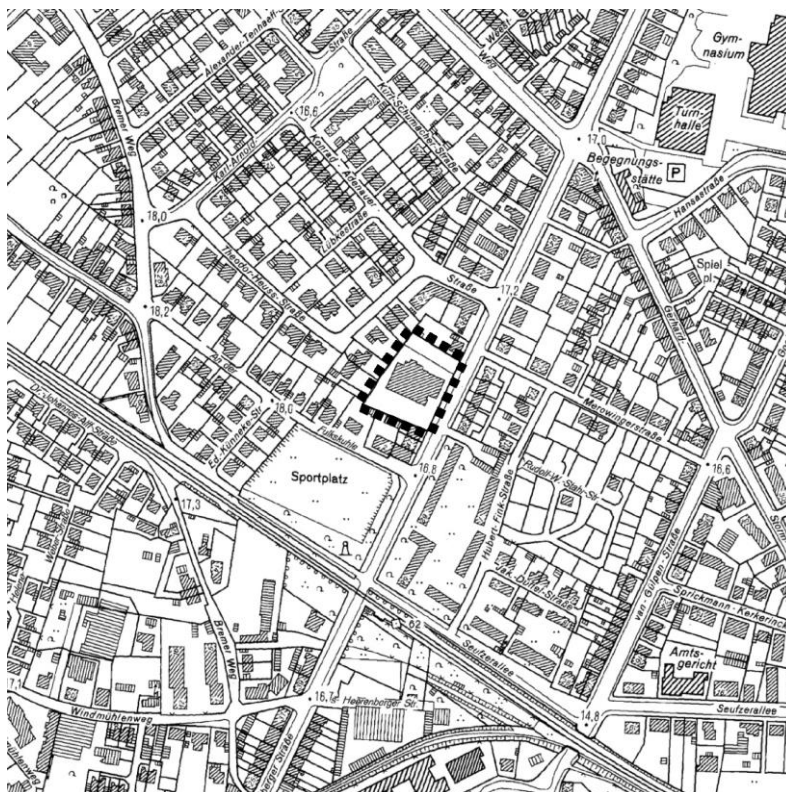


7. Änderung Bebauungsplan Nr. E 30/2 „Fulkskuhle“

Entwurfsbegründung

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Stadt Emmerich am Rhein



1	Allgemeine Planungsvorgaben	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss	3	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.3	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.4	Derzeitige Situation	3	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
1.6	Planverfahren	4	
2	Städtebauliche Konzeption	5	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	7	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	8	
3.3	Überbaubare Flächen	8	
3.4	Fläche für Nebenanlagen	8	
3.5	Bauweise / Bauformen	9	
4	Erschließung	9	
4.1	Anbindung an das Straßennetz	9	
4.2	Rad- und Fußwegenetz	9	
4.3	Ruhender Verkehr	10	
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	10	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	10	
5.1	Festsetzungen zu Grüngestaltung	10	
5.2	Eingriffsregelung	11	
5.3	Biotop- und Artenschutz	11	
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	12	
5.5	Forstliche Belange	12	
5.6	Belange des Klimaschutzes	12	
6	Ver- und Entsorgung	13	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	13	
6.2	Abwasserentsorgung	13	
6.3	Abfallentsorgung	13	
7	Altlasten	13	
8	Immissionsschutz	13	
9	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	14	
9.1	Denkmalschutz/ Bodendenkmäler	15	
10	Flächenbilanz	15	

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung (ASE) hat in seiner Sitzung am 25.06.2013 den Beschluss zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 30/2 „Fulkskuhle“ im Westen der Ortslage Emmerich am Rhein gefasst. Darüber hinaus hat der ASE in dieser Sitzung die Verwaltung beauftragt, eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 4.300 m² große Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Emmerich, westlich der ´s-Heerenberger Straße und nördlich der Bahnlinie Amsterdam – Oberhausen.

Es umfasst die Flurstücke 866 und 867, Flur 30, Gemarkung Emmerich.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt.

1.3 Planungsanlass und Planungsziel

Der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt an der ´s-Heerenberger Straße entspricht mit einer Verkaufsfläche von derzeit ca. 680 qm nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt. Zur Sicherung der Nahversorgung der umgebenden Siedlungsgebiete soll der bestehende Markt daher abgerissen und mit einer Erweiterung auf dann 799 qm Verkaufsfläche durch einen attraktiven Neubau ersetzt werden.

Mit der Neuerrichtung des Marktes einhergehend soll auch eine Neuordnung der Parkplatzsituation im Plangebiet erfolgen.

