.a.	2.760 kWh/a	1.272 kWh/a
Energiekosten p.a.	777,55 €	358,35 €
Energieeinsparpotential	-	54%
Eingesparte Energie p.a.	-	1.488 kWh/a
CO2-Einsparung p.a.	-	0,8 t/a
Energiekosteneinsparung Ø p.a.	-	419,20 €

TRILUX

LIQ 70-AB7L-LR/6800-740 8G1S ET, 6440140



Grundlage bildet ein mittlerer Arbeitspreis je kWh von 0,23 € im Jahr 2017 und eine jährliche Teuerungsrate von 3 % über 15 Jahre Nutzungsdauer bei jährlich 4.000 Betriebsstunden.



Vergleich der Varianten und Stellplätze mit einer 2. Ebene

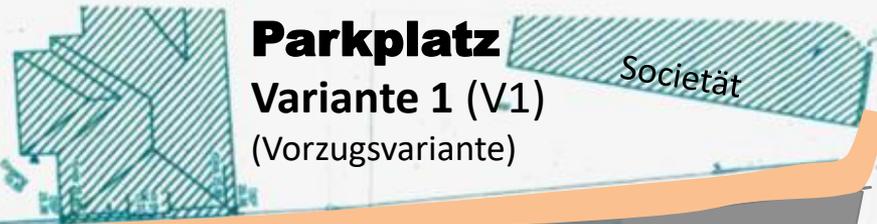
DURCHFAHRSHÖHE MAX. 2,1m

**Beispiel
Parkdeck Prora - Rügen**

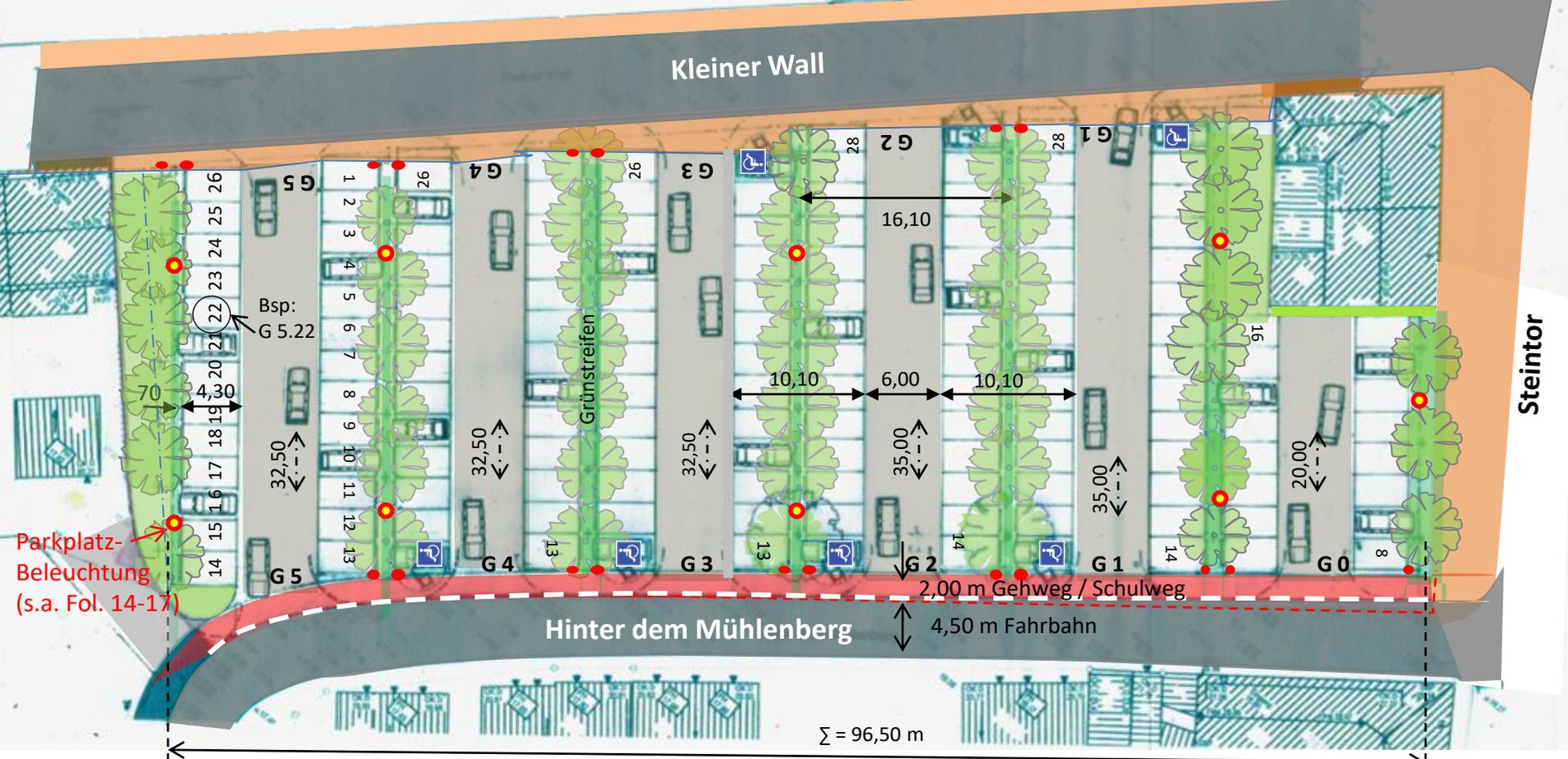
Stellplätze:

