

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.

Der **Ausschuss für Stadtentwicklung** hat in seiner Sitzung am **28.06.2011** den **Vorentwurf** zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Versammlung im Rathaus Emmerich am **05.10.2011** stattgefunden.

In der Zeit von **Mitte August** bis **Mitte September 2011** wurden die **Behörden** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen des o. g. Verfahrens beteiligt.

Der **Ausschuss für Stadtentwicklung** hat in seiner Sitzung **22.11.2011** die Offenlage des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die **Offenlage** des Planentwurfes zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die parallel laufende Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom **07.12.2011** bis **09.01.2012** einschließlich durchgeführt.

### 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 m<sup>2</sup>.

### 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.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung für seinen Geltungsbereich ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest. Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich derzeit noch die Gebäude des ehemaligen Autohauses Wemmer und Janssen GmbH mit Ausstellungsraum, Lagerflächen, einer angeschlossenen Kfz-Reparaturwerkstatt und einer Lackierkabine. Der Betrieb des Autohauses wurde zum 31.05.2011 abgemeldet. Der Betrieb wurde in Kleve und Kalkar fortgesetzt. Anhaltspunkte dafür, dass der Betrieb an seinem bisherigen Standort in Emmerich am Rhein in naher Zukunft wieder aufgenommen werden soll, sind nicht erkennbar. Die betroffenen Räume stehen seit mehr als einem Jahr leer. Das Grundstück wurde veräußert. Die Erwerber planen eine anderweitige Nutzung.

Eine im Osten des Plangebietes gelegene Tankstelle wurde bereits Mitte der 80iger Jahre zurückgebaut.

Östlich an das Plangebiet grenzt ein Grundstück an, auf dem sich ein Lebensmitteldiscounter befindet. Entlang der Mennonitenstraße ist Wohnbebauung und in untergeordnetem Umfang nicht störendes Gewerbe angesiedelt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Mennonitenstraße sind weitere Wohngebäude genehmigt. Südlich und südwestlich an das Plangebiet grenzen Wohnnutzungen und nicht störende gewerbliche Nutzungen an. Die Nutzungsstruktur entspricht der Lage der Grundstücke am Rande des Ortskerns von Emmerich.

Das Plangebiet eignet sich für die Aufnahme der bereits in der angrenzenden Umgebung vorhandenen Nutzungen (Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe). Eine Wiederaufnahme der bisherigen Nutzung (Autohaus mit Karosseriewerkstatt und Lackierkabine) ist eher unwahrscheinlich, im Rahmen der bestehenden Genehmigungen aber auch nicht ausgeschlossen. Dabei musste bereits die bestehende Nutzung auf die in der Umgebung vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen Rücksicht nehmen. Die Neuansiedlung gewerblicher Nutzungen setzt die Vereinbarkeit mit dem Gebietscharakter des Mischgebietes und den Schutzansprüche der Nutzungen im Gebiet und auf den angrenzenden Grundstücken voraus.

### **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, Kundenorientierung 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 ehemaligen 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 des ehemaligen Kfz-Betriebes 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 innerhalb 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:

<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
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
<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	
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

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Geschossigkeit und Baukörperhöhen

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit bzw. zur maximalen Gebäudehöhe orientieren sich an der Bestandsbebauung in 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 Parkring sichergestellt wird. Das Gehrecht ist zudem über eine Baulast gesichert.

## **6. Verkehr**

### **6.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und Einfahrt**

Im Nordosten des Plangebietes wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die bestehende Zufahrt im Bereich der Flurstücke 28 und 29, Flur 17, Gemarkung Emmerich soll als Einfahrt zu dem Gelände von der Bahnhofstraße (B 8) bestehen bleiben. Diese liegt direkt neben der Zufahrt zu dem östlich angrenzenden ALDI-Markt, für den hier auch lediglich eine Zufahrtmöglichkeit besteht. Die Ausfahrt des ALDI-Marktes erfolgt über die Kings'-Lynn-

Straße sowie die Hafenstraße und ist im Bebauungsplan Nr. E 17/1 – Hafenstraße – entsprechend festgesetzt.

Ausgehend davon, dass die bestehende Zufahrt zu dem Gelände ehemals Wemmer & Janssen GmbH lediglich eine geringe Frequentierung beinhaltet, soll sie im Rahmen der Bestandssicherung weiterhin möglich bleiben. Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll jedoch von der Möglichkeit einer Ausfahrt aus dem Änderungsbereich auf die B 8 abgesehen werden. Aus diesen Überlegungen heraus wird im nordöstlichen Teil des Änderungsbereiches eine Einfahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt.

Im Falle einer Neubebauung des Bebauungsplanänderungsbereiches vor Realisierung der im Rahmen des Bahnübergangs-Beseitigungskonzeptes vorgesehenen verkehrlichen Maßnahmen, ist eine Ein- und Ausfahrt im Bereich der Flurstücke 28, 29 und 329, Flur 17, Gemarkung Emmerich und des Flurstücks 98, Flur 19, Gemarkung Emmerich aufgrund der Lage im Einmündungsbereich Mennonitenstraße/B 8 ebenfalls auszuschließen.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Mennonitenstraße im Bereich der Flurstücke 97, 255, 383, Flur 19, Gemarkung Emmerich möglich.

## **6.2 Bahnübergangsbeseitigungskonzept**

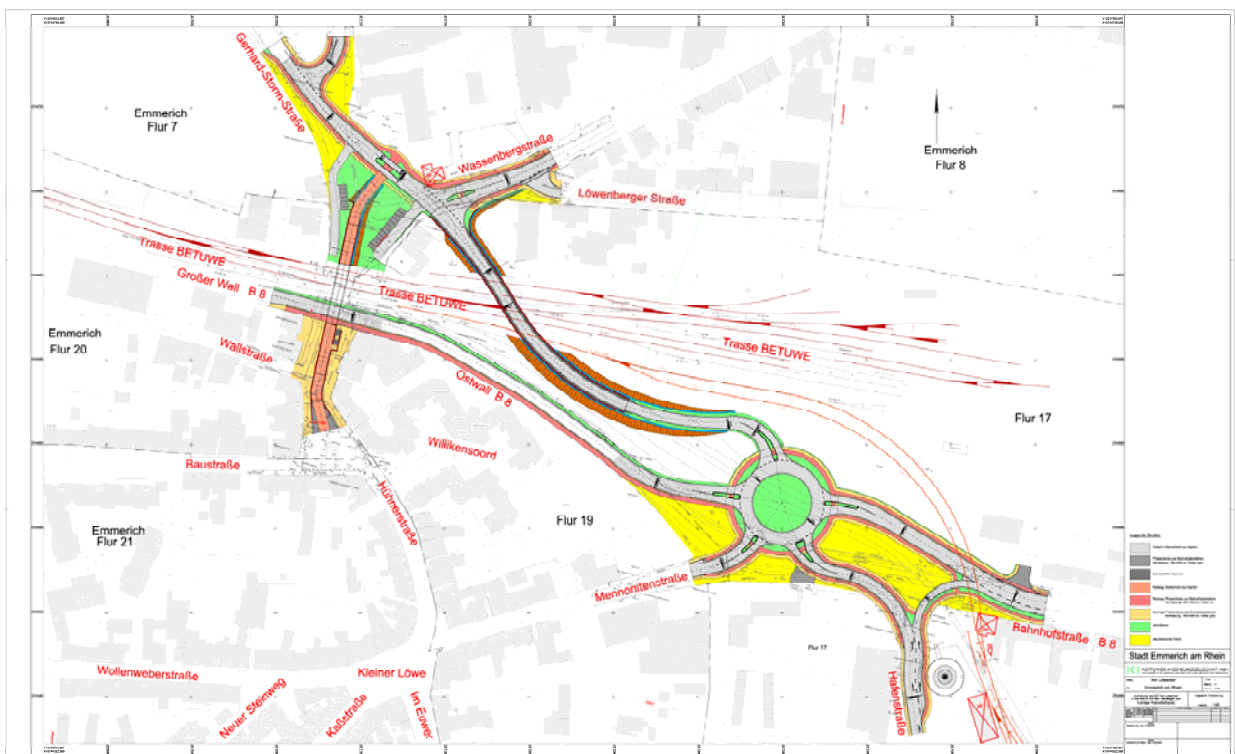
Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat in seiner Sitzung am 03.02.2009 im Rahmen des Bahnübergangs-Beseitigungskonzeptes die Aufhebung des Bahnübergangs „Am Löwentor“ und dessen Ersatz durch eine Eisenbahnüberführung (EÜ) beschlossen.

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.

Auf die in der nachfolgenden Planzeichnung abgebildete Verkehrsführung wird hingewiesen.