Da auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens nicht gegeben ist, wird die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes zu schaffen.

1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet wird derzeit durch den bestehenden Discountmarkt sowie den zugehörigen Stellplätzen, die nördlich und südlich des Marktes angeordnet sind, genutzt. In den Randbereichen stocken einzelne Gehölze.

Westlich, südlich und nördlich angrenzend an das heutige Betriebsgrundstück sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite der ´s-Heerenbereger Straße befinden sich überwiegend wohnbaulich genutzte Grundstücke.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regional- und Landesplanung**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

- **Flächennutzungsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein ist das Plangebiet im südlichen Teil als Gemeinbedarfsfläche und im nördlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt.

Damit widersprechen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der im Folgenden beschriebenen Änderung der Art der baulichen Nutzung.

Da das vorliegende Bauleitplanverfahren auf Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens die Anpassung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.

- **Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 30/2 „Fulkskuhle“. Für das Plangebiet setzt der Bebauungsplan derzeit ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Die Lage des Baukörpers innerhalb des Plangebietes wird derzeit durch die Festsetzung einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Baulinie parallel zur 's-Heerenberger Straße im Bebauungsplan bestimmt.

1.6 Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt Emmerich am Rhein. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 4.300 m² und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, begründet. Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird daher auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Da die Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2 Städtebauliche Konzeption

Der vorhandene Lebensmittelmarkt entspricht im Bezug auf seine Größe und Grundrissgestaltung nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen Lebensmittelmarkt. Darüber hinaus ist die bestehende Stellplatzanordnung aufgrund der räumlichen Zweiteilung funktional ungünstig.

Um die Nahversorgung in dem Quartier langfristig zu sichern, soll das bestehende Marktgebäude durch einen Neubau ersetzt werden. Die Verkaufsfläche soll von derzeit ca. 680 qm auf künftig ca. 799 qm vergrößert werden, um damit den Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt gerecht zu werden.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung in Emmerich, die im Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich niedergelegt sind*, sicherzustellen, wurde eine Kompatibilitätsprüfung** für diese geplante Verkaufsflächenerweiterung durchgeführt.

Im Hinblick auf das Ziel der Sicherung der Grund- und Nahversorgung definiert das Einzelhandelskonzept zunächst den Grundsatz, dass Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen liegen sollen.

Als Ausnahme (Ausnahme 2) wird im Einzelhandelskonzept darüber hinaus festgelegt, dass nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) angesiedelt werden können, wenn sie der Nahversorgung dienen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und wohnortnahe Versorgungsstrukturen sind ebenso wie Agglomerationen (auch kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe) auszuschließen.

Im Rahmen der Kompatibilitätsprüfung wurde nachgewiesen, dass der geplante Markt mit der angestrebten Verkaufsflächenerweiterung künftig eine Kaufkraftbindung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von deutlich unter 35 % der im Einzugsbereich des Vorhabens bestehenden sortimentspezifischen Kaufkraft erreichen wird. Vor diesem Hintergrund kommt die Kompatibilitätsprüfung zu

* Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein, Junker und Kruse, Dortmund, Mai 2011

** Kompatibilitätsprüfung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto an der s´Heerenberger Straße, Junker und Kruse, Dortmund, April 2013

dem Ergebnis, dass die Erweiterung des bestehenden Marktes einen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung leistet.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Standort um einen bereits bestehenden Standort handelt, dem im Einzelhandelskonzept bereits die Funktion eines solitären Nahversorgungsstandorts zugewiesen wurde, wurde gutachterlich bestätigt, dass das Vorhaben den Zielen und Grundsätzen des Emmericher Einzelhandelskonzeptes entspricht.

Das eingeschossige Gebäude des Lebensmitteldiscountmarktes befindet sich künftig im nordwestlichen Teil des Plangebietes, wobei der Eingangsbereich im Südosten des Gebäudes angeordnet ist.

Dem Markt vorgelagert ist eine Stellplatzanlage mit ca. 50 Stellplätzen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt weiterhin über zwei Zufahrten von der ´s-Heerenberger Straße, die dreiseitig eingehauste Anlieferungszone des Lebensmittelmarktes befindet sich an der nördlichen Seite des Gebäudekörpers.

Die insbesondere im westlichen Randbereich des Plangebietes vorhandenen Bäume werden in Verbindung mit den vorhandenen Beeten weitgehend erhalten und planungsrechtlich gesichert. Die aufgrund der Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein erforderliche Ersatzpflanzung wird im Plangebiet vorgenommen.