G 0 = 2 x 8 = 16 SP
 G 1/2 = 4 x 14 = 56 SP
 G 3/4/5 = 6 x 13 = 78 SP
 (G= Gasse) $\Sigma = 150$ SP

Parkplatz Kleiner Wall
 150 PKW-Stellplätze
 für Dauerparker
 Gebühren 25 €/Mon.? (45 T€/A)



Parkplatz Variante 1 (V1) (Vorzugsvariante)



Parkplatz-
 Beleuchtung
 (s.a. Fol. 14-17)

- ca. 450 m² Grün-/Wildblumenfläche; ca. 43 Bäume (Platanen, Baumkrone ≤ 5,0 m?)
- Grünstreifen /Rigolen (225 m) - auch für Versickerung Oberflächenwasser = 300 m²
- Park-Fläche = (1875 m²), Pflaster (4,30x2,50) = 1.650 m² // Fahrgassen = 1.125 m²
- ca. 450 m Kantenstein/Bordstein

● ● = Poller für Abgrenzung der Parkbucht, (Freihalten des Gehweges) ≥ 3 %

≥ 3 %
 DIN 18024

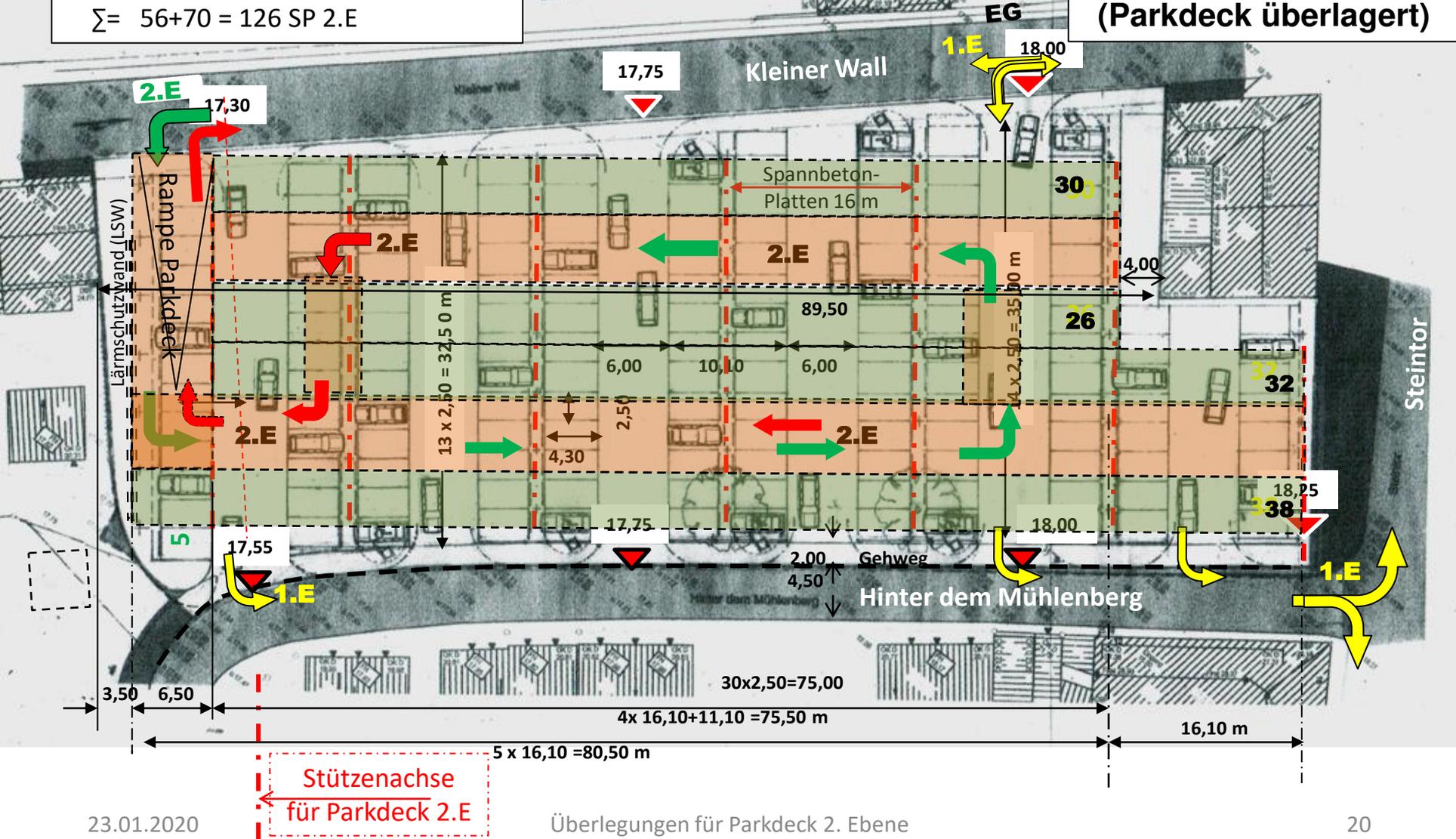
Parkdeck 2.Ebene „Querparken“ 1.E „Längsparken“ 2.E

Summe Stellplätze = 268 SP
1.E + 2.E

$\Sigma = 150 \text{ SP } 1.E \text{ (mit } 2.E = 142 \text{ SP)}$

$\Sigma = 56+70 = 126 \text{ SP } 2.E$

1. Ebene + 2. Ebene
(Parkdeck überlagert)



Stützenachse
für Parkdeck 2.E



Stadt Emmerich am Rhein
Markus Wiechert Zimmer 214
Geistmarkt 1

46446 Emmerich am Rhein

15.04.2020

**Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes E 25/1 – Steintorgelände -;
öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes**

Sehr geehrter Herr Wiechert,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 12.03.2020 in oben bezeichneter Angelegenheit, welches uns nicht zeitnah sondern verspätet zugestellt wurde, da der Versandstempel auf dem Kuvert den 16.03.2020 aufweist.

