

<p><b>89. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT EMMERICH AM RHEIN</b>                  - Umwandlung einer gemischten Baufläche in                  ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung                  Einzelhandel, Wohnen und Büro -                  (Neumarkt in Emmerich am Rhein)</p>	<p>STADT EMMERICH AM RHEIN</p> 
<p><b>ENTWURFSBEGRÜNDUNG</b></p>	

<b>Teil 1: Städtebauliche Planung .....</b>	<b>2</b>
1 <b>Planungsanlass.....</b>	<b>2</b>
2 <b>Lage des Änderungsbereichs im Stadtgebiet .....</b>	<b>2</b>
3 <b>Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....</b>	<b>4</b>
4 <b>Klimaanpassungskonzept .....</b>	<b>4</b>
5 <b>Grundzüge des Planungskonzepts .....</b>	<b>5</b>
5.1    Nutzungsstruktur .....	5
5.2    Erschließung .....	5
5.3    Technische Erschließung .....	6
5.4    Landschaft, Grünordnung .....	6
6 <b>Änderung der Plandarstellung, Verträglichkeitsanalyse .....</b>	<b>7</b>
<b>Teil 2: Umweltbericht.....</b>	<b>11</b>
1 <b>Einleitung.....</b>	<b>11</b>
2 <b>Inhalt und verwendete Methodik.....</b>	<b>11</b>
3 <b>Bewertungs- und Prognoseverfahren .....</b>	<b>12</b>
4 <b>Untersuchungsraum .....</b>	<b>12</b>
5 <b>Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen .....</b>	<b>12</b>
5.1    Naturräumliche Gegebenheiten .....	12
5.2    Geologie und Boden.....	12
5.3    Überplanung belasteter Bodenflächen (Altlasten) .....	13
5.4    Wasser .....	14
5.5    Klima / Luft .....	14
5.6    Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt.....	15
5.6.1    Potenzielle natürliche Vegetation .....	15
5.6.2    Biotoptypen.....	15
5.6.3    Fauna.....	16
5.7    Schutzgebiete.....	16
5.8    Ortsbild und Erholung.....	17
5.9    Geräuscheinwirkungen.....	18
5.10    Kultur- und Sachgüter.....	18
6 <b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen .....</b>	<b>19</b>
7 <b>Hinweise .....</b>	<b>19</b>
<b>Teil 3: Verfahren.....</b>	<b>20</b>
1 <b>Verfahrensschritte .....</b>	<b>20</b>
2 <b>Abwägung der Belange .....</b>	<b>20</b>

## **Teil 1: Städtebauliche Planung**

### **1 Planungsanlass**

Der Neumarkt zählt zu den wichtigsten innerstädtischen Entwicklungsgebieten der Stadt Emmerich am Rhein. Die heutige Situation mit der brachliegenden Fläche eines ehemaligen Geschäftsgebäudes und den daran angrenzenden, überwiegend als Parkplatz genutzten Flächen wird der Bedeutung des Standortes nicht gerecht. Deshalb hat der Rat der Stadt Emmerich in seiner Sitzung am 05.04.2011 einen Grundsatzbeschluss zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbausteins auf dem Neumarkt gefasst. Auf der Fläche des zurückgebauten Geschäftshauses soll ein Neubau entstehen, welcher eine Neubelebung und Attraktivierung der Innenstadtlage bewirkt. Das Nutzungskonzept sieht zum einen die Ansiedlung von Einzelhandel im Erdgeschoss und zum anderen vorwiegend Mietwohnungen in den Obergeschossen vor. Geschäfts- und Büroräume sollen das Nutzungsspektrum ergänzen. Daraus leitet sich die Zweckbestimmung des Sondergebiets „Einzelhandel, Wohnen und Büro“ ab.

Die angrenzenden Marktflächen sollen neu gestaltet werden. Der neu entstehende Platz fügt sich in die Raumfolgen der Emmericher Straßen und Plätze ein und bildet in Zukunft das Gelenk zwischen den Haupteinkaufsstraßen Kaßstraße und Steinstraße.

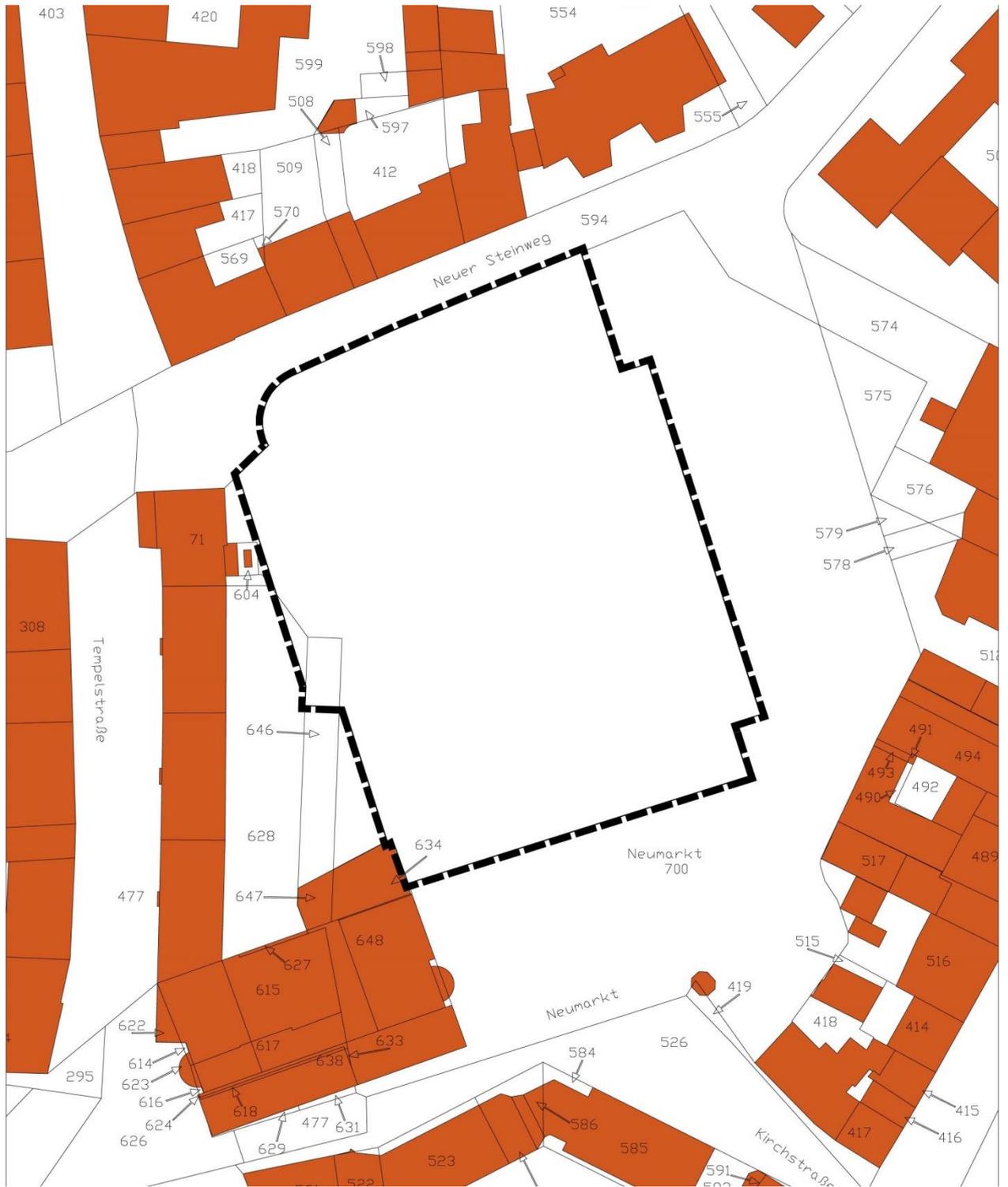
Da der Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein für diesen Bereich gemischte Bauflächen darstellt, ist für das Vorhaben eine förmliche Änderung der Darstellung erforderlich.

Im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird das Baurecht für die Errichtung großflächiger und nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe und Wohnungen durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen. Der Beschluss zur 89. Änderung des Flächennutzungsplans wurde zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt - am 26. April 2016 durch den zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Emmerich am Rhein gefasst.

### **2 Lage des Änderungsbereichs im Stadtgebiet**

Der ca. 0,5 ha große Änderungsbereich liegt im südlichen Bereich der Altstadt im zentralen Versorgungsbereich und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Neuer Steinweg“,
- im Osten und Süden durch den Neumarkt und
- im Westen durch überwiegend von der Tempelstraße erschlossene Gebäude.



### 3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen formuliert in seinem sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel verschiedene Ziele für den großflächigen Einzelhandel. Demgemäß dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden (Ziel 1). Im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Der Regionalrat der Bezirksregierung Düsseldorf hat in seiner Sitzung vom 23.06.2016 die zweite Beteiligung zur Neuaufstellung des Regionalplans beschlossen. Der aktuelle Entwurf (Stand: Juni 2016) stellt den Bereich Neumarkt als ZASB (zentralörtlich bedeutsamer Allgemeiner Siedlungsbereich) dar.

Zudem dürfen gemäß Ziel 2 Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein<sup>1</sup> liegt der Standort innerhalb des „zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein“. Das Ziel 2 ist demnach ebenfalls erfüllt.

Durch die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Ziel 3). Dem sogenannten „Beeinträchtungsverbot“ wird mit Verweis auf die Verträglichkeitsanalyse unter Kapitel 5 dieser Begründung entsprochen.

Im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 34 Abs. 1 LPIG hat die Bezirksregierung Düsseldorf deshalb festgestellt, dass grundsätzlich keine landesplanerischen Bedenken gegenüber der Flächennutzungsplan-Änderung bestehen. Den Vorschlägen der Bezirksregierung hinsichtlich begrifflicher Präzisierungen im Zusammenhang mit der Gebietsausweisung ist Rechnung getragen worden. Auch sind in der Endfassung der Verträglichkeitsanalyse inzwischen höhere Flächenproduktivitäten der Planungsvorhaben berücksichtigt worden, als dies in einer ersten Fassung der Verträglichkeitsanalyse aus 2014 noch der Fall war.

### 4 Klimaanpassungskonzept

Die Notwendigkeit der Klimawandelanpassung kann heute nicht mehr aus dem kommunalen Alltag ausgeblendet werden. Die den Lebensalltag beeinflussenden Veränderungen des Klimas gehen mit erheblichen Belastungen und Risiken einher. Insbesondere ältere Menschen, aber auch Säuglinge, Kleinkinder und Kranke leiden verstärkt unter langen Hitzeperioden oder größeren Temperaturschwankungen. Aus diesem Grund hat die Stadt Emmerich am Rhein ein Klimaanpassungskonzept aufgestellt, um im Sinne einer vorsorgenden Planung präventive Maßnahmen ergreifen zu können. Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung wird im Klimaanpassungskonzept in die Kategorie „Typ A“ eingestuft. Das bedeutet, dass in diesem

---

<sup>1</sup> Junker und Kruse: Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein, Dortmund, April 2011.

Bereich keine bis zu einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte im Bereich der Hitzeinsel zu erwarten ist. Sinnvolle Maßnahmen haben zum Ziel, die Aufenthaltsqualität durch Verringerung der Hitzeentwicklung am Tag zu steigern. Dies kann zum Beispiel durch Beschattungseffekte der Vegetation oder Kühleffekte der Verdunstung von Wasserflächen und Begrünungen erfolgen. Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt - werden Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, wodurch den Vorgaben des Klimaanpassungskonzepts entsprochen wird.

## **5 Grundzüge des Planungskonzepts**

### **5.1 Nutzungsstruktur**

Auf dem derzeit brachliegenden Gelände des ehemaligen Kaufhauses auf dem Neumarkt soll ein Neubau errichtet werden. Im Erdgeschoss sind vor allem Flächen für Einzelhandelsgeschäfte vorgesehen. Außerdem sollen Räume für eine Arztpraxis und eine soziale Einrichtung der Caritas entstehen. Ab dem ersten Obergeschoss sind vorwiegend Wohnungen geplant. Das Untergeschoss des Gebäudes soll eine Tiefgarage und Technikräume aufnehmen.

Die Platzfläche des Neumarktes wird zurzeit vor allem von parkenden Pkw geprägt und weist keine hohe Aufenthaltsqualität auf. Im Zuge der Errichtung des Neubaus sollen auch die angrenzenden Freiflächen umgestaltet und deutlich aufgewertet werden. Dabei ist der östlich des Gebäudes liegende Bereich künftig als Parkplatz vorgesehen, während dessen der südliche Teil des Neumarkts ausschließlich Fußgängern zur Verfügung stehen wird. Zudem ist hier eine temporäre Nutzung als Wochenmarkt geplant.

### **5.2 Erschließung**

Die übergeordnete Erschließung für Pkw erfolgt über die Straße „Neuer Steinweg“. Darüber ist die gemeinsame Zufahrt zur Tiefgarage des Neubaus und zur bereits bestehenden Tiefgarage westlich davon zu erreichen. Auch der ebenerdige öffentliche Parkplatz und die privaten Stellplätze im äußersten östlichen Teil des Plangebiets sind ähnlich der heutigen Situation über eine Zufahrt an die Straße „Neuer Steinweg“ angebunden.

Fußläufig ist das Plangebiet über den „Alten Markt“ und die Kirchstraße erreichbar, da beide als Fußgängerzonen für den allgemeinen motorisierten Verkehr gesperrt sind. Die Kirchstraße verbindet zudem die beiden wichtigen Einkaufsstraßen Kaßstraße und Steinstraße.

Das Wohn- und Geschäftshaus selbst wird durch Zugänge auf der Nord-, Ost- und Südseite erschlossen. Dabei liegen die Zugänge zu den großflächigen Märkten im Erdgeschoss auf der Ostseite des Gebäudes. Die bestehende Gebäudezeile im Westen des Plangebiets ist von der Tempelstraße aus erschlossen.

Nach Verwirklichung der Planung ist mit veränderten Verkehrsverhältnissen zu rechnen. Aufgrund dessen hat das Büro Stadt.Quartier in Zusammenarbeit mit LADEMACHER planen

und beraten ein Verkehrsgutachten erstellt.<sup>2</sup> Neben Einzelhandelsflächen mit zusammen rund 2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sollen 67 Wohnungen und Flächen für Büro und Dienstleistungen geschaffen werden. Für dieses Vorhaben ist ein zusätzliches Aufkommen im Kfz-Verkehr von rund 2.660 Kfz-Fahrten/d zu erwarten. Den größten Anteil hieran hat das Verkehrsaufkommen der Einzelhandelsnutzungen mit 1.400 Kfz-Fahrten/d (etwa 90 % des Gesamtaufkommens), 100 Kfz-Fahrten/d entfallen auf die für Büro und Dienstleistungsnutzungen (ca. 4 %) und gut 170 Kfz-Fahrten/d auf die Wohnnutzungen (ca. 6 %).

In den Verkehrsspitzen ist mit bis zu 300 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Stunde zu rechnen. Diese verteilen sich in etwa zu 175 Kfz-Fahrten/h auf den Abschnitt des Neuen Steinwegs südwestlich des Neumarkts (Richtung Gasthausstraße) und 125 Kfz-Fahrten/h auf den nordöstlichen Abschnitt (Richtung Wollenweberstraße).

Für den an das Projektgebiet angrenzenden Knotenpunkt Oelstraße / Neuer Steinweg / Tempelstraße / Gasthausstraße ergibt sich für die vormittägliche Spitzenstunde eine Zunahme um rd. 130 Kfz/h auf 550 Kfz/h. Am Nachmittag ist eine Steigerung um etwa 175 Kfz/h auf dann 840 Kfz/h zu erwarten. In beiden Fällen bleibt die Beurteilung der Qualität im Verkehrsablauf gut. Am Vormittag ergibt sich hieraus eine Verschiebung der Qualitätsstufe<sup>3</sup> von A nach B, am Nachmittag die Qualitätsstufe B erhalten (guter Verkehrsablauf, geringe Wartezeiten).

Im Ergebnis ist für die städtebauliche Planung am Neumarkt die gesicherte Erschließung im Sinne der Vorgaben des Baugesetzbuchs festzustellen.

### **5.3 Technische Erschließung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets erfolgt zum großen Teil über bereits bestehende Leitungsnetze im unmittelbaren Umfeld. Um den Bau der geplanten Tiefgarage zu ermöglichen, ist zum Teil die Verlegung bestehender Kanäle erforderlich. Dies betrifft zum einen vorhandene Mischwasserkanäle, die im Wesentlichen der Platzentwässerung des Neumarktes dienen und einen Durchmesser von 150 bzw. 200 mm haben. Zum anderen ist der private Schmutzwasseranschluss des leerstehenden Geschäftshauses zur Straße „Neuer Steinweg“ hin betroffen. Generell werden die Anpassungen bzw. Ergänzungen des Erschließungssystems in Abstimmung mit den Versorgungsträgern geplant und mit der Bauausführung realisiert.

### **5.4 Landschaft, Grünordnung**

Um die heute fast vollständig überbauten bzw. anderweitig versiegelten Flächen insbesondere im Hinblick auf ihre ökologische Qualität aufzuwerten, wird in dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt - festgesetzt, dass auf dem Dach des

---

<sup>2</sup> Stadt.Quartier: Verkehrsgutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans. Wiesbaden: August 2016.

<sup>3</sup> Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) Ausgabe 2001/Fassung 2009. FGSV-Nr. 299. Köln: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V., April 2010.

Der Nachweis der Verkehrsqualität nach HBS wird in Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) von A bis F beschrieben, welche aus den mittleren Wartezeiten der Verkehrsteilnehmer abgeleitet werden. Die Stufe A beschreibt demnach einen sehr guten Verkehrsablauf ohne Störungen und Wartezeiten. Die Stufe F weist den Zustand der hohen Überlastung mit erheblichen Wartezeiten aus.

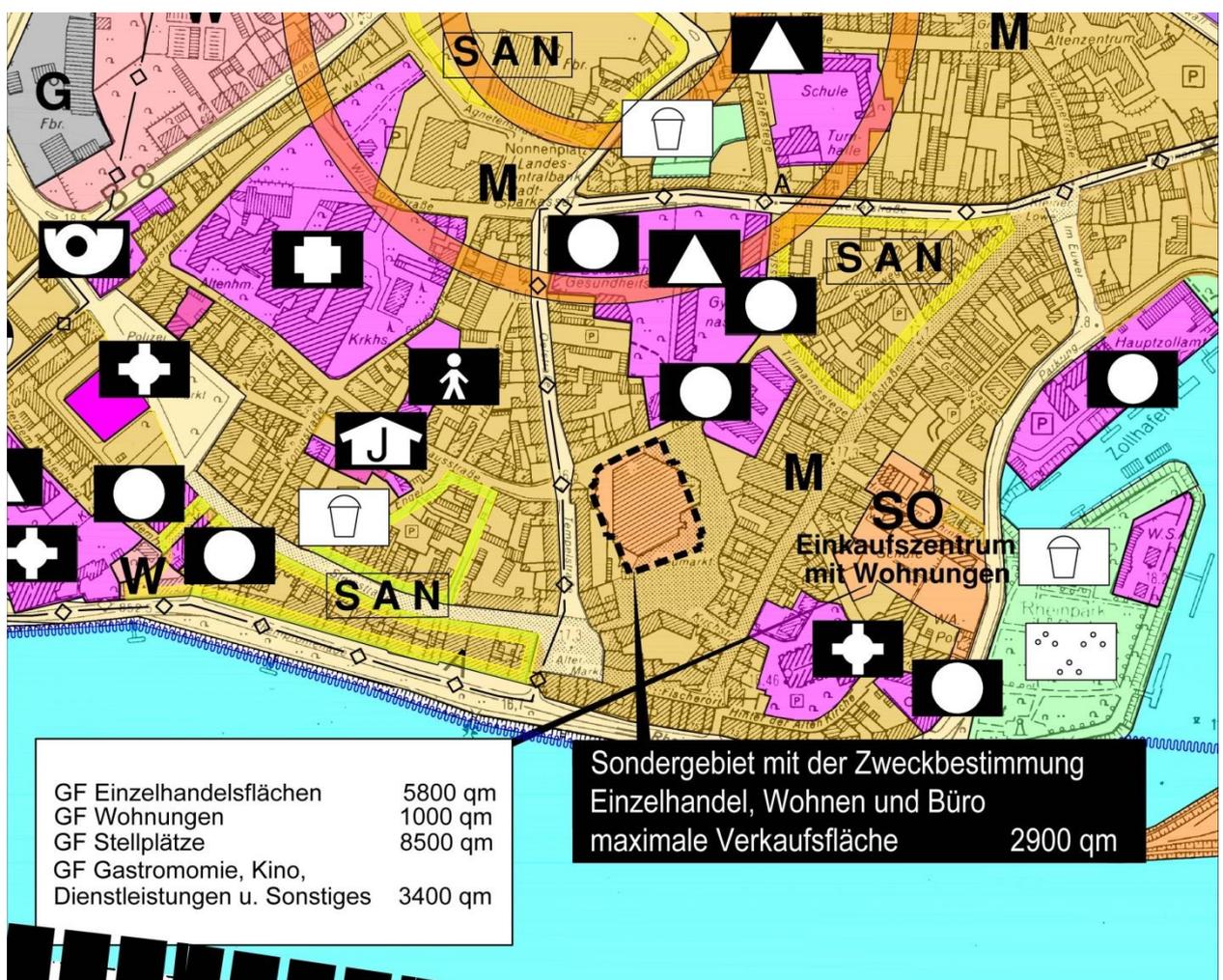
Erdgeschosses Freiflächen mit Aufenthaltsqualität anzulegen sind. Dabei muss der Anteil der Pflanzfläche an der Gesamtfläche jeweils mindestens zwei Drittel betragen.

Weitere Maßnahmen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie verschiedene Pflanz- und Pflegebestimmungen werden im Bebauungsplan getroffen.

## 6 Änderung der Plandarstellung, Verträglichkeitsanalyse

### Änderung der Plandarstellung

Die Flächennutzungsplanänderung sieht vor, die bisherige Darstellung als „Gemischte Baufläche“ in ein „Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einzelhandel, Wohnen und Büro“ zu ändern (gemäß nachfolgender Darstellung).



Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 2.900 m<sup>2</sup>.



Außerdem sind Wohnungen und auch Büros zulässig. In Bezug auf den Einzelhandel sind Betriebe aus folgenden Branchen bzw. Sortimentsgruppen vorgesehen: Elektronik, Lebensmittel, Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe. Weitere kleine Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe sollen das Nutzungsspektrum abrunden.

Der Einzelhandel soll generell auf das Erdgeschoss beschränkt bleiben. In den Obergeschossen sind vorwiegend Wohnungen vorgesehen.

In dem bisher maßgeblichen Bebauungsplan Nr. E 18/5 – Kaufcenter - aus dem Jahr 1976 wurde das Plangebiet als Kerngebiet (MK) in dreigeschossiger, geschlossener Bauweise mit einem großflächigen Baufenster festgesetzt. Das anschließend errichtete Kaufhaus hat den Standort langjährig geprägt. Vor diesem Hintergrund wird die Errichtung des neuen Wohn- und Geschäftshauses am gleichen Standort keine wesentliche Änderung des bisher zulässigen Nutzungsspektrums bewirken. Vielmehr dürften sich die planungsrechtlich möglichen Nutzflächen für Einzelhandelsbetriebe mit der Überplanung reduzieren.

Im Rahmen einer städtebaulichen- und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt und Handel wurden die Auswirkungen der Einzelhandelsnutzungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich überprüft. Der Untersuchungsumfang erstreckte sich auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Emmerich am Rhein und in Nachbargemeinden, und umfasste auch die Kongruenz zu den raumordnerischen Zielstellungen.

Nach gutachterlicher Aussage ist eine Realisierung des Vorhabens möglich, sofern bestimmte sortimentsbezogene Verkaufsflächengrößen eingehalten werden. Um dies zu gewährleisten, wird das vom Vorhabenträger konkret zu verwirklichende Nutzungskonzept wird gemäß § 12 Abs. 3a) Satz 1 BauGB im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „EKZ Neumarkt“ festgelegt.

Nach dem Durchführungsvertrag im parallel aufgestellten Bebauungsplan unterliegen folgende Kernsortimente einer flächenbezogenen Beschränkung:

Nahrungs- und Genussmittel:	1.300 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Drogeriewaren:	640 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Bekleidung:	1.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Schuhe:	410 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Elektro/Unterhaltungselektronik:	1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche

Die Summe der oben genannten, sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen beläuft sich auf 4.850 m<sup>2</sup>. Der Durchführungsvertrag stellt jedoch klar, dass

insgesamt maximal: 2.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

in dem Wohn- und Geschäftshaus zugelassen werden können. Insofern besteht bei Einhaltung der Höchstgrenze von 2.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine hinreichende Flexibilität hinsichtlich des gewünschten Nutzungsmixes.

Vorstehend nicht aufgeführte Sortimente können nur als Randsortimente eines hier gelisteten Kernsortiments geführt werden. Randsortimente dienen der Ergänzung des Angebots und müssen dem Kernsortiment sachlich zugeordnet und räumlich deutlich untergeordnet sein. Über

die Größe der Randsortimente, die branchenabhängig sehr stark differiert, ist im Wege der Einzelfallprüfung zu entscheiden.

Überschreitungen der Sortimentsobergrenzen durch Kernsortimente oder Randsortimente wären vorbehaltlich der im Einzelfall anhand des § 31 Abs. 2 BauGB zu prüfenden Möglichkeit einer Befreiung, nur nach einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplans genehmigungsfähig. Die einfache Änderung des Durchführungsvertrags wäre nicht ausreichend.

Mittels der vertraglich fixierten Verkaufsflächenobergrenzen ist sichergestellt, dass keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auftreten können. Dabei handelt es sich neben schädlichen Umwelteinwirkungen insbesondere um Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung der Emmericher Innenstadt, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der untersuchten Betriebe, sowie auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Emmerich oder in anderen umliegenden Städten und Gemeinden.

Im Anschluss folgt eine zusammenfassende Beurteilung der Auswirkungen und der maximal verträglichen Verkaufsflächen für die jeweiligen Kernsortimente.

#### Nahrungs- und Genussmittel

Im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel betreffen absatzwirtschaftliche Auswirkungen insbesondere den innerhalb des Hauptzentrums Emmerich am Rhein gelegenen Lebensmittelvollsortimenter. Aufgrund der zu erwartenden geringen Umsatzverteilung (rund 6 %) ist eine Betriebsaufgabe nicht zu erwarten. Die höchsten Umsatzverteilungen (mit 8 - 9 %) ergeben sich in Emmerich am Rhein außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Diese entfallen auf eine Vielzahl an Einzelbetrieben. Eine Betriebsaufgabe und damit verbundene Einschränkung der räumlichen Nahversorgung ist nicht zu erwarten. Für den zentralen Versorgungsbereich Elten ergeben sich Umsatzverteilungen von rund 2 %. Eine Verkaufsfläche von maximal 1.300 m<sup>2</sup> wird als verträglich eingestuft, da die Umsatzverteilung bei maximal 10 % zu Lasten der Bestandsstrukturen liegt, die Flächenproduktivität der weiteren Lebensmittelmärkte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nicht auf ein Niveau sinkt, welches Betriebsaufgaben erwarten lässt und Erweiterungen der sonstigen Lebensmittelmärkte nicht eingeschränkt wird.

#### Drogeriewaren

Der Bereich Drogeriewaren ist in Emmerich am Rhein durch den Wegfall des Drogeriefachmarkts Schlecker geprägt worden. Die resultierenden Umstrukturierungs- und Konzentrationsprozesse betrafen vor allem den bestehenden Drogeriefachmarkt, sowie Lebensmittelmärkte, welche von Drogeriewaren als Randsortiment profitieren konnten. Für den zentralen Versorgungsbereich ergeben sich durch das geplante Vorhaben Umsatzverteilungen von 34 - bis 38 %. Die sonstigen Lagen in Emmerich am Rhein sind mit 28 - 30 % betroffen. Eine Potenzialberechnung des Gutachters ergibt, dass die Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarkts in Emmerich, entgegen der Betriebsaufgabe der Firma Schlecker, mit einer Verkaufsfläche von bis zu 640 m<sup>2</sup> als grundsätzlich tragfähig erachtet wird. Betriebsaufgaben und damit verbundene städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, ein



weiteres Potenzial ist jedoch nicht erkennbar, weshalb die Verkaufsfläche von 640 m<sup>2</sup> die Obergrenze bildet.

#### Bekleidung

Der Bereich Bekleidung umfasst die größte Verkaufsfläche in zentralen Versorgungsbereichen, Bekleidungsfachgeschäfte fungieren als wesentliche Magnetbetriebe. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen betreffen insbesondere die innerhalb des Hauptzentrums gelegenen Bekleidungsfachmärkte- und -geschäfte (12 - 14 %). Eine Verkaufsfläche bis maximal 1.000 m<sup>2</sup> wird als verträglich bewertet, da die Umsatzverteilung bei maximal 10 % zu Lasten der Bestandsstrukturen liegt, Betriebsaufgaben nicht zu erwarten sind, ein Ungleichgewicht zu Lasten der sonstigen Angebotsstrukturen nicht gesehen wird und die weitere Stärkung der sonstigen Bereiche des Innstadtzentrums nicht eingeschränkt wird.

#### Schuhe

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen im Bereich Schuhe betreffen insbesondere die im Hauptzentrum gelegenen Angebotsstrukturen (28 - 33 %), Da sich die Angebote im Vergleich zum Sortiment Bekleidung auf deutlich weniger Betriebe konzentrieren, wird zum Schutz der Bestandsstrukturen eine Beschränkung auf maximal 410 m<sup>2</sup> empfohlen, da Betriebsaufgaben andernfalls nicht ausgeschlossen werden könne. Ein weiteres Potenzial ist nicht erkennbar.

#### Elektro / Unterhaltungselektronik

Für den zentralen Versorgungsbereich ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzverteilungen von 20 - 22 %. Diese betreffen insbesondere das vorhandene Elektronikfachgeschäft. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, es kommt vielmehr zu einer Angebotsergänzung sowie -stärkung. Aufgrund des derzeit eingeschränkten Angebots in Emmerich am Rhein und dem damit verbundenen Kaufkraftabfluss ist mit Umsatzzumlenkungen zulasten der Nachbargemeinden, u. a. Kleve und Bocholt in einer Höhe von rund 7 - 8 % zu rechnen. Insoweit kann durch das Vorhaben ein nicht unwesentlicher Teil an Kaufkraft im Gemeindegebiet gebunden werden, welcher aktuell in die Nachbargemeinden abfließt. Betriebsaufgaben und damit verbundene städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Eine maximale Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m<sup>2</sup> wird als verträglich eingestuft, da ein weiteres Potenzial erkennbar ist und die Umsatzverteilungen bei maximal 10 % zu Lasten der Bestandsstrukturen der Nachbarkommunen liegt.

Im Ergebnis zeigt die Prüfung der Kongruenz des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein, dass das Vorhaben in der empfohlenen Verkaufsflächengrößenordnung mit den Vorgaben und Entwicklungszielen der städtebaulichen Planung korrespondiert. Das Vorhaben stellt eine Angebotsergänzung dar und kann dazu beitragen, bislang aus dem Stadtgebiet abfließende Kaufkraft zu binden und das Zentrum als Ganzes zu stärken.

## Teil 2: Umweltbericht

### 1 Einleitung

Die 89. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt - für diesen Bereich werden im Parallelverfahren durchgeführt, um die optimale Abstimmung der beiden Planwerke aufeinander zu gewährleisten. Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird die detaillierte Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans vorgenommen. Nur dadurch lassen sich alle nach dem Stand der Objektplanung erkennbaren Umweltbelange in einem Zusammenhang sachgerecht erfassen, bewerten und in die Abwägung der Belange einstellen. Vor diesem Hintergrund wird in der Änderung des Flächennutzungsplans über die folgenden Ausführungen hinaus auf die umfassende Umweltprüfung im Bebauungsplan verwiesen.

### 2 Inhalt und verwendete Methodik

Das Einbeziehen der Umweltbelange erfolgt über den Umweltbericht, der damit ebenso wie die Bilanzierung des Eingriffs inhaltlich voll in den Bebauungsplan integriert ist. Der Umweltbericht umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch das Bauvorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf die einzelnen, im Anschluss aufgeführten Schutzgüter:

- Geologie und Boden
- Grundwasser und Oberflächenwasser,
- Klima und Luft,
- Biotope und Vegetation,
- Fauna,
- Schutzgebiete,
- Ortsbild, Freiraum und Erholung,
- Geräuscheinwirkungen,
- Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler).

Die städtebauliche Planung am Neumarkt sieht für die vorgesehene Errichtung des Wohn- und Geschäftsgebäudes eine zulässige Verkaufsfläche von maximal 2.900 m<sup>2</sup> für Einzelhandelsbetriebe vor.

Zur Einschätzung der Umwelterheblichkeit werden zunächst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, ermittelt und beschrieben. In einem weiteren Schritt wird die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung prognostiziert. Schließlich werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen beschrieben.



### **3 Bewertungs- und Prognoseverfahren**

Im Rahmen des Umweltberichts werden vorrangig verbal-argumentative Bewertungs- und Prognoseverfahren angewandt. Die Einschätzung der Umwelterheblichkeit des Vorhabens anhand der einzelnen Kriterien folgt i.d.R. keinen festgelegten Bewertungsregeln. Die komplexen und vielschichtigen Eigenschaften des Naturhaushaltes sowie die zahlreichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern lassen sich nur schwer in einen festen Bewertungsrahmen fassen.

### **4 Untersuchungsraum**

Der Großteil der Untersuchung bezieht sich auf das Plangebiet selbst. Für einige Untersuchungskriterien - wie z.B. Verkehrsbelastung, Geräuschemissionen und Ortsbild - ist ein größerer Untersuchungsraum erforderlich. Der größere Untersuchungsbereich bezieht sich weniger auf die Eingriffs- oder Baustellenfläche, sondern vielmehr auf die Wirkungen für die Umgebung (z.B. Geräusch- und Luftverunreinigungen durch Baustellen- und den vom Vorhaben verursachten Verkehr).

## **5 Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **5.1 Naturräumliche Gegebenheiten**

Das Gelände befindet sich auf einer absoluten Höhe von etwa 16,50 bis 16,90 m ü.NHN.<sup>4</sup> Größere Höhenunterschiede sind nicht vorhanden.

Das direkte Plangebiet liegt im Zentrum von Emmerich und wird von der Brachfläche des ehemaligen Kaufcenters mit den umgebenden befestigten Flächen (Straßen, Plätze und kleine Grünflächen) geprägt. Der Neumarkt und die Verkehrsflächen werden teilweise durch Bäume und kleine Beete unterteilt.

### **5.2 Geologie und Boden**

Vom 11. bis zum 14. Dezember 2012 hat die Terra Umwelt Consulting GmbH aus Neuss eine Baugrunduntersuchung einschließlich einer Stellungnahme zur Altlastensituation durchgeführt.

---

<sup>4</sup> Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992.

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Böden sind größtenteils mit Gebäuden überbaut, bestehen aus Brachflächen, oder sind mit Verbundsteinpflaster befestigt. Darunter befinden sich zumeist Auffüllungen aus natürlichen Substraten (Sand, Kies). Unter den Auffüllungen stehen die natürlichen Bodenschichten aus Fein- und Mittelsand und / oder Schluff an. Es folgen schließlich Sande und Kiese der Niederterrasse.

Daraus wird ersichtlich, dass im Plangebiet keine natürlichen Böden mehr vorhanden sind, da zumindest der obere Bodenbereich durch Bebauung bzw. Pflasterungen stark anthropogen verändert worden ist. Das Plangebiet befindet sich nach § 12 des Bodenschutzgesetzes NRW nicht innerhalb eines Bodenschutzgebietes.<sup>5</sup> Außerdem liegen auch keine besonders geschützten Böden vor. Die Böden im Untersuchungsgebiet haben hinsichtlich der im Bundes-Bodenschutzgesetz<sup>6</sup> (BBodSchG) genannten natürlichen Funktionen (z. B. Filter- und Pufferfunktion) nur eine geringe Bedeutung und werden aufgrund der starken Beanspruchung als nicht schutzwürdig eingestuft. Lediglich im Bereich der nicht befestigten Grünflächen stehen noch bedingt naturnahe Böden an. Auch diese Flächen sind jedoch in der Vergangenheit einer erheblichen anthropogenen Veränderung unterworfen worden. Aus diesen Gründen wird eine teilweise Versiegelung der Böden im Plangebiet als nicht erheblich angesehen.

Zur Versickerungsfähigkeit der Böden wurde von der Terra Umwelt Consulting GmbH eine zusätzliche Stellungnahme eingeholt.<sup>7</sup> Demnach ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht möglich, da einerseits ein hoher Grundwasserspiegel vorliegt, und andererseits eine Versickerung nur unter Gebäuden erfolgen könnte, weil auf dem Grundstück außerhalb der Gebäudeflächen kein ausreichender Platz zur Verfügung steht. Eine Versickerung unterhalb des Gebäudes ist aber geotechnisch nicht zulässig.

### **Maßnahmen**

Das anfallende Niederschlagswasser wird, wie bereits in der Bestandssituation, in das angrenzende Kanalnetz eingeleitet.

## **5.3 Überplanung belasteter Bodenflächen (Altlasten)**

Das Gelände ist bisher nicht im Altlastenkataster des Kreises Kleve aufgelistet. Vor der Errichtung des Kaufcenters wurde vermutlich eine Altbebauung abgerissen. Bei den geotechnischen Untersuchungen der Terra Umwelt Consulting sind bis auf örtliche Beimischungen von Schlacke und Bauschutt während der Bohrarbeiten keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt worden. Da das Baugrundstück jedoch im Innenstadt-

---

<sup>5</sup> Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) vom 9. Mai 2000 (GV. NRW. I S. 439), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 21. März 2013 (GV. NRW. I S. 148) geändert worden ist.

<sup>6</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

<sup>7</sup> Terra Umwelt Consulting GmbH: Stellungnahme zur Versickerung zum BV Emmerich, Neumarkt, Neuss, April 2016.

bereich von Emmerich liegt, können größere Fundamentreste oder Mauerwerk, bzw. Kriegsschutt noch vorhanden sein.

Die Untersuchungen der Bodengutachter erbrachten keine Bedenken gegen die geplante gewerbliche Nutzung des Grundstücks. Weitergehende Untersuchungen werden im Rahmen des Baus durchgeführt und im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.

## 5.4 Wasser

Durch das Plangebiet fließt kein Oberflächengewässer und es liegt nicht in einer Wasserschutzzone. Der Abstand zum Rhein beträgt etwa 180 m.

Bei den Bodenuntersuchungen wurde bis einer maximalen Tiefe von 7 m (Endteufe) kein Grundwasser erbohrt. Wegen der Rheinnähe sind jedoch jahreszeitlich bedingte Flusswasserschwankungen zu erwarten. Deshalb verwundert es nicht, dass nach den Angaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) die höchsten Grundwasserstände bei 15,5 m unter NHN, also 1,0 bis 1,4 m unter der Geländeoberfläche liegen.

Nur die kleinflächigen Grünflächen und Beete des Plangebiets sind unversiegelt. Dies bedeutet, dass nur diese untergeordneten Teilflächen zur Grundwasserneubildungsrate in der näheren Umgebung beitragen können. Da bei der Neugestaltung des Neumarktes auch unversiegelte Freiflächen vorgesehen sind, wird sich die Situation bzgl. der Grundwasserneubildungsrate eher verbessern als verschlechtern.

Das anfallende Niederschlagswasser wird, wie oben beschrieben, in das angrenzende Kanalnetz eingeleitet.

### Maßnahmen

In dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt - wird festgesetzt, dass das Dach des Erdgeschosses (identisch mit den wohnungsnahen Freiflächen der Wohnungen des ersten Obergeschosses) mit einem Flächenanteil von mindestens zwei Drittel der Freiflächen zu begrünen ist. Dies trägt zur Verzögerung der Abflussrate des Niederschlagswassers bei.

## 5.5 Klima / Luft

Der Standort Neumarkt hat für die Stadt Emmerich keine lokalklimatische Bedeutung als Kalt- und Frischluftproduzent. Jedoch leisten die Einzelbäume einen Beitrag zur Aufnahme von Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) und zur Feinstaubminderung und tragen somit zur Luft- und Wohnumfeldverbesserung bei, obwohl ältere Bäume nicht vorhanden sind.

Die Durchführung der Planung wird im Vergleich zur derzeitigen Nutzung zu einer zeitweisen Erhöhung des Schadstoffausstoßes durch die Kundenverkehre der neuen Geschäftsgebäude führen. Dies ist jedoch im Wesentlichen auf die Öffnungszeiten beschränkt.

Die erhaltenen und die neu gepflanzten Bäume tragen durch ihre Verschattung sowie ihre Staub- und Kohlendioxidbindung zur kleinklimatischen Verbesserung im Bereich der festgesetzten Pflanzflächen und auf den neu gestalteten Marktflächen bei.

## **Maßnahmen**

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die geplante Dachbegrünung (s.o.) hat eine kleinklimatisch ausgleichende Funktion.

## **5.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt**

### **5.6.1 Potenzielle natürliche Vegetation**

Auf den im Plangebiet natürlich vorkommenden grundwasserfreien, sandigen Böden würden sich ohne menschlichen Einfluss Birken-Eichenwälder (*Betulo Quercetum*) und Buchen-Eichenwälder (*Fago-Quercetum*) einstellen. Den unterschiedlichen Bodenverhältnissen entsprechend würden sie im Gelände mosaikartig miteinander abwechseln.

### **5.6.2 Biotoptypen**

Bis auf die im Plangebiet vorhandenen Bäume ist die ökologische Wertigkeit des Plangebiets gering einzuschätzen. Bäume besitzen durch ihre Photosynthese eine wichtige Filterfunktion und tragen wesentlich zur Luftreinhaltung bei. Sie sind wertvolle Wasserspeicher und fördern durch ihren organischen Abfall das Bodenleben. Des Weiteren bieten sie wichtige Lebensräume für Insekten, Vögel, Fledermäuse, Kleintiere und Pilze.

Zur Überprüfung der Stand- und Bruchsisicherheit, zur Bewertung des Vitalitätszustandes, zur Abschätzung der zu erwartenden Reststandzeit der Einzelbäume sowie zur Ermittlung der Auswirkungen der Umgestaltungsmaßnahmen hat die Stadt Emmerich am Rhein ein Baumgutachten in Auftrag gegeben.<sup>8</sup>

Innerhalb des Geltungsbereichs sind drei Bäume vorhanden. Die beiden Linden und eine Eiche werden vom Gutachter als geschädigt bzw. stark geschädigt eingeschätzt mit einem Blattverlust von bis zu 60%. Lediglich die Eiche fällt mit einem Stammumfang von 95 cm unter die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein, sie ist daher bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die drei Bäume werden zudem vom Gutachter nicht als erhaltenswert eingestuft. Im direkten Umfeld des Plangebiets sind weitere 22 Bäume vorhanden. Bei fast allen handelt es sich um Jungbäume bzw. um mittelalte Bäume im Alter von vermutlich 30 bis 40 Jahren.

---

<sup>8</sup> Rensing, Martin (2011): Baumgutachten über 25 Bäume. Standort: Emmerich, Neumarkt. Velten.

### 5.6.3 Fauna

Im Rahmen der Überprüfung, ob die Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)<sup>9</sup> durch das Vorhaben bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten berührt werden können, hat das Büro für Landschaftsplanung & Faunistik Rolf Kirch aus Beverungen im Sommer 2011 einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet.<sup>10</sup> Zu diesem Zeitpunkt stand das Gebäude des ehemaligen Kaufcenter noch. Der Gutachter kam zu dem Schluss, dass für einige häufige gebäudebrütende Vogelarten sowie für die Zwerg-Fledermaus infolge des Abrisses eine Zerstörung von Nist- bzw. Brutstätten sowie von Quartieren möglich sei. Nachhaltige Auswirkungen durch Lärmimmissionen sind auf Grund der zeitlichen Beschränkungen auf die Bauphase jedoch nicht zu erwarten. Auch anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren sind nicht zu erwarten.

Um den Vorgaben des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 5 Satz 2 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unter Erhalt der ökologischen Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang) zu entsprechen, war nach gutachterlicher Empfehlung ein Ausgleich durch geeignete Fledermauskästen oder bauintegrierte Nistkastenelemente angezeigt.

Über den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hinaus haben Heller + Kalka Landschaftsarchitekten aus Herne im Mai 2014 den Bericht zur ökologischen Baubegleitung des Gebäudeabrisses vorgelegt. Das Fazit der Untersuchung war, dass im Zusammenhang mit der geplanten Abbruchmaßnahme eine Betroffenheit von Fledermäusen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit nicht anzunehmen sei. Außerdem konnte die fachgerechte Installation von insgesamt 5 Fledermauskästen im direkten Umfeld des Abbruchgebäudes bestätigt und dokumentiert werden.

#### Maßnahmen

Die vom Gutachter empfohlenen Fledermauskästen wurden bereits aufgehängt. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Um eine Schädigung von Tieren oder von deren Lebensstätten endgültig auszuschließen zu können, soll vor Beginn der Bauarbeiten eine Freigabe im Rahmen der ökologischen Baubegleitung erfolgen.

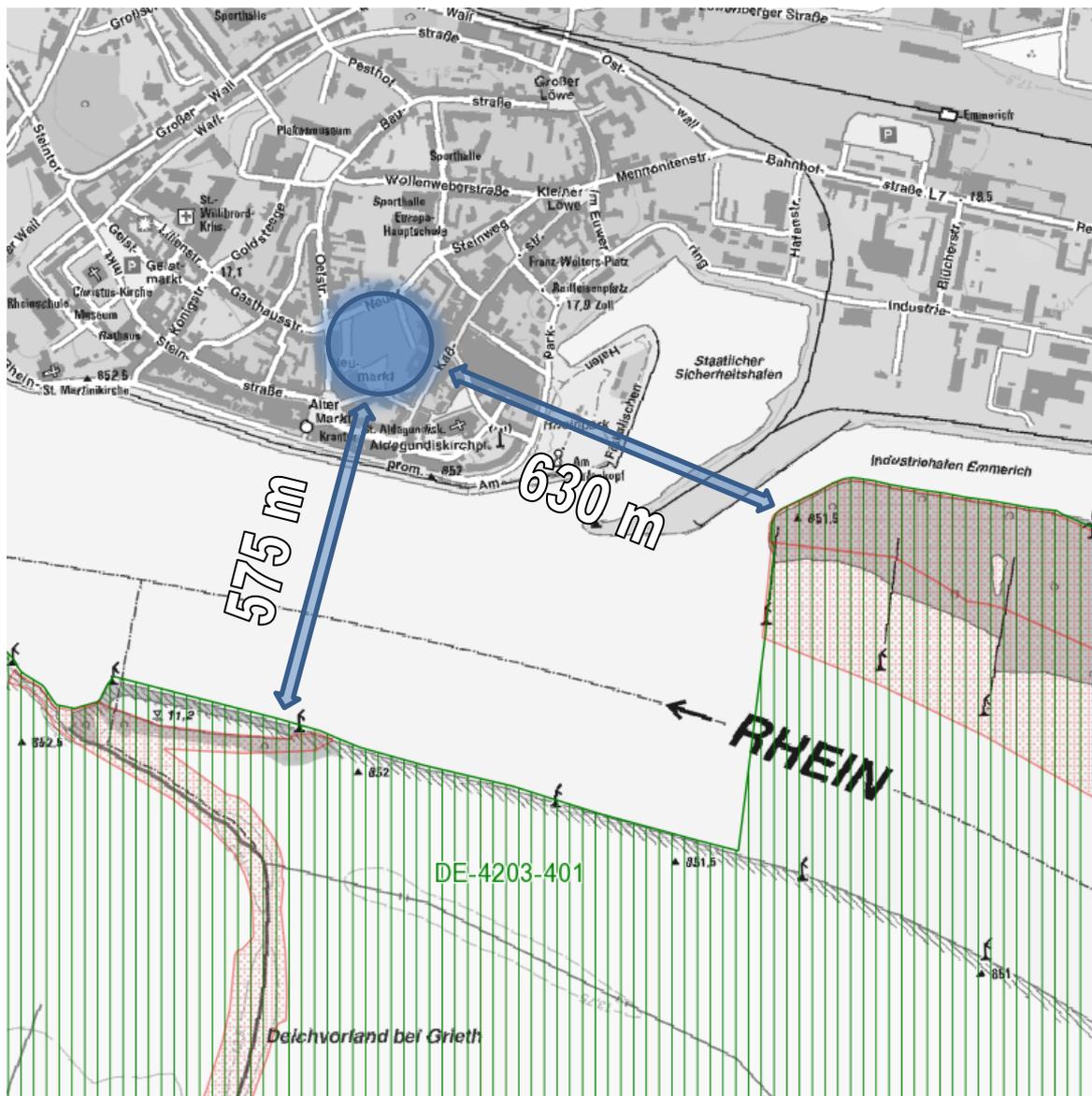
## 5.7 Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope. Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Auch Naturschutzgebiete oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in der Nähe. Die nachfolgende Planskizze verdeutlicht die Lage des Änderungsbereichs in Bezug auf die nächstgelegenen FFH-/Vogelschutzgebiete, welche in einem Abstand zwischen 575 m und 630 m liegen.

---

<sup>9</sup> Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

<sup>10</sup> Büro für Landschaftsplanung & Faunistik Rolf Kirch (2011): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen eines geplanten Gebäudeabrisses am Neumarkt in Emmerich. Beverungen.



## 5.8 Ortsbild und Erholung

Für das Orts- bzw. Landschaftsbild hat das Plangebiet eine hohe Bedeutung. Der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses auf heutigen Brachflächen wird eine erhebliche Verbesserung des Ortsbildes bewirken. In diesem Zusammenhang wird auch die umliegende Platzfläche neu gestaltet und aufgewertet.

## 5.9 Geräuscheinwirkungen

Begleitend zur Bauleitplanung am Neumarkt ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden.<sup>11</sup> Die Aussagen des Gutachters basieren u.a. auf Ermittlungen des Verkehrsgutachtens zum prognostizierten Verkehrsaufkommen.

Bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans wird deutlich, dass der mögliche Konflikt zwischen dem Wohn- und Geschäftshaus und den umgebenden schutzwürdigen Nutzungen bzw. Wohnungen lösbar ist. Gegenüber der früheren Situation mit einem dreigeschossigen Kaufhaus ist zunächst festzustellen, dass die Verkaufsfläche im Einzelhandel mit der Beschränkung auf das Erdgeschoss deutlich zurückgehen wird, vorrangig zu Lasten von Wohnungen. Da die von Einzelhandelsnutzungen erzeugten Kfz-Fahrbewegungen signifikant über denjenigen von Wohnungen liegen, wird sich das vorhabenbezogene Verkehrsaufkommen verringern. Zudem ist geplant, einen Teil des Kundenverkehrs (nach den Annahmen im Verkehrsgutachten ca. ein Drittel) über die Tiefgarage und nicht ebenerdig abzuwickeln, was die oberirdischen Belastungen im Bereich des ebenerdigen Parkplatzes weiter reduziert. Mit der Tiefgaragenzufahrt hinter der Bebauung an der Tempelstraße entsteht zwar eine neue Schallquelle, jedoch lässt sich diese soweit erforderlich durch Schutzmaßnahmen auf ein vertragliches Emissionsniveau reduzieren. Des Weiteren ist zu erwähnen, dass der oberirdische, öffentlich befahrbare Parkplatz deutlich weniger Stellplätze haben wird als früher (neu 80 St zu ehemals 120 St), und die Aufstellflächen und Fahrgassen auch nicht näher an die Immissionsorte in der Nachbarschaft heranrücken, als es bisher der Fall war. Insofern ist davon auszugehen, dass die Geräuscheinwirkungen in der Umgebung des Vorhabens entweder gleich bleiben oder zurückgehen oder sich angemessen begrenzen lassen.

Eine umfassende Darstellung der Inhalte und Ergebnisse des Schallgutachtens erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans. Das Schallgutachten kommt zu der Schlussfolgerung, dass der Realisierung des Vorhabens keine Bedenken entgegen stehen, wenn bestimmte baulich-technische und nutzungsbezogene Maßnahmen umgesetzt werden, wie z.B. Nutzungsbeschränkungen der Tiefgarage zur Nachtzeit und Einschränkung der Zeiten für die Anlieferung mit Lkw.

Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die vorrangig den Gewerbelärm betreffen, wird über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan gewährleistet.

## 5.10 Kultur- und Sachgüter

Es wurden ausführliche Recherchen zur Ermittlung bzw. Klärung der möglichen Betroffenheit bodendenkmalpflegerischer Belange durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass in den 1970er Jahren im Bereich des geplanten Geschäftshauses umfassend Boden für eine Tiefgarage ausgehoben wurde. Dementsprechend werden in diesem Bereich aufgrund nachweislich gestörter Bereiche bodendenkmalpflegerische Belange nicht berührt.

---

<sup>11</sup> TÜV NORD Systems GmbH & Co.KG (2016): Geräuschemissionen und -immissionen zum Wohn- und Geschäftshaus Neumarkt 1 in 46446 Emmerich. Essen: August 2016.



## **6 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Am Neumarkt ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht anwendbar, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (ebenda, Satz 6). Dessen ungeachtet werden die Umweltbelange des § 1 Abs. 7 BauGB in der städtebaulichen Planung berücksichtigt. Die Umsetzung von Maßnahmen geschieht im Bebauungsplan Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt -.

## **7 Hinweise**

### **Kampfmittel**

Von Seiten der Bezirksregierung Düsseldorf wurde im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens darauf aufmerksam gemacht, dass die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, da ein diffuser Kampfmittelverdacht vorliegt. Es wird daher eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen empfohlen. Eine für den Bereich durchgeführte geotechnische Untersuchung kam jedoch zu dem Ergebnis, dass keine Kampfmittel vorhanden sind.

### **Hochwasser**

Das Vorhaben befindet sich derzeit in keinem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 112 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG). Es liegt gemäß aktueller Hochwassergefahren und -risikokarten innerhalb der Gebiete, die erst ab einem Hochwasserereignis HQ100 des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können.



## Teil 3: Verfahren

### 1 Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss der 89. Änderung des Flächennutzungsplans durch den Ausschuss für Stadtentwicklung	26.04.2016
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)	19.05.2016 – 20.06.2016
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung)	01.06.2016 – 01.07.2016

Die Tabelle wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

### 2 Abwägung der Belange

Im weiteren Verfahren werden die eingereichten Stellungnahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB nachfolgend aufgeführt, der zuständige Fachausschuss nimmt jeweils Stellung.

Die betreffenden Stellungnahmen werden dem Rat der Stadt Emmerich am Rhein zum Ende des Verfahrens vor dem Feststellungsbeschluss zur abschließenden Abwägung vorgelegt.

Emmerich am Rhein, .....

Der Bürgermeister

Peter Hinze

---