Im südlichen Eingangsbereich des Grundstücks zur ´s-Heerenberger Straße ist die Anordnung einer Werbetafel (Pylon) vorgesehen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Nutzung zu schaffen, wird für das Änderungsgebiet ein Sondergebiet „Kleinflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 (2) BauN-VO mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

Das Sondergebiet „Kleinflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscountermarktes.

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment entsprechend der Emmericher Sortimentliste mit einer Verkaufsfläche von max. 800 qm festgesetzt.

Um eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche in Emmerich am Rhein durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes zu vermeiden, wird die zulässige Art des Einzelhandels in dem Lebensmitteldiscountmarkt auf Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. der im Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein* definierten sog. „Emmericher Liste“ beschränkt. Dies sind:

* S.O.

Back- und Fleischwaren	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Drogeriewaren	Pharmazeutika / Reformwaren
Getränke	Schnittblumen
Nahrungs- und Genussmittel	Zeitungen / Zeitschriften

Darüber hinaus wird der Umfang der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente des Lebensmittelmarktes gem. der o.g. „Emmericher Liste“ auf maximal bis zu 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.

Wie unter Pkt. 2 bereits dargestellt, wurden die Auswirkungen der Planung auf bestehende Nahversorgungsstandorte bzw. die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Emmerich am Rhein im Rahmen einer Kompatibilitätsprüfung* geprüft.

• S.O.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass die geplante Erweiterung aus gutachterlicher Sicht als „maßvoll“ bewertet wird und die Auswirkungen der Erweiterung des Lebensmittelmarktes um ca. 120 qm Verkaufsfläche auf künftig 800 qm mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein kompatibel sind.

Insofern erfüllt der geplante Markt auch weiterhin die ihm im Rahmen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein zugewiesene Funktion eines solitären Nahversorgungsstandorts.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird für das Plangebiet eine maximale Baukörperhöhe (als Oberkante der baulichen Anlagen) von 24,50 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf das derzeitige durchschnittliche Geländeniveau einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 7,30 m.

Um eine Flexibilität hinsichtlich der konkreten technischen Ausgestaltung des Bauwerks im Rahmen der Umsetzung zu sichern, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Baukörperhöhe für untergeordnete Bauteile (Schornsteine, technische Aufbauten) ausnahmsweise um bis zu 2,0 m zugelassen werden kann.

Das Gebäude des Lebensmitteldiscountmarktes wird in eingeschossiger Bauweise errichtet. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um das Einfügen der geplanten Werbeanlagen im öffentlichen Raum verträglich zu gewährleisten, erfolgt eine Begrenzung der maximal zulässigen Höhe des festgesetzten Werbepylons auf 22,00 m über NHN. Dies entspricht einer tatsächlichen Höhe von ca. 5 m.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl

Die maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem - mit dem geplanten Vorhaben (bauliche Anlagen, Stellplatzanlage) verbundenen - Versiegelungsgrad mit 0,8 festgesetzt.

Die Randbereiche des Plangebietes werden durch die Festsetzung von „Flächen zur Anpflanzung / Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ als unbebaute und unversiegelte Flächen planungsrechtlich gesichert.

Eine Geschossflächenzahl bzw. Baumassenzahl wird nicht festgesetzt, da diese indirekt durch die festgesetzte Grundflächenzahl und zulässige Geschossigkeit begrenzt ist.

3.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend dem konkreten Vorhaben mit Baugrenzen festgesetzt, wobei diese einen geringen Spielraum im Hinblick auf die spätere Realisierung ermöglichen. Die Anordnung des Baukörpers ist nunmehr im Nordwesten des Plangebietes vorgesehen. Ein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung von Baulinien besteht im vorliegenden Fall nicht.

Dem Markt vorgelagert ist eine zusammenhängende Stellplatzfläche, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die Zulässigkeit von Stellplätzen i. S. d. § 12 BauNVO wird auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die hierfür festgesetzten Flächen beschränkt (s. Kap. 3.2).

Garagen sind, da im konkreten Vorhaben nicht vorgesehen, innerhalb des Plangebietes unzulässig.