Nachdem wir uns die Auslegungsunterlagen auf der Homepage angesehen haben, möchten wir von unserem Recht der Stellungnahme Gebrauch machen und Ihnen nachstehende Ausführungen mit der Bitte um Berücksichtigung und Beantwortung entstandener Fragen zusenden.

Punkt 2.2 Gegenwärtiger Zustand

Da den Erläuterungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes nicht zu entnehmen ist, wann diese erstellt wurden, können wir aufgrund der in Punkt 2.2 gemachten Angaben davon ausgehen, dass die Erläuterungen kurz vor der Veröffentlichung erstellt sind. Der gegenwärtige Zustand des Areals wird mit niedrigem Bewuchs und vereinzelt Bäumen beschrieben. Wenn man die bereits gefälltten Bäume, am geplanten Standpunkt der neuen Rettungswache außer acht lässt, so sollten Ihre Ausführungen stimmen. Wir möchten darauf hinweisen, dass eine beachtliche Anzahl von großen Bäumen für das geplante Neubauobjekt bereits bis heute weichen mussten. Sollten Sie hier anderer Auffassung sein, so sind wir über eine Aufklärung des Sachverhaltes dankbar.

Punkt 2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Hier wird angegeben, dass das Plangebiet 22.670 m² beträgt, aber nur ein geringerer Teil in den Bebauungsplan fällt, so dass eine Größenordnung von unter 20.000 m² betroffen ist. Hier kann von unserer Seite den Unterlagen jedoch kein genauer Bereich entnommen werden, welcher nicht in das Bebauungsplanfeststellungsverfahren einbegriffen werden soll. Wir bitten um detaillierte Information.

Punkt 6 Planungsrechtliche Festsetzungen

Über die Beschaffenheit des geplanten öffentlichen Parkplatzes werden in den Erläuterungen unterschiedliche Ausführungen angegeben. Zum einen soll die konkrete Ausgestaltung im weiteren Verfahren noch bestimmt werden, zum anderen wird davon gesprochen, dass eine erhebliche Flächenversiegelung im Plangebiet entsteht. Für uns als angrenzender Eigentümer hat die Beschaffenheit des Parkplatzes eine hohe Bedeutung und prägende Auswirkungen.

Wir sprechen uns für eine gepflasterte oder geteerte Fläche des Parkplatzareales aus, da lt. unserer Auffassung hierfür mehrere Gründe sprechen.

1. Sollte hier ein Schotterparkplatz entstehen, so würde durch den vom Rhein immer aufkommenden Wind, eine starke Staubbelastung entstehen, die die Lebens- und Wohnqualität unserer Mieter stark einschränken würde.
2. Aus Erfahrung können wir Ihnen mitteilen, dass im Anfangsbereich der 's-Heerenberger Str. ein vermehrtes Aufkommen von Unrat und Abfall festzustellen ist. Es handelt sich hier um weggeworfene Einwegverpackungen, Papier, Flaschen, etc.. Ein gepflasterter bzw. geteeter Platz würde eine Pflege und Reinhaltung des Eingangsbereiches von Emmerich stark erleichtern und ein optisch gepflegtes Bild abgeben.

Punkt 6.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Es wird festgehalten, dass eine Zufahrt des neu geplanten Parkplatzes erst ab 45 m Abstand zum Kreuzungsbereich in der Lage der früheren Werkseinfahrt auf der 's-Heerenberger Str. möglich und angedacht ist. Des Weiteren wird ausgeschlossen eine andere Zufahrt zum Parkplatz zu gewähren.

1. Wir sprechen uns gegen eine noch weitere Verlegung der Ein- und Ausfahrt von dem Kreuzungsbereich Richtung Grollscher Weg / Shell Tankstelle aus, da durch das erhöhte Verkehrsaufkommen weitere Einschränkungen und Nachteile von unseren Mietern hingenommen werden müssen und unserer Meinung nach durch gegenüberliegende Ausfahrten ein Unfallrisiko geschaffen wird. Unsere Ausfahrt wird gewerblich sowie für den Rettungsdienst des DRK genutzt. Hier bitten wir um entsprechende Berücksichtigung.
2. Ebenso erklären wir uns nicht mit dem Ausschluss von Ein- und Ausfahrten im Bereich der Straßengrenzen Großer Wall und Steintor einverstanden.
Es kann doch nicht sein, dass die 's-Heerenberger Str. mit sämtlichen Fahrbahnverengungen als Zufahrt zur Emmericher Innenstadt genutzt werden soll, statt den Verkehr über die L7/B8 oder von der Autobahn kommend über die B220 Brückenabfahrt in die Innenstadt zu führen.
Bei ausgeschilderter Verkehrsführung und zu erwartendem erhöhten Aufkommen zur Einmündung in die 's-Heerenberger Str. kann nicht von einem geregelten Verkehrsfluss ausgegangen werden, da aus Elten kommend auf der L7/B8 der aktuelle Linksabbieger bei Grünphase und jetzigem normalen Verkehrsaufkommen max. drei Autos einbiegen lässt. Aus der stadtauswärts kommenden Richtung ist das Fassungsvermögen des Rechtsabbiegers gering.
3. Bei der geplanten Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes über die 's-Heerenberger Str. sehen wir aus heutiger Sicht die Problematik beim Ein- und Ausfahren von großen Fahrzeugen wie Busse und Wohnmobile. Für evtl. notwendige Veränderungen an der Straße bzgl. Ein-/Ausfahrt eines öffentlichen Parkplatzes sind wir nicht gewillt an den Kosten für das Städte- und Mitarbeiterwohl beteiligt zu werden.
Wir bitten um Rückmeldung in diesem Punkt.

