Stadt Emmerich am Rhein

Bebauungsplan Nr. E 18/13
- VEP Neumarkt -

Begründung
■ 12. August 2016

Stadt ■ Quartier

Inhalt Seite

Teil 1 ■ Städtebauliche Planung 4
1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung 4
2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben 4
2.1 Hinweise zum Aufstellungsverfahren 4
2.2 Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein 5
2.3 Beschreibung des Plangebiets 7
2.4 Planerische Vorgaben 8
2.5 Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse 9
3 Planungskonzept 13
3.1 Nutzungsstruktur 13
3.2 Erschließung 13
3.3 Technische Infrastruktur 14
4 Festsetzungen des Bebauungsplans 15
4.1 Art der baulichen Nutzung 15
4.2 Maß der baulichen Nutzung 16
4.3 Höhe baulicher Anlagen 17
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 18
4.5 Flächen für Tiefgaragen und Verkehrsflächen 19
4.6 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen 19
4.7 Maßnahmen zur Grünordnung 20
4.8 Festsetzungen zur Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften 20

Teil 2 ■ Umweltbericht 23
1 Einleitung 23
2 Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen 24
2.1 Naturräumliche Gegebenheiten 24
2.2 Geologie und Boden 24
2.3 Überplanung belasteter Bodenflächen (Altlasten) 25
2.4 Wasser 26
2.5 Klima / Luft 26
2.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt 27
2.6.1 Potenzielle natürliche Vegetation 27
2.6.2 Biotoptypen 27
2.6.3 Fauna 28
2.7 Schutzgebiete 29
2.8 Ortsbild und Erholung 29
2.9 Geräuscheinwirkungen 30
2.9.1 Problemstellung 30
2.9.2 Beurteilungsgrundlagen und immissionsschutzrechtliche Anforderungen 31
2.9.3 Immissionspunkte 34
2.9.4 Geräuschemissionen 36

2.9.5 Beurteilung 36
2.10 Kultur- und Sachgüter 42
3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 42
4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen 42
5 Alternative Planungsmöglichkeiten 42
6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 43
7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 43
8 Hinweise 44

Teil 3 ■ Verfahren 45
1 Verfahrensschritte 45
2 Abwägung der Belange 45
3 Rechtsgrundlagen, Erlasse und Richtlinien 45

Teil 1 ■ Städtebauliche Planung

1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

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 größeren 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 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben im Erdgeschoss und zum anderen vorwiegend Wohnungen in den Obergeschossen vor. Geschäfts- und Büroräume sollen das Nutzungsspektrum ergänzen. Die angrenzenden Marktflächen werden neu gestaltet (Bebauungsplan Nr. 18/14 – Neumarkt / Umgebung -). 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.

Um Baurecht für die gewünschte städtebauliche Entwicklung zu schaffen, ist die Aufstellung mehrerer Bebauungspläne notwendig. Der Bebauungsplan Nr. E 18/13 – VEP Neumarkt – für das eigentliche Kernprojekt wird im Vollverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die notwendige 89. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Hinweise zum Aufstellungsverfahren

Aufgrund der zwischenzeitlich ergangenen Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Münster kann der bisher für die Entwicklung des Neumarktes aufgestellte Bebauungsplan Nr. E 18/11 – Neumarkt - nicht wie vorgesehen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, sondern muss im Normalverfahren durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren darf nach Auffassung des Gerichts keine Anwendung finden, wenn ein Vorhaben begründet wird, welches voraussichtlich nicht unerhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO – dazu zählen nicht nur schädliche Umwelteinwirkungen, sondern auch solche z.B. auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich - sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel anzunehmen.