3.4 Fläche für Nebenanlagen

Die Flächen für Nebenanlagen werden grundsätzlich auf die überbaubaren Flächen begrenzt. Für die außerhalb der überbaubaren Flächen geplanten Nebenanlagen werden jeweils ergänzende Flächen festgesetzt. So ist am nördlichen Rand des Plangebietes im Bereich der vorhandenen Trafostation die Errichtung eines Standortes für Müllcontainer geplant. Diese wird in der Planzeichnung als Fläche für Nebenanlagen für „Ver- und Entsorgung“ festgesetzt. Für den geplanten Werbepylon wird an der ´s-Heerenberger Straße eine separate Fläche für Nebenanlagen festgesetzt. Ebenfalls im Nahbereich der ´s-Heerenberger Straße ist der Standort für die Einkaufswagensammelbox vorgesehen, die entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt ist.

3.5 Bauweise / Bauformen

Für das Sondergebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, die für die Anordnung des geplanten Marktes mit einer Länge von ca. 48,50 m ausreichend ist.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet wird wie bisher über zwei Zufahrten zur ´s-Heerenberger Straße im Osten des Plangebietes erschlossen. Die Zufahrtsbereiche sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Die Anlieferung des Marktes ist im nördlichen Bereich des Grundstücks vorgesehen und wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft vorhandener Nutzungen dreiseitig eingehaust (siehe Pkt. 8).

Aufgrund der im Bereich des Plangebietes im öffentlichen Straßenraum der ´s Heerenberger Straße vorhandenen öffentlichen Stellplätze ist im Bereich der nördlichen Zufahrt die Einsichtnahme für die aus dem Plangebiet ausfahrenden Fahrzeuge in die ´s Heerenberger Straße stark eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund wird die Nutzung der nördlichen Zufahrt auf die Ein- und Ausfahrt der Anlieferungsfahrzeuge sowie auf die Einfahrt für PKW beschränkt.

Im Übrigen wird entlang der ´s-Heerenberger Straße im Bebauungsplan ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um eine Beeinträchtigung der Verkehrsverhältnisse durch weitere Zufahrten ins Plangebiet zu vermeiden.

Im Zufahrtsbereich zum Plangebiet sind die erforderlichen Sichtdreiecke zum Radweg und zur Fahrbahn der ´s Heerenberger Straße, gekennzeichnet.

Um die Sicht aus dem Plangebiet auf die ´s Heerenberger Straße freizuhalten wird festgesetzt, dass In einem Abstand von 2,00 m, gemessen von der Grundstücksgrenze der ´s Heerenberger Straße bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen mit einer Höhe von mehr als 80 cm, unzulässig sind. Dies schließt auch mögliche Grundstückseinfriedungen ein.

Der geplante Werbepylon ist außerhalb dieses Bereichs und der gekennzeichneten Sichtdreiecke positioniert.

4.2 Rad- und Fußwegenetz

Das Plangebiet ist für Radfahrer und Fußgänger über den entlang der ´s-Heerenberger Straße verlaufenden straßenbegleitenden Fußweg erschlossen.

4.3 Ruhender Verkehr

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist die Errichtung von ca. 50 Stellplätzen im südlichen und östlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen gem. § 51 BauO NRW werden damit erfüllt. Die erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die auf der ´s-Heerenberger Straße und auf dem Nollenburger Weg verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Buslinien 94 und SB 58 fahren die Haltestelle Nollenburger Weg in ca. 300 m fußläufiger Entfernung an. Weitere Bushaltestellen sind die Haltestelle Karl-Arnold-Straße der Linie 94 in ca. 250 m Entfernung sowie die Haltestelle Grabenstraße der Linie 91 in ca. 300 m Entfernung.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzungen zu Grüngestaltung

Das Freiflächenkonzept sieht vor, die im Randbereich des Plangebietes bestehenden Gehölze so weit wie möglich zu erhalten.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emmerich am Rhein vom 16.12.2014“. Die Betroffenheit der vorhandenen Baumstandorte und die Möglichkeiten ihres Erhalts im Zuge der Baumaßnahme wurden daher geprüft. Demnach kann ein gem. Baumschutzsatzung geschützter Baum im Zuge der Planung nicht erhalten werden, Darüber hinaus wurden zwischenzeitlich verschiedene weitere nach der Baumschutzsatzung geschützte Bäume im Plangebiet entfernt.