Ausbauhöhe

Die Ausbauhöhe soll lt. den Erläuterungen noch festgesetzt werden.

Wir bitten zu beachten, dass die festzusetzende Höhe tiefer als die Straßenhöhe der 's-Heerenberger Str. geplant wird, um einen Abfluss von Flächenwasser zur Straße hin zu vermeiden.

Wir bitten um Information auf welchem Höhenniveau sich die 's-Heerenberger Str. befindet.

Punkt 6.5 Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplanes soll auch durch die 's-Heerenberger Str. gesichert sein. Die Ein- und Ausfahrt der Rettungswache soll über die Straße Großer Wall erschlossen werden.

Wir sprechen uns schon jetzt gegen eine mögliche bzw. spätere Ein- und/oder Ausfahrt der Rettungswache über die Anbindung der 's-Heerenberger Str. aufgrund von erhöhtem Lärmaufkommen und oben genannter Punkte aus.

In gleichem Punkt wird von einem möglichen Kreisverkehr im Bereich zwischen Postamt und Societät gesprochen. Wir bitten in diesem Punkt darüber nachzudenken, ob eine Erschließung des neuen Parkplatzes nicht über eine gesonderte Ausfahrt im Kreisverkehr möglich ist. In diesem Zuge würde der Verkehrsfluss auf der L7/B8 gewahrt und auf den Nebenstraßen würde kein zusätzliches Verkehrsaufkommen entstehen. Unserem Empfinden nach würde die Zufahrt für Busse und Wohnmobile wesentlich vereinfacht und der Besucher würde direkt schon in die richtige Richtung den Eingang zur Stadt finden. Ebenso verweisen wir auf oben genannte Ausführungen unter Punkt 6.4.

Punkt 7 von der Planung berührte öffentliche Belange

Punkt 7.1.2 Schmutzwasser

Wir gehen davon aus, dass das Schmutzwasser der Rettungswache dem Kanal am Großen Wall zugeführt wird bzw. der Trasse des Hauptsammlers.

Punkt 7.1.3 Regenwasser

Das anfallende Regen-Flächenwasser soll auf dem eigenen Grundstück versickert, verrieselt oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

Wie erfahren wir, welche Einzelheiten im Genehmigungsplanverfahren festgesetzt werden? Dieses ist für uns von großer Wichtigkeit, da hier mit großen zu erwartenden Wassermengen zu rechnen ist (noch zu klärende Beschaffenheit Parkplatz).

Punkt 7.2.1 Lärm

Gemäß §3 Abs. 2 BauGB soll eine Prognose der Geräuschimmission eingeholt werden.

1. Wann wird die Prognose in Auftrag gegeben?
2. Wie erfahren wir als unmittelbar betroffene Partei von dem Ergebnis der Prognose?
3. Wie kann eine Prognose erstellt werden, wenn die Anzahl der Parkplätze noch nicht ermittelt wurde?

Punkt 7.5 Belange von Natur und Landschaft in Verbindung mit Punkt 7.2.1 Lärm

Insgesamt ist bei der Errichtung des Parkplatzes auf eine ausreichende Begrünung zu achten. Die Versickerungsfähigkeit sollte auf dem eigenen Grundstück sichergestellt werden.

Um eine gewisse Lärmreduktion für das gegenüberliegende Wohn- und Geschäftsgebäude zu erlangen sowie einen gewissen Sichtschutz aufzubauen, sollte eine Begrünung entlang der 's-Heerenberger Str. auf dem Parkplatz angedacht werden.

Grundsätzlich ist für uns wichtig zu wissen, ob wir verbindlich von amtswegen über Veränderungen und Neuerungen im Verfahren als direkter Anlieger informiert werden oder ob wir den Sachverhalt und sämtliche Details des Verfahrens selber im Auge behalten und erfragen müssen.