## 7. Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

An der westlichen Grenze des Plangebietes im Bereich der Flurstücke 382 und 383, Flur 19, Gemarkung Emmerich wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt und damit eine fußläufige Verbindung zu dem im Eigentum der Stadt Emmerich am Rhein stehenden Flurstück 374, Flur 19, Gemarkung Emmerich an.

Insgesamt wird mit der Festsetzung eine durchgängige fußläufige Verbindung zwischen der Mennonitenstraße und der Straße Parkring gewährleistet.

Die Festsetzung fußt auf dem am 20.03.1998 mit dem Eigentümer abgeschlossenen Kaufvertrag, wonach sich der Erwerber verpflichtet, der Stadt Emmerich am Rhein ein Wegerecht in einer Breite von 3,0 m entlang der Westgrenze des erworbenen Grundstücks (heutige Flurstücke 382 und 383, Flur 19, Gemarkung Emmerich) einzuräumen. Eine Eintragung dieses Wegerechtes in das Grundbuch ist erfolgt.

## 8. 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

Entsprechend den Vorgaben des § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) soll Niederschlagswasser von neu bebauten Grundstücken vor Ort versickert werden.

Entsprechend dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 erfordert die Umsetzung der gesetzlichen Rechtsvorschriften früh-

zeitige Planungsaussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung der betroffenen Baugebiete. Bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die erforderlichen Erschließungsanlagen zu planen und die dafür notwendigen Flächen zu sichern.

Zur Beurteilung, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort oder eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer möglich ist, sind regelmäßig mindestens Grundaussagen zu den geohydrologischen Randbedingungen (bei ortsnaher Einleitung zusätzliche Angaben zur Leistungsfähigkeit des oberirdischen Gewässers) und zur Sicherstellung der ggf. erforderlichen Flächen für die Entwässerungsanlagen notwendig.

Eine entsprechende Versickerungsuntersuchung wurde von dem Büro Böcke – Baugrund und Wasserwirtschaft im Jahr 2005 durchgeführt. Anhand der Ergebnisse der drei durchgeführten Sondierungen kann gefolgert werden, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet bzw. auf den aufgrund der städtebaulichen Planung dafür zur Verfügung stehenden Flächen nur für den Fall möglich ist, dass die angetroffenen Auffüllungen mit Ziegelbruch, Mörtel und Schlacke entfernt und gegen entsprechend sicherungsfähigen Boden ausgetauscht werden.

Diese Ergebnisse decken sich mit den in der Stellungnahme des Kreises Kleve – Untere Wasserbehörde und Untere Bodenschutzbehörde getroffenen Aussagen.

Aufgrund des für eine Versickerung erforderlichen massiven Bodenaustauschs und vor dem Hintergrund des in der Mennonitenstraße vorhandenen ausreichend dimensionierten Mischwasserkanals wird von einer Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet abgesehen. Stattdessen soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen in den in der Mennonitenstraße vorhandenen ausreichend dimensionierten Mischwasserkanal eingeleitet werden.