Das Gesamtverfahren zum Neumarkt wird zur erleichterten Verfahrensabwicklung in folgende drei funktional zusammenhängenden Bebauungspläne gegliedert:

1. E 18/13 – VEP Neumarkt -
2. E 18/14 – Neumarkt / Umgebung -
3. E 18/15 – Neumarkt / Kaßstraße -

Im Rahmen des früheren Gesamtverfahrens wurde am 30.06.2011 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Eine weitere Bürgerinformation fand am 05.06.2014 statt. Deshalb hat der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Emmerich den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan E 18/13 – VEP Neumarkt – vom 26.04.2016 mit der Maßgabe gefasst, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB nicht erneut durchzuführen. Wegen der Umstellung des formellen Aufstellungsverfahrens findet die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB jedoch statt.

Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans VEP Neumarkt wird die Stadt Emmerich einen Durchführungsvertrag und einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger schließen. Der Durchführungsvertrag wird insbesondere Regelungen beinhalten, die sich im Bebauungsplan nicht umsetzen lassen, dessen Bestimmungen jedoch ergänzen. Gegenstand des ergänzenden städtebaulichen Vertrags ist der sogenannte Durchstich zur Kaßstraße (Fußgängerzone).Dieser wird planungsrechtlich im B-Plan E 18/15 – Neumarkt / Kaßstraße – umgesetzt.

2.2 Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein

Im Ergebnis eines umfassenden Entscheidungsprozesses, einschließlich einer Prüfung verschiedener Konzepte für den Neumarkt durch externe Gutachter, hat der Rat der Stadt Emmerich am Rhein am 05.04.2011 den Grundsatzbeschluss über die Planung der WELASA/Schoofs-Gruppe als städtebauliches Grundkonzept für den Neumarkt gefasst. Im Folgenden sollen die Inhalte des Beschlusses, der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans ist, genannt und erläutert werden.

Der Hauptgeschäftsbereich der Emmericher Innenstadt erstreckt sich L-förmig vom Kleinen Löwen bis zum Geistmarkt, im Wesentlichen über die Kaßstraße und die Steinstraße. Ergänzt wird diese Struktur durch das zentral gelegene, inzwischen gut integrierte Rhein-Center, dass auch eine gewisse räumliche Tiefe des Bereiches bewirkt. Insgesamt misst dieser eine Länge von über 900 m und ist damit sehr lang gestreckt. Die 1a-Lage des Hauptgeschäftsbereichs ist in der Kaßstraße, etwa zwischen Franz-Wolters-Platz und Kirchstraße zu finden. In der Steinstraße ist der Einzelhandel bereits deutlich schwächer vertreten. Das Gelenk dieser Einkaufsstraßen wird durch die Straßen bzw. Plätze Alter Markt, Fischerort, Kirchstraße und Christoffelstraße gebildet. Obwohl diesem Bereich eine große Verteilerfunktion zukommt, ist hier, im Gegensatz zu den anderen Straßen, keine klare Wegeführung gegeben. Auch der Einzelhandel verteilt sich in diesem Abschnitt des Hauptgeschäftsbereichs eher dispers.

Der Vorhabenstandort liegt in unmittelbarer Nähe dieses Gelenks und beeinflusst daher auch die zukünftigen Perspektiven der Kaßstraße, vor allem aber der Steinstraße.

Die Zielvorstellungen der Stadt Emmerich für diesen Bereich, die in verschiedenen Konzepten formuliert werden, stellen dementsprechend vor allem die Stärkung und die Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots in den Mittelpunkt. Dabei wird insbesondere der Neumarkt als Flächenpotenzial für den Ausbau des innerstädtischen Einzelhandels benannt.

Gemäß dem Beschluss des Rates stellt die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzeption die geeignete Lösung für die Entwicklung des Neumarktes und der gesamten Emmericher Innenstadt dar. Der städtebauliche und architektonische Entwurf leistet eine behutsame Stadtreparatur und fügt sich harmonisch in die bestehenden Strukturen ein. Die Wohnungen werden zur weiteren Belebung der Innenstadt beitragen. Die räumlich-funktionale Verknüpfung mit dem Haupteinkaufsbereich soll durch die Schaffung einer Passage sichergestellt werden.