Vorab per E-Mail: bauleitplanung@stadt-emmerich.de

Noerr LLP / Brienner Str. 28 / 80333 München

Stadt Emmerich am Rhein
Fachbereich 5 Stadtentwicklung
Geistmarkt 1
46446 Emmerich am Rhein

Noerr

Dr. Peter Bachmann
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Noerr LLP
Brienner Str. 28
80333 München
Deutschland
www.noerr.com

München, den 15.04.2020

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans E 25/1 – Steintorgelände

Assistenz Gudrun Bunk
T +49 89 28628269
T +49 89 286280 (Zentrale)
F +49 89 280110
Peter.Bachmann@noerr.com

Unser Zeichen: M-1019-2020
PBA/COEN

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen unserer Mandantin
, vertreten durch Herrn Dr. David Weghake und
Herrn Volker Hildebrand, nehmen wir zu dem Entwurf des Bebauungsplans E 25/1 - Steintorgelände wie folgt Stellung:

I. Inhalt des Bebauungsplans

Ausweislich der Planzeichnung sollen auf den Flurstücken 371, 414 und 415 der Flur 25 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Parkplatz“) festgesetzt werden. Diese Festsetzung ist mit dem Gebot der gerechten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nicht vereinbar. Sie führt sowohl zu einer unverhältnismäßigen Beschränkung des Eigentums als auch zu einem Verstoß gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Darüber hinaus wurden Planungsalternativen unzureichend berücksichtigt.

II. Unverhältnismäßige Beschränkung des Eigentums

Die in Rede stehenden Flächen zur Herstellung der Parkplatzfläche stehen nicht im Eigentum der Stadt Emmerich am Rhein. Zudem ist zugunsten der

Alicante
Berlin
Bratislava
Brüssel
Budapest
Bukarest
Dresden
Düsseldorf
Frankfurt/M.
Hamburg
London
Moskau
München
New York
Prag
Warschau

Noerr LLP ist eine Limited Liability Partnership mit Sitz in Tower 42, 25 Old Broad Street, London EC2N 1HQ, registriert in England und Wales unter der Registernummer OC349228. Die Gesellschaft ist im Partnerschaftsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer PR 945 eingetragen und ist von der Solicitors Regulation Authority (Registernummer 647375) zugelassen und unterliegt deren Aufsicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.noerr.com. Informationen zum Datenschutz bei Noerr finden Sie unter www.noerr.com/datenschutz.

[redacted], eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen. Die Flächen sind bis Ende Dezember 2021 vertraglich und grundbuchrechtlich gesichert. Ein Zugriffsrecht zugunsten Dritter besteht demnach nicht.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Von den privaten Belangen ist insbesondere die Eigentumsfreiheit gem. Art. 14 Abs. 1 GG erfasst. Festsetzungen in Bebauungsplänen stellen eine die Eigentumsfreiheit beschränkende Inhalts- und Schrankenbestimmung dar. Die geplante Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche hat die Verhinderung jeglicher baulichen Nutzungsmöglichkeit zur Folge und damit eine Wirkung, die einer Teilenteignung gleichkommt. Vorliegend sind keine öffentlichen Belange von solchem Gewicht ersichtlich, welche die Verhältnismäßigkeit dieser schwerwiegenden Beschränkung des Eigentums zur Folge hätten. Die geplante Festsetzung wäre daher bereits aus diesem Grund abwägungsfehlerhaft.

III. Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung

Darüber hinaus steht der geplanten Festsetzung der Parkplatzflächen das planerische Gebot der Konfliktbewältigung entgegen. Denn festzuhalten ist, dass die Stadt Emmerich am Rhein nicht Eigentümerin der für die Parkplätze benötigten Flächen ist. Dennoch sollen vorgenannte Flächen nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zukünftig als öffentliche Verkehrsflächen genutzt werden. Wie seitens der Stadt Eigentum an den Flächen erworben werden soll, ist bisher allerdings vollkommen ungeklärt. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die durch Vormerkung gesicherten Grundstücksflächen weder jetzt noch zu einem späteren Zeitpunkt durch die [redacted] an die Stadt veräußert werden. Auch ist nicht beabsichtigt, der Stadt sonstige Zugriffsmöglichkeiten einzuräumen. Eine Klärung der Eigentumsfrage ist für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplanverfahrens jedoch zwingende Voraussetzung. Denn die bei der Aufstellung eines Bebauungsplans absehbaren Probleme können dem späteren, dem Planvollzug dienenden Verwaltungsverfahren nur dann überlassen werden, wenn davon ausgegangen werden kann, dass die Probleme in diesem Zusammenhang gelöst werden können (vgl. BVerwG, Beschl. vom 25.08.1997 - 4 BN 4/97).

Ist wie vorliegend jedoch abzusehen, dass ein Enteignungsverfahren die einzige Möglichkeit darstellt, Eigentum an den benötigten Flächen zu erlangen, müssten die einzelnen Voraussetzungen eines solchen Enteignungsverfahrens bereits im Bebauungsplanverfahren umfassend geprüft werden (vgl. *Runkel*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 92 Rn. 24 f). Dass eine solche Prüfung im hiesigen Bebauungsplanverfahren erfolgen soll oder auch nur in Erwägung gezogen wurde, wird an keiner Stelle ersichtlich. Darüber hinaus läge auch die enteignungsrechtliche Erforderlichkeit nicht vor.

Insoweit ist es für die Stadt – bis auf eine hier offenkundig unverhältnismäßige Durchführung eines Enteignungsverfahrens – in absehbarer Zeit unmöglich, an den in Rede ste-

henden Flächen Eigentum zu erwerben. Auch aus diesem Grund wäre der Bebauungsplan E 25/1 – Steintorgelände- abwägungsfehlerhaft.