Die notwendigen Ersatzpflanzungen für die Entnahme der geschützten Bäume werden entsprechend der Regelungen der Baumschutzsatzung festgelegt. Eine Sicherung der Ersatzpflanzungen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

In den nördlichen, westlichen und südlichen Randbereichen des Plangebietes wird eine Fläche zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b festgesetzt um die bestehende Eingrünung des Plangebietes zu sichern und wo erforderlich durch ergänzende Pflanzungen zu verbessern. Diese Flächen sind soweit nicht bereits bepflanzt mit standortgerechten Pflanzen und Gehölzen zu bepflanzen. Darüber hinaus wird entlang der ´s-Heerenberger Straße zur Stellplatzanlage ein Pflanzstreifen festgesetzt. Für dieses Pflanzbeet gilt aufgrund der aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlichen freien Sicht von den

Plangebietsausfahrten zur ´s Heerenberger Straße eine Höhenbeschränkung der Pflanzung auf 80 cm. (siehe auch Pkt. 4).

5.2 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unabhängig davon ist festzustellen, dass es sich bei dem Plangebiet um einen bereits intensiv genutzten Einzelhandelsstandort handelt. Durch den Schutz der umgebend vorhandenen Pflanzflächen und den Ersatz der nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume liegt auch faktisch kein Eingriff in Natur und Landschaft vor.

5.3 Biotop- und Artenschutz

• Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im zentralen westlichen Bereich des Stadtgebietes von Emmerich am Rhein. Derzeit stellt sich der Bereich als fast komplett versiegelte Fläche dar. Das bestehende Gebäude ist rund herum von einer gepflasterten Fläche umgeben, die derzeit als Parkplatz für Kunden des bestehenden Lebensmittelmarktes genutzt wird. An der Nordseite des Gebäudes verläuft eine kleine Grünfläche, die mit 7 jungen Hainbuchen bepflanzt ist. An der nördlichen Grenze findet sich ein Ahorn, der einen Brusthöhendurchmesser (BHD) von ca. 50 cm aufweist. An der West- und Südseite des Plangebietes befinden sich ebenfalls Eingrünungen in Form von Schnithecken und einigen Einzelbäumen. Bei den Einzelbäumen in diesem Bereich ist vor allem eine Kastanie an der südlichen Grenze zu nennen, die einen BHD von mehr als 100 cm hat. Es finden sich auch weitere Kastanien in der südwestlichen Ecke und zwei Buchen an der westlichen Grenze, die einen BHD von 40 cm oder mehr aufweisen. In diesen Einzelbäumen sind Baumhöhlen nicht auszuschließen.

Entlang der ´s-Heerenberger Straße finden sich noch einige Einzel-

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

bäume (Linden), die jedoch nicht mehr Teil des Plangebietes sind.

Für planungsrelevante Arten finden sich innerhalb des Plangebietes keine Strukturen, die als Habitat genutzt werden können. Es ist daher auszuschließen, dass planungsrelevante Arten hier ein potenzielles Habitat haben. Einzig ist nicht auszuschließen, dass die eventuell vorhandenen Baumhöhlen ein potenzielles Habitat darstellen.

Die Planung sieht vor, die bestehenden Gebäude abzureißen und ein neues Gebäude für einen Lebensmittelmarkt zu entwickeln. Die bestehenden hochwertigen Gehölzbestände können durch die Planung weiterhin dauerhaft durch entsprechende Erhaltungsfestsetzungen gesichert werden.

Die überplanten Gehölzbestände dürfen nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03.-30.09.) entfernt werden. Dies gilt ebenfalls für die geplante Baufeldräumung. Sofern dies nicht möglich ist, wird in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Sofern die Bauzeitenregelung eingehalten wird, werden mit der Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

- **Natura 2000**

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet von europäischer Bedeutung nach den Maßgaben der Richtlinie 92/43/EWG ist das Vogelschutzgebiet „Unterer Niederrhein“ (DE-4203-401) und das Naturschutzgebiet „Emmericher Ward“ (umfasst die FFH-Gebiete mit der Kennung „DE-4103-302“ und „DE-4405-301“) in einer Entfernung von mehr als 1.000 m. Durch das geplante Vorhaben sind aufgrund der gleichartigen Fortsetzung der bestehenden Nutzung keine Auswirkungen auf die Schutzgüter der FFH-Gebiete zu erwarten.

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete des Rheins.

Gleichwohl befindet sich das Plangebiet innerhalb der Gebiete, die bei einem mittleren Hochwasserereignis (HQ 100) des Rheins bei Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb der Überschwemmungsflächen eines extremen Hochwassers des Rheins.

5.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen.

5.6 Belange des Klimaschutzes

Der Bebauungsplan dient der Sicherung eines bestehenden zentralen

Einzelhandelsstandorts. Insofern dient die Planung den Zielen der Innenentwicklung und damit auch dem Klimaschutz, in dem eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung gesichert wird.