Die Nutzungsstruktur des Wohn- und Geschäftshauses sieht im Erdgeschoss die Ansiedlung von klein- und großflächigem Einzelhandel und in den darüber liegenden Geschossen überwiegend Wohnungen vor. Das Wohnungsspektrum soll von Reihenhaustypen für junge Familien über seniorengerechtes und betreutes Wohnen bis hin zur Maisonettewohnung unter der gestaltprägenden Dachlandschaft reichen. Das Dach soll als begrüntes Plateau auch der Errichtung privater Gärten für die Wohnungen dienen. Die Erreichbarkeit wird auch von außen über Treppen gegeben sein.

Das Gebäude fügt sich mit seinen Dachformen harmonisch in die gewachsene Stadtsilhouette ein. Von besonderer Bedeutung ist die gleichzeitige Umgestaltung der Außen- und Platzflächen, um die neu geschaffene bauliche Qualität in den angrenzenden Bereichen fortzusetzen. Das Gebäude selbst schafft den Bezug zur Fläche des Neumarktes insbesondere über eine Öffnung des Baukörpers zum Platz hin. Im Untergeschoss des Gebäudes ist eine Tiefgarage geplant, die sowohl von den Bewohnern wie auch von den Kunden der Einzelhandelsbetriebe genutzt wird.

Die Umgestaltung des Neumarktes, der Gegenstand des Bebauungsplans Nr. E 18/14 – Neumarkt Umgebung - ist, umfasst insbesondere eine Gliederung in verschiedene Funktionsräume. So soll östlich des geplanten Gebäudes ein öffentlicher Parkplatz entstehen, der durch eine aufgelockerte Baumstruktur und die zusätzliche Pflanzung von Hecken gegliedert wird. Der Bereich südlich des Baukörpers ist als Marktfläche und für den vorübergehenden Aufenthalt vorgesehen. Als gestalterisches Element soll ein Baumkarree mit Wasserspiel entstehen. Zudem sind Bereiche mit Außengastronomie geplant. Die Unterbringung des Wochenmarktes wurde auf Grundlage der erforderlichen Kapazitäten geprüft und berücksichtigt.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil des Konzepts ist die Schaffung einer baulichen Anbindung an die Kaßstraße. Hier sollen neben einer großzügigen Passage weitere Flächen für den Einzelhandel - insbesondere im Textilbereich entstehen. Die planungsrechtliche Umsetzung der Passage erfolgt über den Bebauungsplan Nr. E 18/15 – Neumarkt / Kaßstraße -.