IV. Keine Berücksichtigung von Planungsalternativen

Zudem wurden alternative Flächen für die Realisierung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht bzw. nur unzureichend geprüft. Öffentliche Verkehrsflächen dürfen jedoch nur dann auf privaten Grundstücken ausgewiesen werden, wenn gleich geeignete Grundstücke der öffentlichen Hand nicht zur Verfügung stehen (vgl. BGH, Urt. vom 16.03.1978 - III ZR 145/75). Es ist nicht ersichtlich, dass zum bisherigen Verfahrensstand Planungsalternativen für die Festsetzung der Parkplatzflächen geprüft wurden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Stadt kein Eigentum an den benötigten Flächen hat und auch ein Eigentumserwerb nicht absehbar ist, wäre es daher erforderlich gewesen, den Fokus auf anderweitige Flächen für die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen zu legen. Dabei hätten Flächen bevorzugt werden müssen, welche bereits im Eigentum der Stadt liegen bzw. an welchen Eigentum durch die Stadt ohne Weiteres erworben werden kann.

V. Einbeziehung der Flächen in die Versorgungsstruktur der Stadt

Durch die innenstadtnahe Lage der Flächen bietet sich ihre Einbeziehung in die Versorgungsstruktur der Stadt an. Im ausgelegten Erläuterungsbericht (S. 4) wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass die Brachfläche am Steintor als „Eingang zum Innenstadtbereich“ zu werten sei. Nach dem hier maßgeblichen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2017 von Stadt + Handel liegt der Standort am Steintor zwar an der Grenze, im Ergebnis jedoch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Die Stadt geht allerdings offenbar selbst davon aus, dass die in Rede stehenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vom zentralen Versorgungsbereich mit umfasst sein müssten. So wird unter Ziffer 8 des Erläuterungsberichts (S. 19) explizit hervorgehoben, im Emmericher Einzelhandelskonzept werde das Plangebiet **trotz** innenstadtnaher Lage nicht als dem zentralen Versorgungsbereich zugehörig festgelegt.

Vor dem Hintergrund, dass die Stadt selbst von einer Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ausgeht, stellt sich daher die Frage, ob das Einzelhandelskonzept nicht fortzuschreiben ist und somit an dem Standort auch anderweitige Nutzungen (etwa zum Betrieb eines Verbrauchermarktes etc.) im Rahmen der Bauleitplanung zugelassen werden können. Derartige Nutzungen stünden den mit dem derzeitigen Bebauungsplanentwurf verfolgten Zielen dabei nicht entgegen. Vielmehr besteht aus unserer Sicht die Möglichkeit, die von dem Bebauungsplanentwurf erfassten Nutzungen mit der Nutzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zu kombinieren. Auf diesem Wege könnten sowohl die öffentlichen als auch die privaten Interessen Berücksichtigung finden.

Wie oben dargestellt, vermag der Bebauungsplan E 25/1 – Steintorgelände in seiner derzeitigen Ausgestaltung diesen gerechten Ausgleich der Interessen nicht herzustellen. Für den Fall des Inkrafttretens des Bebauungsplans behalten wir uns daher vor, rechtliche Schritte (insbesondere auch die Einlegung eines Normenkontrollantrages) zu erwägen.

Um Lösungen für einen gerechten Ausgleich der öffentlichen und privaten Interessen zu finden und somit eine Nutzung öffentlicher Verkehrsflächen mit der Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Einklang zu bringen, stehen wir sowie unsere Mandantin, namentlich Herr Dr. David Weghake und Herr Volker Hildebrand, gerne für Abstimmungsgespräche zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Noerr LLP

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Bachmann', written over the printed name below.

Dr. ~~Peter~~ Bachmann
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Stadt Emmerich am Rhein
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung
Geistmarkt 1
D - 46446 Emmerich am Rhein
Deutschland

[vorab per E-Mail: bauleitplanung@stadt-emmerich.de](mailto:bauleitplanung@stadt-emmerich.de)

17.04.2020

**Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
zum Entwurf des Bebauungsplans E 25/1 – Steintorgelände**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, [REDACTED], sind die aktuellen
Gesellschafter der [REDACTED] [REDACTED] ist derzeitige Eigentümerin
(nachfolgend lit. a) bzw. wird Eigentümerin (nachfolgend lit. b) der nachfolgenden Grundstücke, die
im Verfahrensbereich des Entwurfs des Bebauungsplans E 25/1 – Steintorgelände liegen:

Grundbuch von Emmerich des Amtsgerichts Emmerich am Rhein, Gemarkung Emmerich, Flur 25:

a. Blatt 5185

lfd. Nr. 4: Flurstück 371, Gebäude- und Freifläche, Am Großen Wall, Größe 2.614 qm.

lfd. Nr. 9 Flurstück 412, Erholungsfläche, Großer Wall, zur Größe von 1.891 qm.

lfd. Nr. 10 Flurstück 414, Erholungsfläche `s-Heerenberger Str., Steintor, zur Größe von 11.740 qm

b. Blatt 7888

Lfd. Nr. 4 Gemarkung Emmerich, Flur 25, Flurstück 415, Erholungsfläche, `s-Heerenberger Straße,
Steintor, zur Größe von 1.378 qm

Als Vertreter der Eigentümerin der Grundstücke nehmen wir wie folgt zu den geplanten Festsetzungen
Stellung:

1. Wir verweisen zunächst auf die als **Anlage** beigefügte Stellungnahme der Noerr LLP vom
15.04.2020. Unsere Belange als derzeitige Eigentümerin der Grundstücke sind in
entsprechender Weise von den geplanten Festsetzungen betroffen. Wir machen uns daher die
in der beigefügten Stellungnahme der Noerr LLP vom 15.04.2020 dargelegten Belange und
Bedenken zu eigen und in entsprechender Weise für uns geltend.