Durch die Sicherung und Ergänzung der vorhandenen Gehölzflächen werden negative Auswirkungen auf das Lokalklima vermieden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegezet (EEWärmeG) vorbehalten. Eine Nutzung von Solarenergie durch Photovoltaik oder Solarthermie auf dem Gebäudedach zur Eigennutzung wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Strom und Wasser wird wie bisher durch die vorhandenen Netze sichergestellt.

6.2 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist über die bestehenden Entsorgungsleitungen an das öffentliche Kanalisationsnetz angeschlossen.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann vorschriftsmäßig durch ein konzessioniertes Unternehmen erfolgen.

7 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Informationen zu Altlastenverdachtsflächen bzw. Bodenverunreinigungen innerhalb des Plangebietes vor.

8 Immissionsschutz

Zu der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde ein Schallimmissionsgutachten* erstellt, in dem die von dem geplanten Lebensmitteldiscounter und der vorgelagerten Stellplatzanlage auf die in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen einwirkenden Schallimmissionen untersucht wurden.

Das Betriebsgeschehen ist auf die Tagesstunden beschränkt. Es wird für das Marktgeschehen mit einer Betriebszeit von 6.00 Uhr bis 21.30 Uhr angesetzt. Die Anlieferung des Marktes in der Nachtzeit, d.h. zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr, ist daher ausgeschlossen. Entsprechende Regelungen werden im Rahmen der Baugenehmigung

* Schalltechnische Untersuchung
Bericht 3600E3/15, Manfred
Goritzka und Partner, Leipzig,
März 2015

festgelegt.

Als maßgebende Geräuschemissionen sind die Geräusche aus dem normalen Betriebsablauf des Lebensmittelmarktes zu berücksichtigen. Dazu zählen die Verkehrsgeräusche des Kundenverkehrs, der Mitarbeiter, der Anlieferung ebenso wie die Ladevorgänge im Bereich der Anlieferung. Es wurde davon ausgegangen, dass mit maximal 5 Anlieferungen / Tag zu rechnen ist.

Darüber hinaus wurden die anlagenbezogenen Betriebsgeräusche der Klima- und Lüftungseinrichtungen des Gebäudes sowie Geräuschemissionen der Einkaufswagensammelboxen im Rahmen dieser Untersuchung ermittelt und bewertet.

Als relevante Immissionsorte wurden die südlich, westlich und östlich angrenzend an das Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen (Immissionsorte 1 und 3-7) sowie das Wohngebäude östlich gegenüberliegend an der 's-Heerenberger Straße (Immissionsort 2) betrachtet. Dabei wird für die Immissionsorte entsprechend ihres Schutzanspruchs auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes der Schutzstatus eines Allgemeinen Wohngebietes (IO 1 bis IO 3) sowie eines „Reinen Wohngebietes“ (IO 4 bis IO 7) zu Grunde gelegt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte zur Tag- und Nachtzeit an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden, sofern eine Einhausung des Ladebereichs erfolgt und die Oberfläche des Parkplatzes in Asphaltbauweise oder einem schalltechnisch gleichwertigen Belag erstellt wird, um die Geräusche der Einkaufswagen zu minimieren. Darüber hinaus ist zur Abschirmung der Emissionen der Stellplatzanlage im Süden des Plangebietes entlang der Grenze der Stellplatzanlage die Errichtung einer Schallschutzwand in einer Höhe von 1,80 m bezogen auf das derzeitige Geländeniveau erforderlich. Im Bebauungsplan wird die Höhe der Lärmschutzwand entsprechend in Meter über NHN (Oberkante Lärmschutzwand 19,35 m ü. NHN) festgesetzt.

Darüber hinaus sind die Motoren der LKW entsprechend der gutachterlichen Empfehlung während der Verladearbeiten abzustellen und die anzuordnenden luft- und klimatechnischen Anlagen entsprechend dem Stand der Technik zu betreiben. Entsprechende Auflagen sind im Rahmen der Baugenehmigung festzulegen.

Kurzfristige Geräuschspitzen, die den Immissionsrichtwert um mehr als 30 dB(A) tags und 20 dB(A) nachts überschreiten sind nicht zu erwarten. Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Straßen zu mindern, sind nicht erforderlich.

9 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und

Hinweise

9.1 Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Belange des Denkmalschutzes sind von der Planung nicht betroffen.
Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,43 ha	–	100 %
davon:			
– Sonstiges Sondergebiet	0,43 ha	–	100 %

Bearbeitet für die Stadt Emmerich
Coesfeld, im Mai 2015

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld