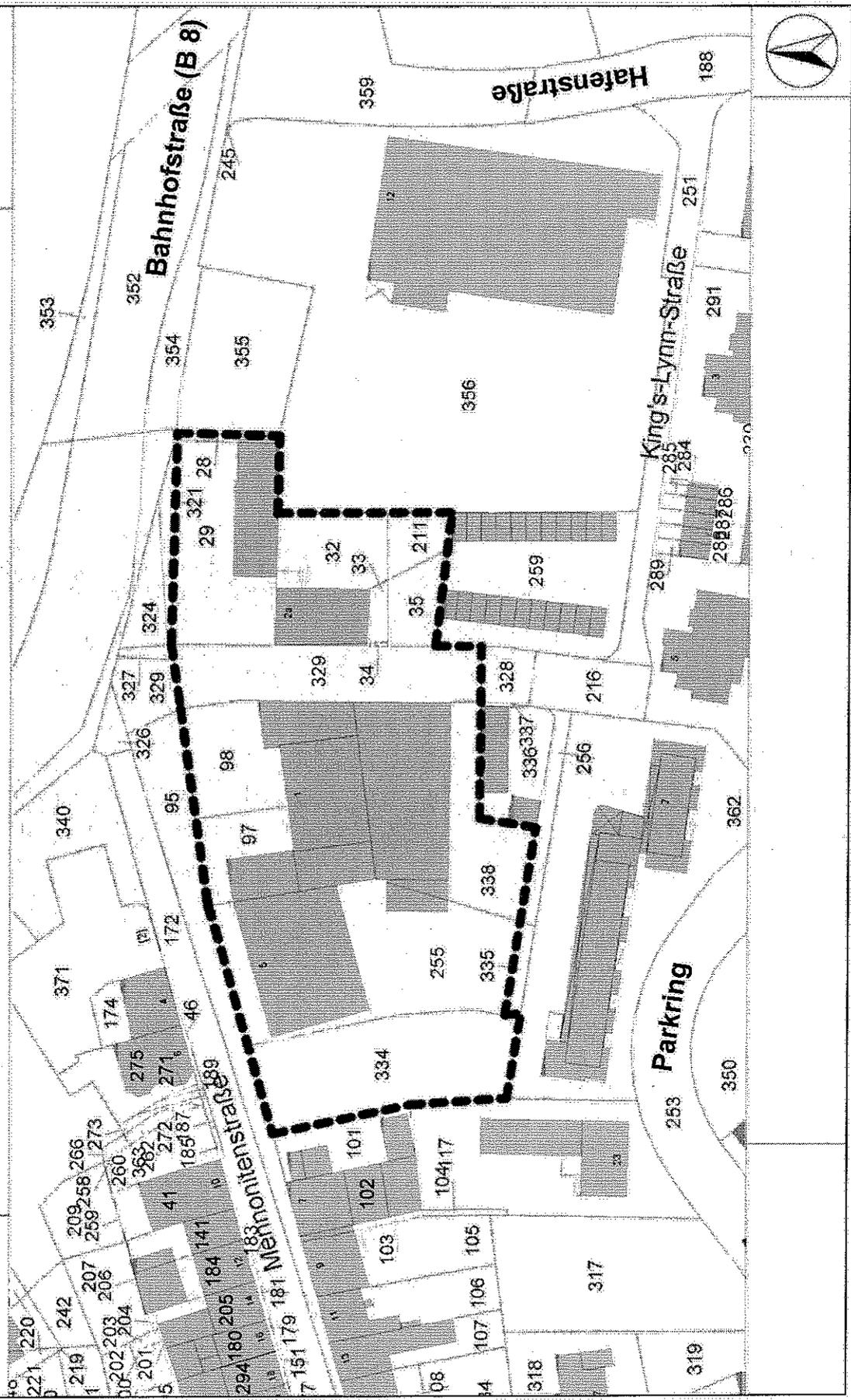
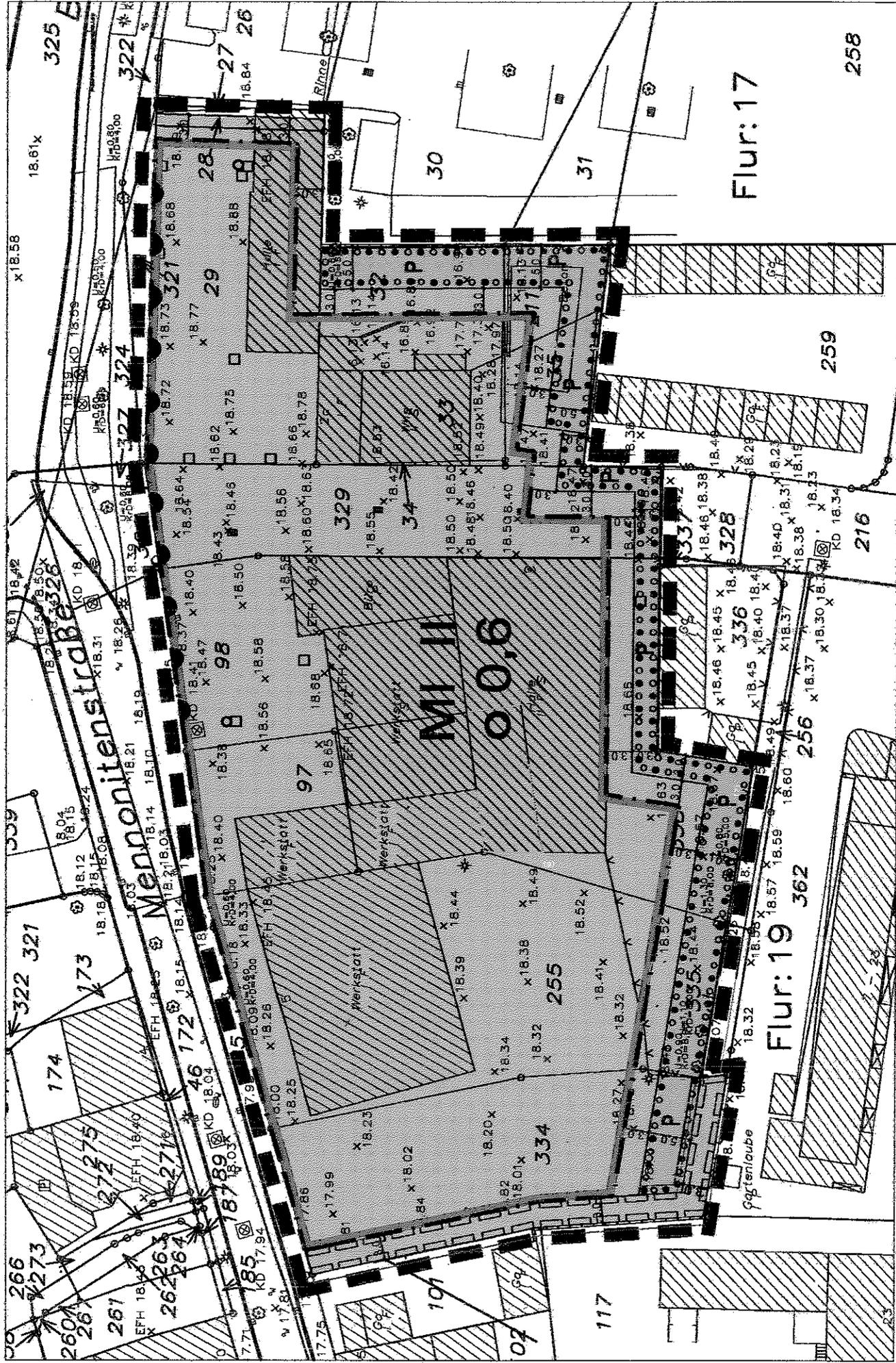


10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – Verfahrensgebiet

Datum: 03.11.2010



10. Änd. B-Plan Nr. E 17/1 - Hafenstraße -



Legende :

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6

Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

O

offene Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs.1 Nr. 4, 11 BauGB)

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25, 26 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
und von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für
die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Bebauungsplanänderung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird für das Mischgebiet (MI) festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig sind.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet (MI) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der „Emmericher Sortimentsliste“ unzulässig sind.

Emmericher Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Back- und Fleischwaren Drogeriewaren Getränke Nahrungs- und Genussmittel Parfümerie- und Kosmetikartikel Pharmazeutika/Reformwaren Schnittblumen Zeitungen/Zeitschriften	
Angler- und Jagdbedarf Bekleidung Bettwäsche Bild- und Tonträger Bücher Büromaschinen Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Fahrräder und technisches Zubehör Fotoartikel Gardinen Geschenkartikel Glas/Porzellan/Keramik Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware/Stoffe/Wolle Haushaltswaren Heimtextilien/Dekostoffe/Haus- und Tischwäsche Hörgeräte	Kinderwagen Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen Künstlerartikel/Bastelzubehör Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik/Augenoptik Papier/Bürobedarf/Schreibwaren Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel/-geräte Sportbekleidung Sportschuhe Sportgroßgeräte Telekommunikation und Zubehör Uhren/Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Bauelemente/Baustoffe Bettwaren/Matratzen Bodenbeläge/Teppiche Campingartikel Eisenwaren/Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Farben/Lacke Fliesen Gartenbedarf/-geräte	Kamine/Kachelöfen Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör Lampen und Leuchten, Leuchtmittel Maschinen/Werkzeuge Möbel Pflanzen/Samen Rollläden/Markisen Sanitärartikel Tapeten Zoologische Artikel/lebende Tiere

1.3 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet (MI) für den an der Mennonitenstraße im Bereich der Flurstücke 28, 29, 32, 33, 34, 35, 211 und 329, Flur 17, Gemarkung Emmerich und der Flurstücke 97, 98, 255, 334 und 338, Flur 19, Gemarkung Emmerich zulässigerweise errichteten Kfz-Betriebes, Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des vorhandenen Gewerbebetriebes und der ausgeübten Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG durch die von dem Betrieb und den Betriebsgebäuden ausgehenden Geräusche in den nächstgelegenen Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossen bleiben.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO wird die Oberkante Gebäude (OK) im Mischgebiet (MI) auf maximal 30,60 m über NN festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen (z.B. Kamine und Antennen) bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

2.2 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 wird festgesetzt, dass die im Mischgebiet (MI) festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahren sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden kann.

HINWEISE

1. Ver- und Entsorgung/Versickerung

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 3 LWG)

Das Bebauungsplangebiet wird an die öffentliche Strom-, Gas- und Wasserversorgung der Stadtwerke Emmerich GmbH angeschlossen.

A) Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung soll für das Schmutzwasser über einen Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Mennonitenstraße erfolgen.

B) Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) sind Aussagen zur Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu treffen.

Das hydrogeologische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens grundsätzlich gegeben ist, gibt jedoch einige Empfehlungen bezüglich Art und Standort der Versickerungsanlagen. Nähere Ausführungen dazu finden sich in der Begründung zur Bebauungsplanänderung.

C) Müllentsorgung

Über die B 8 und die Mennonitenstraße kann das Plangebiet durch das Müllfahrzeug des privaten Entsorgungsunternehmens angefahren und die Müllentsorgung direkt durchgeführt werden.

2. Altlasten

Bei dem Bereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – handelt es sich um die Fläche eines Kfz-Betriebes. In früheren Jahren waren auf dem Gelände eine Kfz-Reparaturwerkstatt sowie eine Tankstelle angesiedelt.

Nach den im Rahmen der Detail-Untersuchung durchgeführten Maßnahmen besteht kein Anlass für weitergehende Untersuchungen.

Es wird allerdings angeraten, bei Umnutzung der Flächen zunächst die Nutzung der Waschhalle einzustellen und folgende Einrichtungen sach- und fachgerecht zu entleeren und ihre Inhalte zu entsorgen:

- Wartungsgruben in der Wasch- und Pflegehalle (Schlamm- und Wasserentsorgung)
- Sickerschacht 1 (Schlammentsorgung)
- Benzinabscheider (Wasser- und Schlammentsorgung)

Die insgesamt festgestellten Schadstoffkonzentrationen, sowohl im Auffüllungsmaterial als auch in den quartären Sedimenten, werden insgesamt in bezug auf die Größe und die Art der bisherigen Nutzung und der Folgenutzung als gering bewertet und stellen eher ein abfallwirtschaftliches und –technisches Problem dar (betrifft nur die Auffüllung). Eventuell anfallender Bodenaushub ist unter abfallwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu betrachten, wobei eine externe Verwertung möglich ist.

Weiterer Handlungsbedarf zur Gefährdungsabschätzung besteht nicht. Es wird jedoch angeraten, die gelegentliche Nutzung der Waschhalle einzustellen und die vorhandenen Erdbauwerke (Benzinabscheider, Sickerschacht 1, Altöltank) sach- und fachgerecht zu entleeren und nicht mehr zu benutzen. Unbeschadet bleibt überdies die Notwendigkeit von Deklarationsanalysen im Rahmen der Entsorgung von Bodenaushub, angefallen bei späteren Tiefbauarbeiten im Rahmen der Umsetzung des Nachnutzungskonzeptes, zu denen ein Gutachter hinzuzuziehen ist.

3. Kampfmittel

Der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass nicht auszuschließen ist, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggfs. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Weiterhin wird eine Überprüfung des Baugeländes bezüglich auf der Fläche vermuteter Bombenblindgänger mit ferromagnetischen Sonden empfohlen.

4. Bodendenkmäler

Entsprechend den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Stadt Emmerich am Rhein als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

5. Telekommunikationslinien

Im Plangebiet finden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG im Bereich der Trasse der ehemaligen Hafestraße, welche im Zuge der geplanten Bebauung in anderer Trasse neu verlegt werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Bebauungsplanänderungsbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6. Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt im potentiellen Überschwemmungsgebiet des Rheins.

Stadt Emmerich
am Rhein



Begründung

zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße –

1. Anlass zur Planänderung

In dem Normenkontrollverfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – hat das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) die 9. Planänderung mit Urteil vom 24.09.2010 (2D 74.08.NE) für unwirksam erklärt.

Die Unwirksamkeit der 9. Änderung hat zur Folge, dass die Vorgängerfassung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – mit den Verfahren bis einschließlich der 8. Änderung des Planes gilt.

Das Gericht hat in seinem Urteil vom 24.09.2010 im Wesentlichen bemängelt, dass der Eigentümer durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den sog. passiven Bestandsschutz zurückgesetzt wird und demzufolge die planbedingten Eingriffe in das Eigentum unangemessen sind. Von daher leide die Planänderung an einem Mangel im Abwägungsergebnis.

Im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße –, welche das gleiche Plangebiet umfasst wie die 9. Änderung, sollen die Festsetzungen unter Berücksichtigung des OVG-Urteils vom 24.09.2010 sowie unter Bezugnahme auf die Ziele des „Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein“ (Ratsbeschluss vom 31.05.2011) angepasst werden.

2. Änderungsverfahren

Der **Ausschuss für Stadtentwicklung (ASE)** hat in seiner Sitzung am **23.11.2010** den Aufstellungsbeschluss zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – gefasst.

Weiterhin hat der **ASE** in seiner Sitzung am **15.03.2011** zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – eine dringliche Entscheidung vom 03.03.2011 gemäß § 60 Abs. 2 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) genehmigt.

Im Rahmen dieser dringlichen Entscheidung wurde gemäß § 60 Abs. 2 GO NRW beschlossen, dass das mit Aufstellungsbeschluss vom 23.11.2010 eingeleitete Verfahren zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – mit dem Ziel fortgesetzt wird, für das Plangebiet ein Mischgebiet i.S.v. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. Zum Schutz des angrenzenden zentralen Versorgungsbereiches sollen zusätzlich einschränkende Festsetzungen für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel getroffen werden.

Auf Basis der dringlichen Entscheidung wurden die für den Änderungsbereich vorliegenden Bauvoranfragen gemäß § 15 BauGB zurückgestellt, da zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch die Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Der **Rat** der Stadt Emmerich am Rhein hat in seiner Sitzung am **31.05.2011** einen Grundsatzbeschluss zum „Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein“ im Sinne eines räumlich-

funktionalen Grundkonzeptes für künftige Entscheidungen zu Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Emmerich am Rhein gefasst.

Das vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschlossene „Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein“ versteht sich als freiwillige Selbstbindung an ein städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. der Vorschriften des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), welches bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sowie bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Baugesuchen zu berücksichtigen ist.

3. Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Emmerich am Rhein stellt das Verfahrensgebiet der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – derzeit als Sonderbaufläche „Einzelhandel mit Wohnungen“ dar.

Die Darstellungen des FNP sollen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB dahingehend angepasst werden, dass anstatt der Sonderbaufläche „Einzelhandel mit Wohnungen“ eine gemischte Baufläche (M) dargestellt wird.

4. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Emmerich südlich der Mennonitenstraße/B 8 und umfasst die Grundstücke 28, 29, 32 bis 35, 211 und 329, Flur 17, Gemarkung Emmerich sowie die Flurstücke 97, 98, 255, 334 und 338, Flur 19, Gemarkung Emmerich.

Die Größe des Bebauungsplanänderungsbereiches beläuft sich auf eine Fläche von ca. 7.000 m².

5. Planungsziele der Bebauungsplanänderung

Zielsetzung der Bauleitplanung des 10. Änderungsverfahrens ist es, Festsetzungen zu treffen, die der Steuerung von Einzelhandel im Hinblick auf die Verträglichkeit mit den angrenzenden Flächen des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Emmerich am Rhein dienen.

Ziel der Planung ist damit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen einer Nutzungsstruktur für das Plangebiet, welches entsprechend dem vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein in seiner Sitzung am 31.05.2011 beschlossenen „Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein“ nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches ist, jedoch diesen mit seinen Nutzungen auch im Hinblick auf nicht großflächigen Einzelhandel ergänzt und damit möglichst auch zu einer Funktionsstärkung des angrenzenden zentralen Versorgungsbereiches beiträgt.

Dabei soll das Plangebiet im Hinblick auf die zulässige Art der baulichen Nutzung unter besonderer Berücksichtigung auch der Einzelhandelsentwicklung neu geordnet werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Mischgebiet

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – sollen im Rahmen des Verfahrens zur 10. Änderung dahingehend verändert werden, dass anstatt eines Sondergebietes „Einzelhandel mit Wohnungen“ ein Mischgebiet (MI) im Sinne von § 6 BauNVO festgesetzt wird.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Seine Zweckbestimmung besteht in einer durchmischten Struktur von Wohnen und Gewerbe.

Die bisher gültige Festsetzung eines Kerngebietes (MK) nach § 7 BauNVO soll nicht beibehalten werden, weil sich an dieser Stelle ein dieser Festsetzung entsprechender Gebietscharakter nicht entwickeln wird und nach den Planungszielen der Stadt Emmerich am Rhein auch nicht entwickeln soll. Das Plangebiet und seine Umgebung sind geprägt von gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören und Wohnnutzungen. Diese Nutzungsstruktur soll beibehalten und weiterentwickelt werden.

5.1.2 Gartenbaubetriebe/Tankstellen

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Im Hinblick auf die innerstädtische Lage des Plangebietes entsprechen diese Betriebe nicht dem Planungsziel der Bebauungsplanänderung, da von Tankstellen Störungen in den Abendstunden insbesondere in Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung ausgehen und sich Gartenbaubetriebe aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht für den Standort eignen.

5.1.3 Einzelhandel/Einzelhandelskonzept

Entsprechend den Festlegungen des „Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein“ wird gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass im Mischgebiet (MI) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der „Emmericher Sortimentsliste“ unzulässig sind.

Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Die übergeordneten Ziele zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Emmerich am Rhein leiten sich aus der einzelhandelsspezifischen Situation der Gesamtstadt, daraus resultierenden Bewertungen sowie allgemeinen Rahmenbedingungen (z.B. Bevölkerungsentwicklung und –verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation) ab. Sie stellen Leitlinien zur Forcierung der innerörtlichen Entwicklung, der maßvollen Einzelhandelsentwicklung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie zum Erhalt bzw. Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung dar. Auf dieser Grundlage werden künftige Ziele und Maßnahmen für die einzelnen Bereiche der Stadt definiert, die eine positive, zukunftsorientierte Stadtentwicklung gewährleisten sollen:

- Sicherung der landesplanerischen Funktion der Stadt Emmerich am Rhein als Mittelzentrum
- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Emmerich am Rhein
- Sicherung bzw. Stärkung der Funktionsvielfalt der Innenstadt
- Sicherung und Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet, insbesondere durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche sowie ergänzende Nahversorgungsstandorte
- Gezielte und geordnete Entwicklungen des großflächigen, insbesondere des zentrenrelevanten Einzelhandels
- Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel
- Verhinderung konterkarierender Planungen

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des Emmericher Hauptzentrums

Der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel wird mit der Lage des Verfahrensgebietes der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafestraße – außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Emmericher Hauptzentrums begründet.

Entsprechend den im Einzelhandelskonzept definierten Grundsätzen sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im zentralen Versorgungsbereich liegen.

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Emmerich am Rhein erfolgte auf Basis funktionaler Kriterien (Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss, Passantenfrequenz, Kundenorien-

tierung der Anbieter, Multifunktionalität der Nutzungen) und städtebaulicher Kriterien (Baustuktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur, Barrieren, Gestaltung des öffentlichen Raumes, Ladengestaltung und –präsentation).

Der zentrale Versorgungsbereich des Emmericher Hauptzentrums umfasst in seinem Kern die Hauptgeschäftslagen der Kaßstraße, des Neumarktes und der Steinstraße. Entlang der Kaßstraße in nordöstlicher Richtung fällt die Einzelhandelsdichte bereits ab der Gaemsgasse ab. Aus städtebaulicher Sicht ist der zentrale Versorgungsbereich jedoch über den Platz Kleiner Löwe auszuweiten. Dieser fungiert als östlicher Eingangsbereich in die Fußgängerzone, die als städtebaulich-funktionale Einheit wahrgenommen wird. Die für den motorisierten Verkehr befahrbare nördliche Seite zwischen Wollenweberstraße und Im Euwer hat in diesem Bereich eine Trennwirkung und signalisiert dem Besucher das Ende der Fußgängerzone und somit des Hauptgeschäftsbereiches. Um die städtebaulich-funktionale Einheit der umgebenden Bebauung, die den Platz von allen Seiten fasst, zu erhalten, ist dieser Bereich gleichzeitig als die nord-östliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches definiert.

Standort Mennonitenstraße

Entsprechend der kaum vorhandenen Frequentierung, einer gewerblichen Mindernutzung der Erdgeschosse sowie der abgesetzten Lage und der damit verbundenen Fußwegedistanz von über 500 Metern zum Kernbereich des zentralen Versorgungsbereiches (Neumarkt/südliche Kaßstraße) ist die Mennonitenstraße nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich hinzuzuzählen. Zwischen dem Standort Mennonitenstraße und dem Geschäftsbereich der Kaßstraße kann weder ein funktionaler noch ein städtebaulicher Zusammenhang hergestellt werden. Insbesondere durch die eingeschossige Flachbauweise des Kfz-Betriebes und die gewerblich orientierte Baustruktur setzt sich der Standort deutlich vom übrigen Zentrumsbereich ab. Zudem ist der Standort Mennonitenstraße durch seine Lage primär in Richtung Bahnhofstraße (B 8) orientiert und damit vorwiegend mit dem motorisierten Individualverkehr zu erreichen. Auch der sich weiter östlich befindende und deutlich abgesetzte Standort des Lebensmitteldiscounters Aldi weist eine eindeutige Pkw-Kunden-Orientierung auf.

Die wenigen noch verbliebenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in der Mennonitenstraße, die das verbindende Element zwischen dem Standort und dem östlichen Eingang in den zentralen Versorgungsbereich darstellen könnten, tragen weder zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches bei, noch sind funktionale Verknüpfungen zum Hauptgeschäftsbereich herzustellen. Von einer Klammerwirkung der gewerblichen Nutzungen kann somit nicht gesprochen werden. Dies spiegelt sich auch in der geringen Frequentierung zwischen dem Platz Kleiner Löwe und dem Standort Wemmer & Janssen wider und verdeutlicht zudem, dass der weiter östlich befindliche Standort Aldi trotz einer eigenen Frequenzwirkung keinen innerstädtischen Zielort darstellt.

Emmericher Sortimentsliste

Ein weiteres Steuerungsinstrument, auf dem die Festsetzung zum Ausschluss von bestimmten Einzelhandelsnutzungen fußt, ist die „Emmericher Sortimentsliste“. Im Rahmen des „Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein“ ist eine gemeindespezifische Sortimentsliste erstellt worden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen, aber auch zu den Entwicklungsperspektiven der Stadt Emmerich am Rhein herstellt.

Die „Emmericher Sortimentsliste“ differenziert die verschiedenen Sortimente in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente. Bei der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes wurden dazu die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).

Basierend auf einer differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Emmerich am Rhein werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen inner-

halb bzw. außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs in Emmerich am Rhein aufgeteilt. Unter Berücksichtigung stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Emmerich am Rhein ergibt sich die im Folgenden dargestellte „Emmericher Sortimentsliste“ mit einer Differenzierung von zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten:

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Back- und Fleischwaren Drogeriewaren Getränke Nahrungs- und Genussmittel Parfümerie- und Kosmetikartikel Pharmazeutika/Reformwaren Schnittblumen Zeitungen/Zeitschriften	
Angler- und Jagdbedarf Bekleidung Bettwäsche Bild- und Tonträger Bücher Büromaschinen Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Fahrräder und technisches Zubehör Fotoartikel Gardinen Geschenkartikel Glas/Porzellan/Keramik Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware/Stoffe/Wolle Haushaltswaren Heimtextilien/Dekostoffe/Haus- und Tischwäsche Hörgeräte	Kinderwagen Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen Künstlerartikel/Bastelzubehör Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik/Augenoptik Papier/Bürobedarf/Schreibwaren Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel/-geräte Sportbekleidung Sportschuhe Sportgroßgeräte Telekommunikation und Zubehör Uhren/Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Bauelemente/Baustoffe Bettwaren/Matratzen Bodenbeläge/Teppiche Campingartikel Eisenwaren/Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Farben/Lacke Fliesen Gartenbedarf/-geräte	Kamine/Kachelöfen Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör Lampen und Leuchten, Leuchtmittel Maschinen/Werkzeuge Möbel Pflanzen/Samen Rollläden/Markisen Sanitärartikel Tapeten Zoologische Artikel/lebende Tiere

5.1.4 Bestandssicherung

Durch die Festsetzung als MI-Gebiet in Kombination mit einer textlichen Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird der im Plangebiet bestehende bzw. genehmigte Kfz-Betrieb in seinem Bestand gesichert sowie Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

Demnach können Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des zulässigerweise errichteten Betriebes ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird,

dass damit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG durch vom Betrieb ausgehende Geräusche oder Gerüche an den nächstgelegenen Wohn- und Mischnutzungen ausgelöst werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Geschossigkeit und Baukörperhöhen

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit bzw. zur maximalen Gebäudehöhe orientieren sich an der Bestandsbebauung an der Mennonitenstraße, welche eine Höhenentwicklung von überwiegend ca. 30,60 m über NN (Mennonitenstraße 2 und 7) bis 31,50 über NN (Mennonitenstraße 6) bis zu ca. 34,60 m über NN (Mennonitenstraße 4) aufweist.

Es wird eine maximale Oberkante Gebäude von 30,60 m über NN festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der unteren Grenze der Bestandsbebauung im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes und stellt sicher, dass eine Neubebauung im Plangebiet die Höhe der bestehenden Bebauung an der Mennonitenstraße 2 und 7 (30,60 über NN) nicht überschreitet.

Unter Berücksichtigung der zwischen ca. 17,95 m und ca. 18,50 m über NN liegenden Geländehöhen im Bereich der Mennonitenstraße ist durch die Höhenfestsetzung Nr. 2.1 die Errichtung von neuen Baukörpern mit Höhen von ca. 12,00 m bis ca. 12,55 m möglich.

Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen räumen die Festsetzungen geringe Überschreitungsmöglichkeiten bis zu 1,50 m Höhe ein, so dass hier z.B. Kamine oder Antennen auf dem Dach zugelassen werden können.

5.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Für das Mischgebiet (MI) wird mit einer GRZ von 0,6 der Höchstwert der BauNVO eingehalten. Die Überbauung des Grundstücks durch die Gebäude des vorhandenen Kfz-Betriebs liegt unter 40% der Grundstücksfläche, so dass mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 sowohl der Bestand gesichert als auch Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden.

Im Falle einer Neunutzung der Fläche ist durch die notwendigen Nebenanlagen (insbesondere Stellplätze) davon auszugehen, dass im Plangebiet eine höhere Versiegelung als die durch die GRZ von 0,6 zulässige stattfindet. Eine solche Verdichtung soll in dem Bereich ermöglicht werden. Daher enthält die Bebauungsplanänderung eine Festsetzung, nach der die festgelegte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden kann.

5.3 Überbaubare Flächen/Baugrenzen

Für das Mischgebiet (MI) wird eine großzügige, die Bestandsgebäude des Kfz-Betriebes umfassende überbaubare Fläche festgelegt. Im Norden des Planänderungsbereiches reicht die überbaubare Fläche bis an die Mennonitenstraße heran, so dass die Realisierung einer straßenbegleitenden Bebauung möglich ist.

Im Osten des Änderungsbereiches wird der Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Damit liegen Teile einer Halle außerhalb der überbaubaren Fläche und werden somit auf den passiven Bestandsschutz gesetzt. Aufgrund der geringen Wertigkeit der Halle und dem verfolgten städtebaulichen Ziel zur Neuordnung der Fläche, soll im Falle einer Neubebauung keine Grenzbebauung mehr ermöglicht werden.

Im Süden wird ein Abstand von 3,0 m zur privaten Grünfläche bzw. Maßnahmenfläche festgesetzt, um die Entwicklung eines durchgängigen Grünstreifens als optische Abschirmung zur südlich angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten.

Im Westen springt die Baugrenze ebenfalls um 3,0 m von der Grundstücksgrenze zurück, da hier über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit eine durchgängige Fußwegeverbindung von der Mennonitenstraße in Richtung Parking sichergestellt wird. Das Gehrecht ist zudem über eine Baulast gesichert.

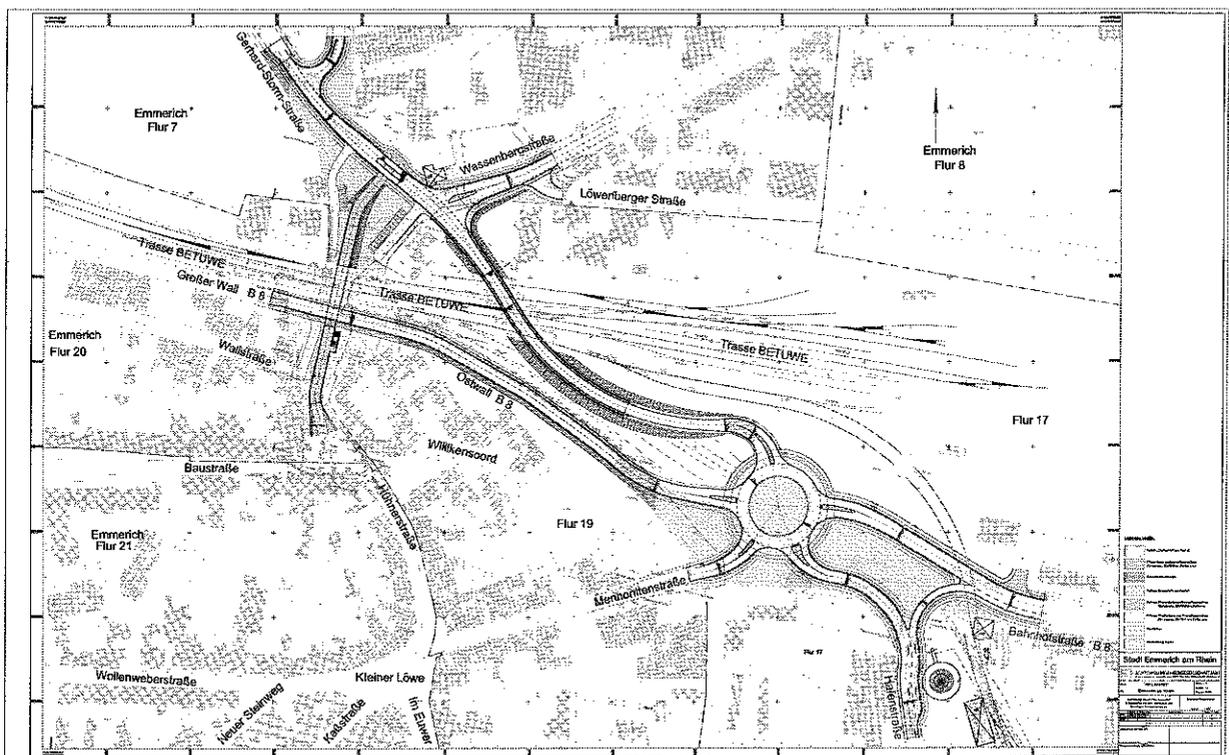
6. Verkehr

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat in seiner Sitzung am 03.02.2009 im Rahmen des Bahnübergangs-Beseitigungskonzeptes die Aufhebung des Bahnübergangs „Am Löwentor“ und dessen Ersatz durch eine Eisenbahnüberführung (EÜ) beschlossen.

Mit Ratsbeschluss vom 31.05.2011 wurde die Planung dahingehend konkretisiert, dass der Rat der Stadt Emmerich am Rhein die Verwaltung beauftragt hat, die weitere Planung der EÜ Löwentor ohne die Berücksichtigung eines zusätzlichen Geh- und Radweges vorzunehmen, da der seitens der Stadt Emmerich am Rhein gewünschte zusätzliche Fuß- und Radweg in der für Kfz gedachten EÜ Löwentor nicht Bestandteil der kreuzungsbedingten Kosten gemäß Eisenbahnkreuzungsgesetz (EKrG) sein wird.

Der derzeitige Entwurfsstand zeigt für den Bereich Bahnhofstraße (B 8) zwischen Hafenstraße und Mennonitenstraße einen 5-armigen Kreisverkehr, welcher mit einem Arm an die Mennonitenstraße angebunden ist.

Die in der nachfolgenden Planzeichnung abgebildete Verkehrsführung ist im Rahmen einer Neubebauung des Bebauungsplanänderungsbereiches zu berücksichtigen.



7. Ver- und Entsorgung/Versickerung

Das Bebauungsplangebiet wird an die öffentliche Strom-, Gas- und Wasserversorgung der Stadtwerke Emmerich GmbH angeschlossen.

A) Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung soll für das Schmutzwasser über einen Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Mennonitenstraße erfolgen.

B) Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) sind Aussagen zur Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu treffen.

Das in diesem Zusammenhang erstellte hydrogeologische Gutachten gibt folgende Analyse und Empfehlungen:

Die Bodenverhältnisse sind bis in erbohrte Tiefen zwischen 2,2 und 4,45 m u. GOK (rd. 14,2 – 16,4 m ü. NN) durch eine vornehmlich sandige Auffüllung geprägt, die unterschiedlich schluffige Anteile sowie Ziegelbruch, Mörtelreste und Schlacke führt. Die wechselnden Feinkornanteile, die in Auffüllungen auf engem Raum rasch und deutlich schwanken können, beeinflussen die Durchlässigkeit des Materials in nicht zu kalkulierendem Maße. Darüber hinaus lässt sich zwar aus der Bohrgutansprache keine altlastentechnische Bewertung ableiten, doch ist nicht auszuschließen, dass Sickerwässer aufgrund der Fremdstoffanteile der Auffüllung verunreinigt werden. Aus diesen Gründen wird davon abgeraten, Niederschlagswässer in das aufgefüllte Material zu versickern.

Bei geringen Auffüllungstiefen setzt der gewachsene Boden mit Flugsanden ein, denen der Korngrößenanalyse zur Folge eine Bemessungsdurchlässigkeit von $K = 3,4 \times 10^{-5}$ m/s zugeordnet wird. Das Gestein ist somit im Sinne von MURL (1998) versickerungsg geeignet.

Sofern allerdings die Auffüllung, wie in der Sondierung RKS 3, größere Tiefen erreicht, lagert sie direkt den Hochflutablagerungen auf. Deren tonige Schluffe sind von geringer Durchlässigkeit, so dass sich darüber Stauwässer ausbilden, die im Zuge der Geländearbeiten angetroffen wurden. Daher sollte davon abgesehen werden, Wässer in die, ohnehin vergleichsweise tief liegenden, Hochflutablagerungen zu infiltrieren.

Auf die Hochflutablagerungen folgen zur Tiefe die vornehmlich sandig-kiesigen Gesteine der Terrassenablagerungen an, die aber zeitweise vollständig wassergesättigt vorliegen. So ist das Grundwasser, gemessen an den Sondiererergebnissen, in den zurückliegenden 20 Jahren bis 14,1 m ü. NN und somit bis in die Hochflutablagerungen aufgestiegen. Bei einem Höchststand von 15,4 m ü. NN, der sich im Januar 1967 einstellte, kann es zudem bis in die Flugsande und auch in diejenigen Auffüllungspartien vordringen, die sich bis in eine vergleichsweise große Tiefe erstrecken.

Unter diesen Voraussetzungen kommt lediglich eine Versickerung in diejenigen Flugsande in Frage, die unter einer relativ geringmächtigen Auffüllung anstehen. Daher wird im Rahmen der geplanten Versickerung von Niederschlagswasserabflüssen zu prüfen sein, ob diese Verhältnisse an den noch festzulegenden Standorten von Versickerungsanlagen gegeben sind. Hierbei ist in Kauf zu nehmen, dass sich die Sickerwässer bei tiefliegenden Grundwasserständen über den Hochflutablagerungen aufstauen können und nur mit einer gewissen Verzögerung in den Grundwasserkörper gelangen.

Welches Versickerungsverfahren geeignet ist, muss u.a. in Abhängigkeit von den Flurabständen beurteilt werden. Ein Grundwasserstand von 14,1 m ü. NN (s.o.) entspricht, gemessen an den großflächigen Geländehöhen von 17,8 bis 18,9 m ü. NN, Flurabständen zwischen 3,7 und 4,8 m. Bei einem Grundwasserstand von 15,4 m ü. NN ergeben sich Flurabstände von 2,4 bis 3,5 m ü. NN.

Nach MURL (1998) sind im Bereich von Versickerungsanlagen die Flurabstände einzuhalten, die in der folgenden Tabelle zusammengefasst sind. Demnach lassen sich auch bei ei-

nem Grundwasserstand von 15,4 m ü. NN sämtliche Verfahren realisieren, sofern das Gelände auf Höhen von mehr als 17,9 m ü. NN liegt. Die erforderlichen Sohlabstände der Tabelle sind zu beachten.

Versickerungsmethode	Sohlabstand (m)	Flurabstand (m)
Muldenversickerung	-	> 1,5
Mulden-Rigolenversickerung	> 1,0	> 1,5
Rigolen- und Rohrversickerung	> 1,0	> 2,0
Versickerungsschacht	> 1,5	> 2,5

Zudem muss nach MURL (1998) berücksichtigt werden, dass mit der Reihenfolge, in der die Verfahren der Tabelle aufgelistet sind, auch das Gefährdungspotential für das Grundwasser zunimmt.

Um zu verhindern, dass sich die Sickerwässer durch die Auffüllung bewegen, wird ein Bodenaustausch notwendig. Hierbei ist das aufgefüllte Material in der versickerungsrelevanten Anlagenumgebung (s. DWA-A 138) vollständig auszuheben und durch ein Gestein mit einer geeigneten Durchlässigkeit zu ersetzen. Es wird empfohlen, die Aushubwandungen durch ein Vlies abzudecken, um zu verhindern, dass feinkörnige Auffüllungsanteile in den Austauschboden bzw. die Versickerungsanlage gelangen. Weitere Hinweise zur Herstellung der Versickerungsanlagen sind in Abhängigkeit vom gewählten Versickerungsverfahren festzulegen.

C) Müllentsorgung

Über die B 8 und die Mennonitenstraße kann das Plangebiet durch das Müllfahrzeug des privaten Entsorgungsunternehmens angefahren und die Müllentsorgung direkt durchgeführt werden.

8. Altlasten

Bei dem Bereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafestraße – handelt es sich um die Fläche eines KFZ-Betriebes. In früheren Jahren waren auf dem Gelände eine Kfz-Reparaturwerkstatt sowie eine Tankstelle angesiedelt.

Die durch die o.g. vormaligen und bestehenden Nutzungen möglicherweise verursachte Verunreinigung des Bodens wurde im Rahmen einer ergänzenden Altlastenuntersuchung (Detailuntersuchung) überprüft.

Daraus sind folgende Empfehlungen und Ergebnisse abzuleiten:

Nach den im Rahmen der Detail-Untersuchung durchgeführten Maßnahmen besteht kein Anlass für weitergehende Untersuchungen.

Es wird allerdings angeraten, bei Umnutzung der Fläche zunächst die Nutzung der Waschhalle einzustellen und folgende Einrichtungen sach- und fachgerecht zu entleeren und ihre Inhalte zu entsorgen:

- Wartungsgruben in der Wasch- und Pflegehalle (Schlamm- und Wasserentsorgung)
- Sickerschacht 1 (Schlammmentsorgung)
- Benzinabscheider (Wasser- und Schlammmentsorgung)

Erforderlich werden chemische Analysen, die für die abfalltechnische und –wirtschaftliche Beurteilung und Bewertung eines im Rahmen möglicher Tiefbauarbeiten anfallenden Bodenaushubs notwendig werden. Der Umfang der Untersuchungen, die an repräsentativen Mischproben

durchzuführen sind, sollte der LAGA-Richtlinie (Tabellen II.1.2-2 (Feststoff) und II.1.2-3 (Eluat) (16)) entsprechen.

Das Gebiet wurde bereits 1930 als Tankstellenstandort genutzt; diese Nutzung wurde 1983 aufgegeben, als die oberirdische Tankstellentechnik demontiert, die Erdtanks aber – nach Entleerung und Reinigung – im Untergrund belassen worden sind. Genutzt wird noch die Waschhalle; dies nur gelegentlich. Nicht mehr genutzt werden die anschließende Pflegehalle, der Bürotrakt und der daran angrenzende Verkaufsraum. Wartungsarbeiten finden nicht mehr statt.

1996 wurden im Rahmen einer Orientierenden Altlastenuntersuchung über Bodenluftsondierungen im Bereich der ehemaligen Tankstelle diffuse Einträge von leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen (BTXE, max. 14,2 mg/cbm und LHKW, max. 28,9 µg/cbm) sowie im Bereich eines Benzinabscheiders und Sickerschachtes ein lokaler Eintrag durch Mineralölkohlenwasserstoffe (max. 7.780 mg/kg TS) festgestellt. Der Versiegelungsgrad des untersuchten Bereiches beträgt 100%.

Im Rahmen der Detail-Untersuchung wurden weder im Auffüllungsmaterial noch in den quartären Ablagerungen (Flugsande und Hochflutablagerungen) MKW nachgewiesen. Alle im Rahmen der Detail-Untersuchung abgeteufte Sondierungen wurden zu temporären Bodenluftpegeln ausgebaut; in der Bodenluft konnten keine leichtflüchtigen Komponenten (BTXE, LHKW) nachgewiesen werden.

Die 1996 gemachten Aussagen oder Vermutungen, die über die Sondierung RKS 17 nachgewiesene Bodenbelastung durch MKW betreffend, konnten nicht bestätigt werden: weder ein Schadstoffeintrag in unterschiedlichen Tiefen noch eine flächenhafte Ausbreitung von Schadstoffen – insbesondere auf stauenden, bindigen Schichten – im Umfeld der potentiellen Eintragsquellen Sickerschacht, Benzinabscheider und Altöltank konnten nachgewiesen werden.

Die seinerzeit im Auffüllungsmaterial festgestellte MKW-Konzentration (1.580 mg/kg TS) bedeutet auf der untersuchten Fläche keine relevante Gefährdung von Schutzgütern, ebenso wenig die diffusen Einträge an leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen (BTXE, LHKW) sowie die vergleichsweise geringen Schwermetall- und PAK-Konzentrationen, da die festgestellten Beeinträchtigungen in geringen Konzentrationen auftreten und in der Regel den Zuordnungswert Z 0 nicht überschreiten (PAK und Schwermetalle; Ausnahme Blei, lokal Z 1.1), die in den Bodengasen in geringen Konzentrationen festgestellten leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffe bei Übertritt in die Atmosphärenluft einer sehr starken Verdünnung unterliegen oder die Expositionsbedingungen für eine Gefährdung nicht gegeben sind.

Der Wirkungspfad Boden – Mensch gilt gegenwärtig als nicht gefährdet, er wird jedoch beeinflusst bei möglichen Tiefbauarbeiten (Gefahr des direkten Kontaktes, Möglichkeit der Ausgasung von leichtflüchtigen BTXE).

Grundwassergefährdungen, die von den festgestellten Auffüllungen und Sedimenten und ihren Inhaltsstoffen ausgehen, können im Rahmen der Gesamtbewertung als wenig wahrscheinlich eingestuft werden. Die Beeinflussung des Grundwassers der gesamten Liegenschaft durch diese nutzungsspezifischen Schadstoffe wird derzeit und vor dem Hintergrund der vorliegenden Ergebnisse sowie der jetzigen (und auch späteren, nahezu) vollständigen Oberflächenversiegelung als sehr gering betrachtet.

Die insgesamt festgestellten Schadstoffkonzentrationen, sowohl im Auffüllungsmaterial als auch in den quartären Sedimenten, werden in bezug auf die Größe und die Art der bisherigen Nutzung und der Folgenutzung als gering bewertet und stellen eher ein abfallwirtschaftliches und – technisches Problem dar (betrifft nur die Auffüllung). Eventuell anfallender Bodenaushub ist unter abfallwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu betrachten, wobei eine externe Verwertung möglich ist.

Weiterer Handlungsbedarf zur Gefährdungsabschätzung besteht nicht. Es wird jedoch angeraten, die gelegentliche Nutzung der Waschhalle einzustellen und die vorhandenen Erdbauwerke (Benzinabscheider, Sickerschacht 1, Altöltank) sach- und fachgerecht zu entleeren und nicht mehr zu benutzen. Unbeschadet bleibt überdies die Notwendigkeit von Deklarationsanalysen im

Rahmen der Entsorgung von Bodenaushub, angefallen bei späteren Tiefbauarbeiten im Rahmen der Umsetzung des Nachnutzungskonzeptes, zu denen ein Gutachter hinzuzuziehen ist.

9. Natur und Landschaft

Ausgleichsmaßnahmen i.S. des § 1 a BauGB i.V.m. § 8 a BNatSchG sind im Plangebiet nicht notwendig, da die Flächen bereits genutzt werden und bis auf die im südlichen und östlichen Planbereich vorhandenen Grünstrukturen weitestgehend versiegelt sind.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, da die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, bereits i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig waren.

Mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche im südlichen und östlichen Teil des Änderungsbereiches in Kombination mit einer Festsetzung zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen die Grünstrukturen als Abschirmung der am Parkring bestehenden Wohnbebauung vervollständigt werden.

Hinsichtlich der Grenzabstände bei den im Plan dargestellten Anpflanzungen wird auf das Nachbarrecht (NachbG NRW) in der zur Zeit gültigen Fassung verwiesen.

10. Kampfmittel

Der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass nicht auszuschließen ist, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggfs. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Weiterhin wird eine Überprüfung des Baugeländes bezüglich auf der Fläche vermuteter Bombenblindgänger mit ferromagnetischen Sonden empfohlen.

11. Bodendenkmäler

Entsprechend den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

12. Telekommunikationslinien

Im Plangebiet finden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG im Bereich der Trasse der ehemaligen Hafenstraße, welche im Zuge der geplanten Bebauung in anderer Trasse neu verlegt werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Bebauungsplanänderungsbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

13. Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt im potentiellen Überschwemmungsgebiet des Rheins.

14. Umweltprüfung/Umweltbericht

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2 a S. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festzuhalten und zu bewerten.

Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren vor Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Emmerich am Rhein, den 15.06.2011

Der Bürgermeister

Johannes Diks