-
2. Die geplanten Festsetzungen hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz stellen zudem einen unverhältnismäßigen Eingriff in unser Eigentum dar, da uns durch die Festsetzungen jegliche Möglichkeit der Bebauung entzogen würde. Die Grundstücke waren nach Maßgabe des § 34 BauGB baulich nutzbar. Diese Nutzbarkeit würde durch die geplanten Festsetzungen entfallen.

 3. Zudem ist auch die Annahme, dass die im Erläuterungsbericht (vgl. Ziffer 8 auf S. 19) genannte Planungsalternative langjährig nicht umgesetzt wurde, nicht richtig. In Umsetzung der ursprünglich angedachten Planung haben wir sowohl einen Grundstückskaufvertrag mit dem geschlossen. Diese Grundstückskaufverträge sollten dem die Errichtung der Rettungswache ermöglichen und der Gelegenheit zur Umsetzung des avisierten großflächigen Lebensmittel - Einzelhandelsbetriebs geben. Die ursprünglich angedachte Planung würde durch die geplante Festsetzung als öffentlicher Parkplatz konterkariert und zunichte gemacht werden.

Wir bitten, unsere Belange zu berücksichtigen und die Planung entsprechend anzupassen. Abstimmungsgespräche mit der werden wir gerne unterstützen.

Vorab per E-Mail: bauleitplanung@stadt-emmerich.de

Noerr LLP / Brienner Str. 28 / 80333 München

Stadt Emmerich am Rhein
 Fachbereich 5 Stadtentwicklung
 Geistmarkt 1
 46446 Emmerich am Rhein

Noerr

Dr. Peter Bachmann
 Rechtsanwalt und
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Noerr LLP
 Brienner Str. 28
 80333 München
 Deutschland
www.noerr.com

München, den 15.04.2020

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans E 25/1 – Steintorgelände

Assistenz Gudrun Bunk
 T +49 89 28628269
 T +49 89 286280 (Zentrale)
 F +49 89 280110
Peter.Bachmann@noerr.com

Unser Zeichen: M-1019-2020
 PBA/COEN

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen unserer Mandantin
 vertreten durch Herrn Dr. David Weghake und
 Herrn Volker Hildebrand, nehmen wir zu dem Entwurf des Bebauungsplans E 25/1 - Steintorgelände wie folgt Stellung:

I. Inhalt des Bebauungsplans

Ausweislich der Planzeichnung sollen auf den Flurstücken 371, 414 und 415 der Flur 25 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Parkplatz“) festgesetzt werden. Diese Festsetzung ist mit dem Gebot der gerechten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nicht vereinbar. Sie führt sowohl zu einer unverhältnismäßigen Beschränkung des Eigentums als auch zu einem Verstoß gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Darüber hinaus wurden Planungsalternativen unzureichend berücksichtigt.

II. Unverhältnismäßige Beschränkung des Eigentums

Die in Rede stehenden Flächen zur Herstellung der Parkplatzfläche stehen nicht im Eigentum der Stadt Emmerich am Rhein. Zudem ist zugunsten der

Alicante
 Berlin
 Bratislava
 Brüssel
 Budapest
 Bukarest
 Dresden
 Düsseldorf
 Frankfurt/M.
 Hamburg
 London
 Moskau
 München
 New York
 Prag
 Warschau

Noerr LLP ist eine Limited Liability Partnership mit Sitz in Tower 42, 25 Old Broad Street, London EC2N 1HQ, registriert in England und Wales unter der Registernummer OC349228. Die Gesellschaft ist im Partnerschaftsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer PR 945 eingetragen und ist von der Solicitors Regulation Authority (Registernummer 647375) zugelassen und unterliegt deren Aufsicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.noerr.com. Informationen zum Datenschutz bei Noerr finden Sie unter www.noerr.com/datenschutz.

[redacted], eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen. Die Flächen sind bis Ende Dezember 2021 vertraglich und grundbuchrechtlich gesichert. Ein Zugriffsrecht zugunsten Dritter besteht demnach nicht.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Von den privaten Belangen ist insbesondere die Eigentumsfreiheit gem. Art. 14 Abs. 1 GG erfasst. Festsetzungen in Bebauungsplänen stellen eine die Eigentumsfreiheit beschränkende Inhalts- und Schrankenbestimmung dar. Die geplante Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche hat die Verhinderung jeglicher baulichen Nutzungsmöglichkeit zur Folge und damit eine Wirkung, die einer Teilenteignung gleichkommt. Vorliegend sind keine öffentlichen Belange von solchem Gewicht ersichtlich, welche die Verhältnismäßigkeit dieser schwerwiegenden Beschränkung des Eigentums zur Folge hätten. Die geplante Festsetzung wäre daher bereits aus diesem Grund abwägungsfehlerhaft.

III. Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung

Darüber hinaus steht der geplanten Festsetzung der Parkplatzflächen das planerische Gebot der Konfliktbewältigung entgegen. Denn festzuhalten ist, dass die Stadt Emmerich am Rhein nicht Eigentümerin der für die Parkplätze benötigten Flächen ist. Dennoch sollen vorgenannte Flächen nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zukünftig als öffentliche Verkehrsflächen genutzt werden. Wie seitens der Stadt Eigentum an den Flächen erworben werden soll, ist bisher allerdings vollkommen ungeklärt. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die durch Vormerkung gesicherten Grundstücksflächen weder jetzt noch zu einem späteren Zeitpunkt durch die [redacted] an die Stadt veräußert werden. Auch ist nicht beabsichtigt, der Stadt sonstige Zugriffsmöglichkeiten einzuräumen. Eine Klärung der Eigentumsfrage ist für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplanverfahrens jedoch zwingende Voraussetzung. Denn die bei der Aufstellung eines Bebauungsplans absehbaren Probleme können dem späteren, dem Planvollzug dienenden Verwaltungsverfahren nur dann überlassen werden, wenn davon ausgegangen werden kann, dass die Probleme in diesem Zusammenhang gelöst werden können (vgl. BVerwG, Beschl. vom 25.08.1997 - 4 BN 4/97).

Ist wie vorliegend jedoch abzusehen, dass ein Enteignungsverfahren die einzige Möglichkeit darstellt, Eigentum an den benötigten Flächen zu erlangen, müssten die einzelnen Voraussetzungen eines solchen Enteignungsverfahrens bereits im Bebauungsplanverfahren umfassend geprüft werden (vgl. *Runkel*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 92 Rn. 24 f). Dass eine solche Prüfung im hiesigen Bebauungsplanverfahren erfolgen soll oder auch nur in Erwägung gezogen wurde, wird an keiner Stelle ersichtlich. Darüber hinaus läge auch die enteignungsrechtliche Erforderlichkeit nicht vor.

Insoweit ist es für die Stadt – bis auf eine hier offenkundig unverhältnismäßige Durchführung eines Enteignungsverfahrens – in absehbarer Zeit unmöglich, an den in Rede ste-

henden Flächen Eigentum zu erwerben. Auch aus diesem Grund wäre der Bebauungsplan E 25/1 – Steintorgelände- abwägungsfehlerhaft.

IV. Keine Berücksichtigung von Planungsalternativen

Zudem wurden alternative Flächen für die Realisierung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht bzw. nur unzureichend geprüft. Öffentliche Verkehrsflächen dürfen jedoch nur dann auf privaten Grundstücken ausgewiesen werden, wenn gleich geeignete Grundstücke der öffentlichen Hand nicht zur Verfügung stehen (vgl. BGH, Urt. vom 16.03.1978 - III ZR 145/75). Es ist nicht ersichtlich, dass zum bisherigen Verfahrensstand Planungsalternativen für die Festsetzung der Parkplatzflächen geprüft wurden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Stadt kein Eigentum an den benötigten Flächen hat und auch ein Eigentumserwerb nicht absehbar ist, wäre es daher erforderlich gewesen, den Fokus auf anderweitige Flächen für die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen zu legen. Dabei hätten Flächen bevorzugt werden müssen, welche bereits im Eigentum der Stadt liegen bzw. an welchen Eigentum durch die Stadt ohne Weiteres erworben werden kann.

V. Einbeziehung der Flächen in die Versorgungsstruktur der Stadt

Durch die innenstadtnahe Lage der Flächen bietet sich ihre Einbeziehung in die Versorgungsstruktur der Stadt an. Im ausgelegten Erläuterungsbericht (S. 4) wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass die Brachfläche am Steintor als „Eingang zum Innenstadtbereich“ zu werten sei. Nach dem hier maßgeblichen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2017 von Stadt + Handel liegt der Standort am Steintor zwar an der Grenze, im Ergebnis jedoch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Die Stadt geht allerdings offenbar selbst davon aus, dass die in Rede stehenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vom zentralen Versorgungsbereich mit umfasst sein müssten. So wird unter Ziffer 8 des Erläuterungsberichts (S. 19) explizit hervorgehoben, im Emmericher Einzelhandelskonzept werde das Plangebiet **trotz** innenstadtnaher Lage nicht als dem zentralen Versorgungsbereich zugehörig festgelegt.

Vor dem Hintergrund, dass die Stadt selbst von einer Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ausgeht, stellt sich daher die Frage, ob das Einzelhandelskonzept nicht fortzuschreiben ist und somit an dem Standort auch anderweitige Nutzungen (etwa zum Betrieb eines Verbrauchermarktes etc.) im Rahmen der Bauleitplanung zugelassen werden können. Derartige Nutzungen stünden den mit dem derzeitigen Bebauungsplanentwurf verfolgten Zielen dabei nicht entgegen. Vielmehr besteht aus unserer Sicht die Möglichkeit, die von dem Bebauungsplanentwurf erfassten Nutzungen mit der Nutzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zu kombinieren. Auf diesem Wege könnten sowohl die öffentlichen als auch die privaten Interessen Berücksichtigung finden.

Wie oben dargestellt, vermag der Bebauungsplan E 25/1 – Steintorgelände in seiner derzeitigen Ausgestaltung diesen gerechten Ausgleich der Interessen nicht herzustellen. Für den Fall des Inkrafttretens des Bebauungsplans behalten wir uns daher vor, rechtliche Schritte (insbesondere auch die Einlegung eines Normenkontrollantrages) zu erwägen.

Um Lösungen für einen gerechten Ausgleich der öffentlichen und privaten Interessen zu finden und somit eine Nutzung öffentlicher Verkehrsflächen mit der Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Einklang zu bringen, stehen wir sowie unsere Mandantin, namentlich Herr Dr. David Weghake und Herr Volker Hildebrand, gerne für Abstimmungsgespräche zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Noerr LLP



Dr. Peter Bachmann
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Verwaltungsrecht