### **C) Müllentsorgung**

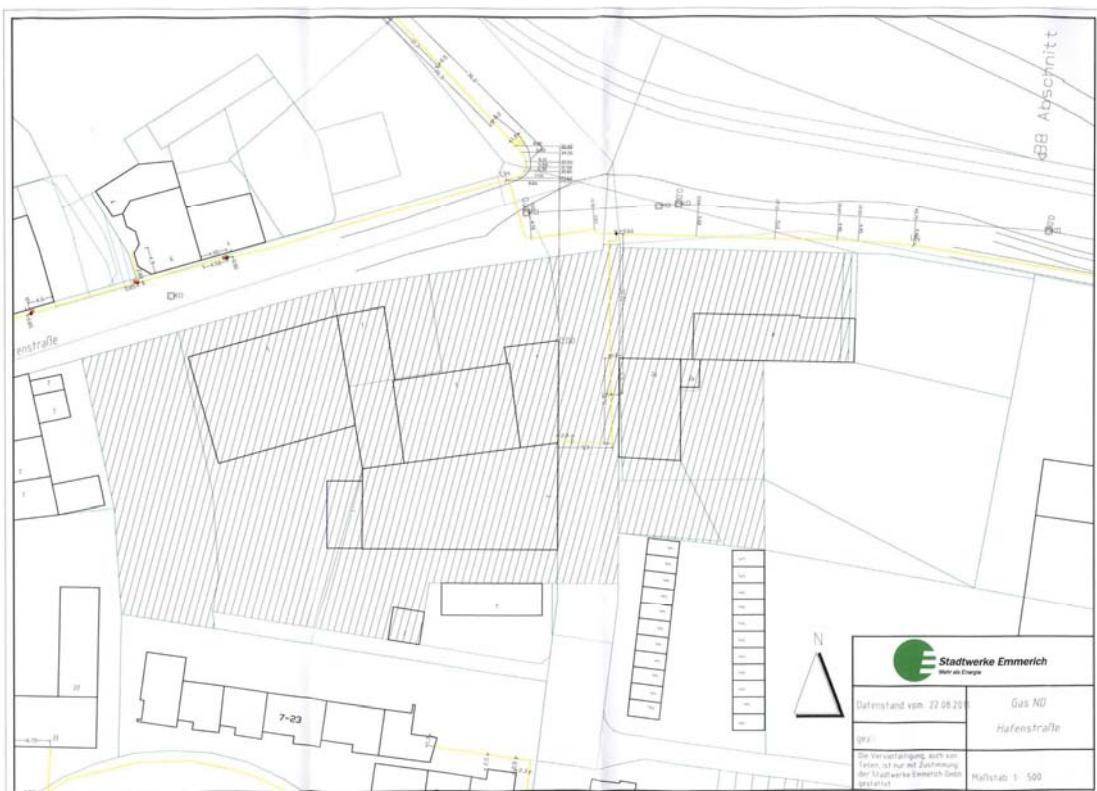
Über die B 8 und die Mennonitenstraße kann das Plangebiet durch das Müllfahrzeug des privaten Entsorgungsunternehmens angefahren und die Müllentsorgung direkt durchgeführt werden.

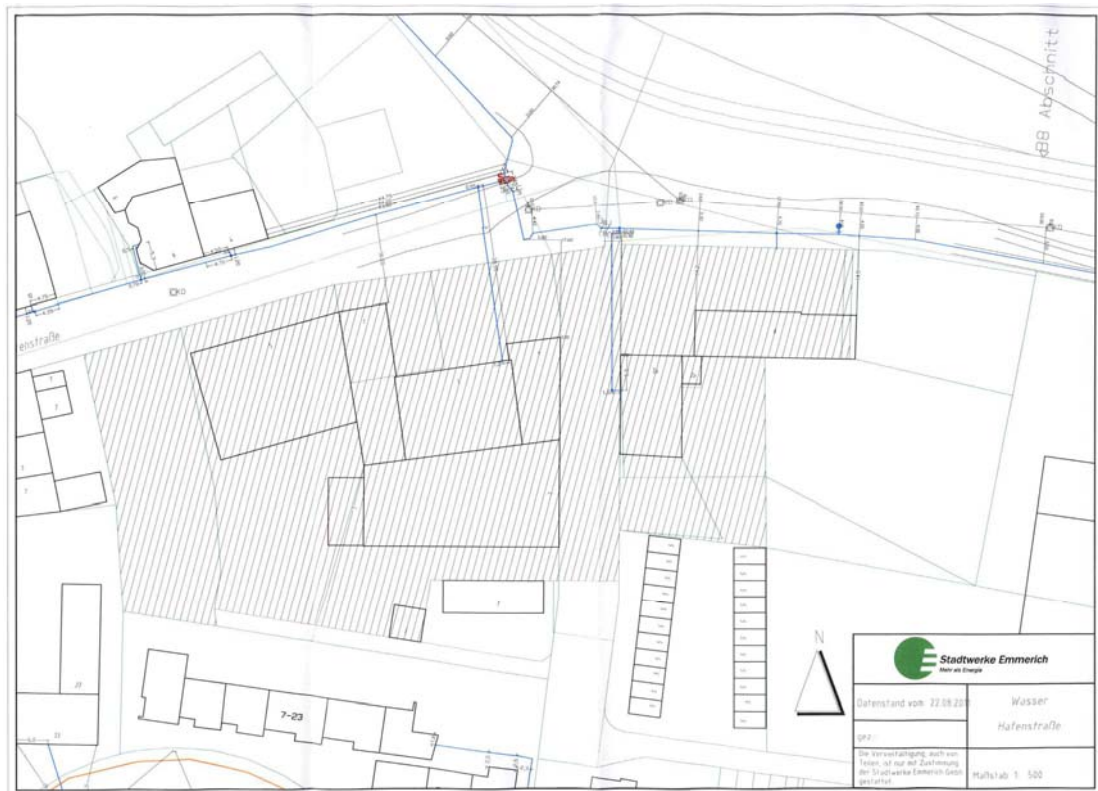
### **D) Versorgungsleitungen**

Im Änderungsbereich befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Emmerich GmbH. Vor Arbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen ist eine Leitungsauskunft von den Stadtwerken Emmerich GmbH einzuholen.

Veränderungen des Geländeneiveaus können durch Änderungen der Leitungsdeckung den Leitungsbestand gefährden und sind daher mit den Stadtwerken Emmerich GmbH abzustimmen.

Bauwerke und Bepflanzungen innerhalb des Schutzstreifens von Leitungen sind nicht zulässig, ebenso sind bei Freileitungstrassen die Mindestabstände zwingend einzuhalten.





## 9. 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.

Zu dem Plangebiet wurden seit 1996 folgende Gutachten aus unterschiedlichen Veranlassungen heraus erstellt:

- 16.10.1996 Büro Aquatechnik (Bestandsaufnahme ehemalige Tankstelle Bahnhofstraße und Kfz-Werkstatt Mennonitenstraße)
- 06.01.2006 Dipl.-Geol. Petersen (Eingrenzung Verunreinigung Tankstelle Bahnhofstraße)
- 13.09.2007 Büro Geokom (Bestandsaufnahme ehem. Tankstelle Bahnhofstr. und Kfz-Werkstatt Mennonitenstr.)
- 03.05.2011 Büro Geokom (Eingrenzung Verunreinigung ehem. Lackiererei und Teilewäsche Mennonitenstr.)

Als Fazit lässt sich aus den o.g. Gutachten für die geplante Nutzung folgendes ableiten:

Durch die bisherigen Untersuchungen wurden zwei lokal begrenzte Bereiche mit schädlichen Bodenveränderungen (BTEX-Aromaten, Kohlenwasserstoffe, Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) identifiziert, die auf die bisherige Nutzung bzw. auf die flächendeckend vorhandene Anschüttung zurückzuführen sind.

In diesen Bereichen ist bereits jetzt bekannt, dass keine uneingeschränkte Nutzbarkeit möglich ist. Aufgrund der Kleinräumigkeit ist aber davon auszugehen, dass durch diese Verunreinigungen die Durchführbarkeit der vorliegenden Planung nicht insgesamt gefährdet ist.

Durch die intensiven Voruntersuchungen kann auch davon ausgegangen werden, dass bisher möglicherweise nicht bekannte schädliche Bodenveränderungen nur kleinräumig sind und daher ebenfalls kein Hindernis für die Durchführbarkeit der Planung darstellen werden.

Die bisher bekannten Schadensherde sind in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Damit ist die sog. Anstoßwirkung der Bebauungsplanänderung in Bezug auf das Thema Altlasten erfüllt.

Obwohl bisher keine Untersuchungen zum Wirkungspfad Boden-Mensch durchgeführt wurden, liegen Hinweise vor, dass auf den Flurstücken 255 und 338 Boden- und Schottermaterialien eingebaut wurden, die möglicherweise die in der Bundesbodenschutzverordnung genannten Prüfwerte für Kinderspielflächen nicht einhalten.

Abbrucharbeiten an den bestehenden Gebäuden der ehem. Tankstelle und der Kfz-Werkstatt und Eingriffe in den Boden sind durch einen altlastenerfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren, um die bekannten und möglicherweise bisher nicht bekannten Schadensherde im Boden zu separieren und zu dokumentieren. Sanierungsmaßnahmen sind auf die geplante Nutzung abzustimmen.

Bei Abbruch- und Neubauvorhaben ist der Kreis Kleve zu beteiligen.

Die Sicherstellung dieser Vorgaben erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

## **10. Natur und Landschaft**

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 dieser Umweltprüfung sind in dem anhängenden Umweltbericht als Teil der Begründung gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2 a S. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

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.

## 11. Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Damit sind die entsprechenden Artenschutzbestimmungen der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Bei Zuwiderhandlungen gegen die Artenschutzbestimmungen sind die §§ 69 ff. BNatSchG zu beachten.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) des Büros für Landschaftsarchitektur Baumann aus Kleve vom Mai 2012 kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben insgesamt nicht dazu führt, dass Exemplare einer planungsrelevanten Art erheblich gestört, getötet oder verletzt werden. Der geplante Eingriff hat somit keine Beeinträchtigung der lokalen Population einer planungsrelevanten Art zur Folge. Die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird für die betrachteten Arten nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Als generelle Vorsichtsmaßnahme zur Vermeidung von Individuenverlusten wird ein Bauzeitenfenster für den Abriss von Gebäuden in der Zeit von Mitte August bis Mitte Oktober vorgeschlagen. Außerhalb dieser Zeit ist ein Abriss nur erlaubt, wenn nach vorheriger Kontrolle durch einen Fledermausgutachter kein Vorkommen in den Gebäuden festgestellt wurde. Die Entfernung von Gehölzen kann nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Damit ist auch gewährleistet, dass keine Individuen durch die Entfernung der Gehölze gefährdet sind.

Die Sicherstellung der Einhaltung dieser Vorgaben erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Die Bebauungsplanänderung enthält einen entsprechenden Hinweis.

## 12. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf weist in seiner Stellungnahme vom 17.08.2011 i.V.m. seinen Stellungnahmen vom 09.03.2006 und vom 18.10.2005 darauf hin, dass die Luftbildauswertung negativ war und mit den Bauarbeiten begonnen werden darf, nach bisherigen Erkenntnissen jedoch nicht auszuschließen ist, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

## 13. Bodendenkmäler

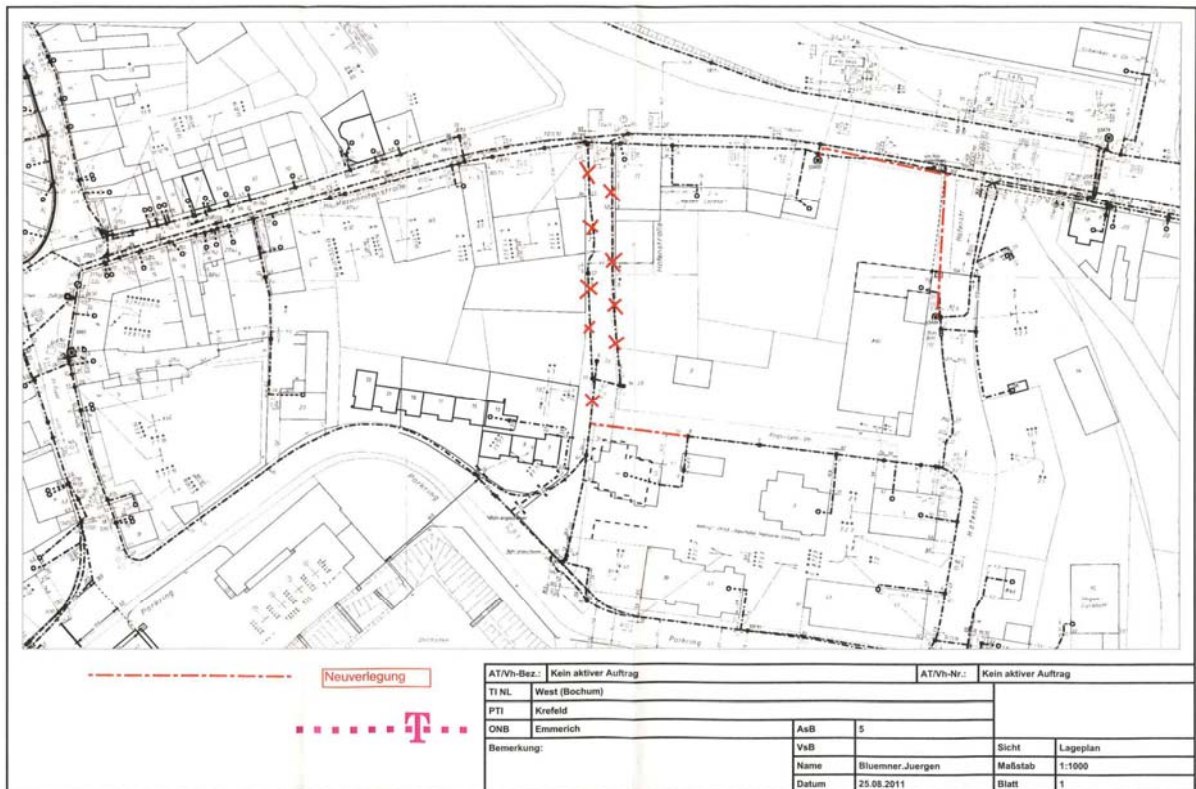
Entsprechend den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3,



46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

## 14. 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 sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## 15. Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt im potentiellen Überschwemmungsgebiet des Rheins.

Emmerich am Rhein, den 03.05.2012

Der Bürgermeister

Johannes Diks