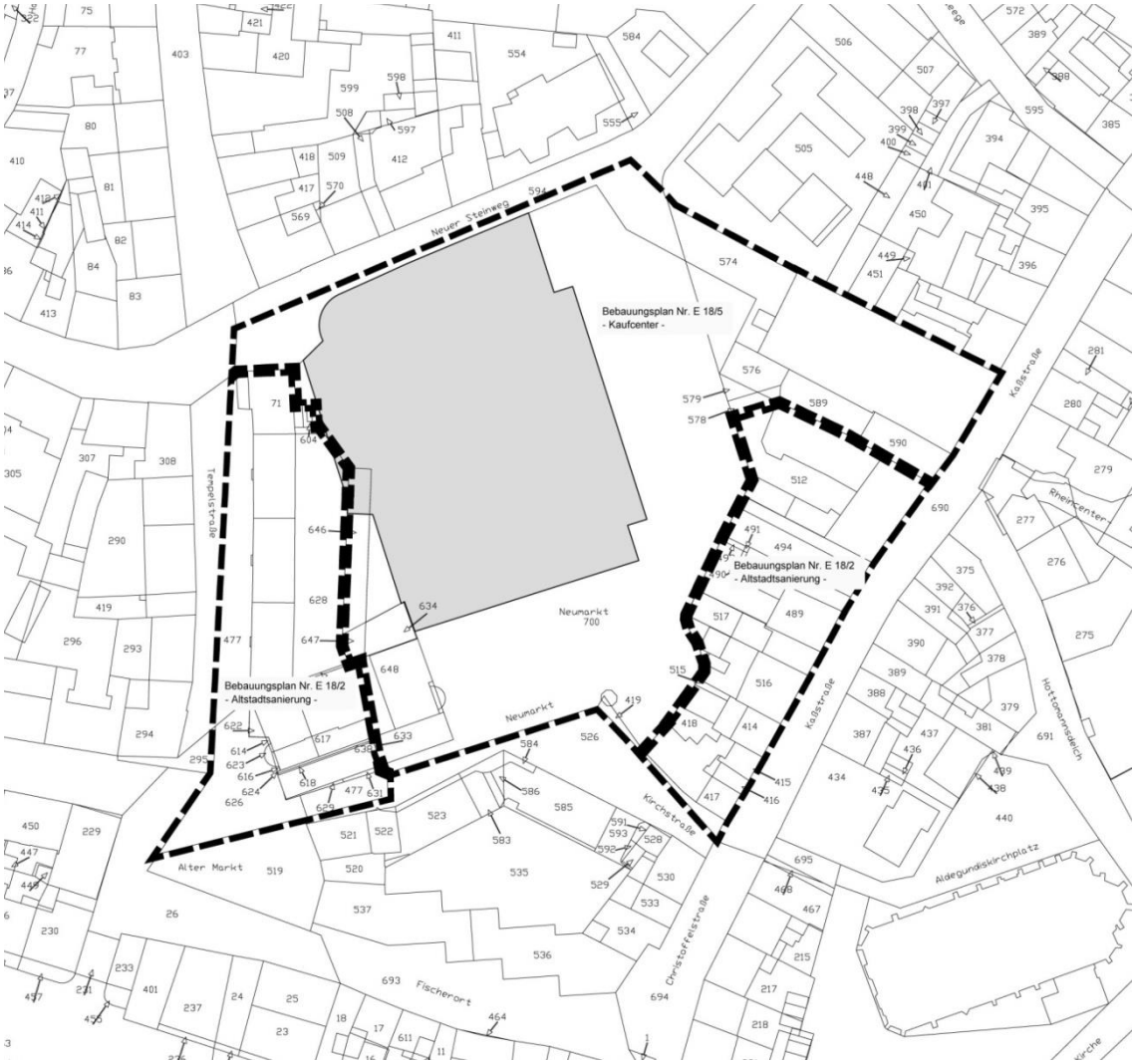
2.3 Beschreibung des Plangebiets

Die Stadt Emmerich am Rhein liegt im Kreis Kleve im Regierungsbezirk Düsseldorf. Das ca. 0,5 ha große Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Altstadt im zentralen Versorgungsbereich der Stadt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

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

Der Geltungsbereich liegt auf den Flurstücken 628 (teilw.), 646 (teilw.) und 700 (teilw.) der Flur 18, Gemarkung Emmerich und ist in der Übersichtskarte in grauer Farbe dargestellt. Ebenfalls dargestellt sind die Geltungsbereiche der bisher geltenden Bebauungspläne.



2.4 Planerische Vorgaben

Landesentwicklungsplan und Regionalplan

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 derzeit 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 Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden (Ziel 2). Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein[1] liegt der Standort innerhalb des „zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein“. Die Vorgabe ist demnach 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 „Beeinträchtigungsverbot“ wird mit Verweis auf die Verträglichkeitsanalyse in Teil 1 Abschnitt 2.5 dieser Begründung entsprochen.

Im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 34 Abs. 1 LPlG 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.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein stellt für den Standort gemischte Baufläche (M) dar. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung eines Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Wohnen und Büro“ erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert, sodass die Inhalte der beiden Bauleitpläne aufeinander abgestimmt sind.

---

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

Bebauungspläne

Bisher gelten für das Plangebiet die Bebauungspläne E 18/2 - Altstadtsanierung - aus dem Jahr 1974 und Nr. E 18/5 - Kaufcenter - aus dem Jahr 1976. Beide Bauleitpläne setzen als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet (MK) fest. Im Bereich des bestehenden Einkaufszentrums sind des Weiteren drei Vollgeschosse zwingend festgesetzt, sowie eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschossflächenzahl von 2,0. Das Gebäude wird von einer umlaufenden Baulinie begrenzt und umschlossen von öffentlichen Verkehrsflächen die z.T. als Parkflächen oder fußläufige Bereiche festgesetzt sind.

2.5 Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse

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 werden sich die planungsrechtlich möglichen Nutzflächen für Einzelhandelsbetriebe mit der Überplanung reduzieren.

Der Vorhabenträger wird Eigentümer des ganz überwiegenden Teils der das Plangebiet bildenden Grundstücke und wird sich durch den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung verpflichten. Die nicht vom Vorhabenträger zu erwerbende Teilfläche des Flurstücks 594 gehört zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche Neuer Steinweg und steht im Eigentum der Stadt Emmerich am Rhein.

Im Rahmen einer städtebaulichen- und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt und Handel[2] wurden die Auswirkungen der Einzelhandelsnutzungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich überprüft. Der Untersuchungsumfang 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 festgelegt. Diese Vorschrift bestimmt, dass – wenn in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets aufgrund der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine bauliche Nutzung nur

---

2 Stadt + Handel: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für eine Einzelhandelsplanung in der Emmericher Innenstadt, Dortmund, Juni 2016.

allgemein festgesetzt wird – unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2a) BauGB festzusetzen ist, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Nach dem Durchführungsvertrag unterliegen folgende Kernsortimente einer flächenbezogenen Beschränkung:

Nahrungs- und Genussmittel:	1.300 m² Verkaufsfläche
Drogeriewaren:	640 m² Verkaufsfläche
Bekleidung:	1.000 m² Verkaufsfläche
Schuhe:	410 m² Verkaufsfläche
Elektro/Unterhaltungselektronik:	1.500 m² Verkaufsfläche

Die Summe der oben genannten, sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen beläuft sich auf 4.850 m². Der Durchführungsvertrag stellt jedoch klar, dass

insgesamt maximal:	2.900 m² Verkaufsfläche

in dem Wohn- und Geschäftshaus zugelassen werden können. Insofern besteht bei Einhaltung der Höchstgrenze von 2.900 m² Verkaufsfläche eine hinreichende Flexibilität hinsichtlich des gewünschten Nutzungsmixes.

Die Verkaufsfläche ist primärer Maßstab für die Beurteilung der städtebaulichen Wirkung von Einzelhandelsbetrieben (OVG NRW, 11.12. 2006, 7 A 964.05).[3] Bei der Berechnung der Verkaufsfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche sind auch diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.). Entscheidend für die Anrechnung auf die Verkaufsfläche ist somit die Frage, ob die Fläche für den Kunden zugänglich ist und in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang steht.

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 Bebau-

---

3 Vgl. Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW) - Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 / VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 vom 22.09.2008.

ungsplans 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 Umsatzumlenkungen 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 m² 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 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.

3 Planungskonzept

3.1 Nutzungsstruktur

Auf dem derzeit brachliegenden Gelände des ehemaligen Kaufhauses (Karstadt) auf dem Neumarkt soll ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses sind vor allem Flächen für Einzelhandelsgeschäfte vorgesehen, daneben jedoch auch kleinteilige Ladenlokale und Gastronomie. Außerdem sollen Räume für eine Sozialstation der Caritas entstehen. Der Baukörper erstreckt sich erdgeschossig über eine Fläche von ca. 4.400 m². bei einer Geschossfläche von insgesamt rund 11.500 m². Ab dem ersten Obergeschoss sind überwiegend Wohnungen geplant, ergänzt durch private Gärten und halböffentliche Begegnungsräume. Das Untergeschoss des Gebäudes soll eine Tiefgarage und Technikräume aufnehmen.

3.2 Erschließung

Die übergeordnete Erschließung des 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 östlich des Plangebiets sind ähnlich der heutigen Situation über eine Zufahrt an die Straße „Neuer Steinweg" angebunden.

Fußläufig ist das Plangebiet über den „Alten Markt", die Kirchstraße und von Süden her über die neu zu gestaltende Platzfläche des Neumarktes erreichbar, da die Fußgängerzone für den allgemeinen motorisierten Verkehr gesperrt ist. 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.

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.[4] In diesem Gutachten wird untersucht, ob die Leistungsfähigkeit des relevanten Knoten- und Kreuzungspunkts Oelstraße / Neuer Steinweg / Tempelstraße / Gasthausstraße durch die Planung gewährleistet bleibt. Damit ist eine objektive Bewertung der Auswirkungen des Planungsvorhabens möglich.

Neben Einzelhandelsflächen mit zusammen rund 2.700 m² Verkaufsfläche sollen 67 Wohnungen und Flächen für Büro und Dienstleistungen geschaffen werden. Für

4 Stadt.Quartier: Verkehrsgutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans. Wiesbaden: August 2016.

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[5] von A nach B, am Nachmittag bleibt 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.

3.3 Technische Infrastruktur

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 ehemaligen Geschäftshauses zur Straße „Neuer Steinweg“ hin betroffen. Generell werden die Anpassungen bzw. Ergänzungen des Erschließungssystems in enger Abstimmung mit den Versorgungsträgern geplant und mit der Bauausführung realisiert.

---

5 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.

4 Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung orientieren sich an der aktuellen Objektplanung des Wohn- und Geschäftshauses. Da ein Sonstiges Sondergebiet mit den beiden Teilgebieten SO1 und SO2 nach § 11 BauNVO festgesetzt wird, sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung zu definieren. Die Zweckbestimmung leitet sich aus den im Vordergrund stehenden Nutzungen „Einzelhandel, Wohnen und Büro“ ab. Mit der räumlichen Gliederung in die Teilgebiet SO1 und SO2 wird eine Feinsteuerung der städtebaulichen Entwicklung verfolgt, die einerseits die Nutzungen standortgerecht verteilt, und andererseits die gewünschte Nutzungsmischung absichert.

Teilgebiet SO1

Der Einzelhandel soll im wesentlich größeren Teilgebiet SO1, welches näher zur Fußgängerzone liegt, konzentriert werden und ist deshalb auch nur dort zulässig. Die Beschränkung der Einzelhandelsbetriebe sowie der „Schank- und Speisewirtschaften“ (z.B. Restaurants) auf das Erdgeschoss bewirkt, dass ausreichend Geschossflächen für den innerstädtischen Wohnungsbau zur Verfügung stehen und keine relevanten Störungen der verschiedenen Gebäudenutzungen auftreten. Neben Wohnungen können auch Geschäfts- und Büroräume im ersten Obergeschoss eingerichtet werden. Das ermöglicht, wohnungsnahe Dienstleistungen wie z.B. die Praxis eines Physiotherapeuten oder eine Arztpraxis zu etablieren. In Verbindung mit der geplanten Sozialstation ergibt sich ein Nutzungsmix, der an die Frequenz der Einzelhandelsbetriebe anknüpft und wohnverträgliche Dienstleistungsangebote zulässt. Das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss stehen ausschließlich Wohnungen zur Verfügung.

Teilgebiet SO2

Auf der zweiten Teilfläche des Sondergebiets werden lediglich Büros und Wohnungen zugelassen, wobei keine vertikale Gliederung existiert. So könnte dieses flächenbezogen untergeordnete Teilgebiet vollständig von Wohnungen als auch insgesamt von Büros genutzt werden, was die Flexibilität in der Belegung erhöht. Zurzeit ist die teilweise Belegung durch eine Sozialstation der Caritas vorgesehen, die sich sehr gut in das Gesamtkonzept einfügen würde.

Allgemeine Bestimmungen zu den Sondergebieten

Das Sondergebiet soll teilgebietsübergreifend von einer zusammenhängenden Tiefgarage unterbaut werden, in der alle baurechtlich notwendigen Stellplätze der Nutzungen nachgewiesen werden. Dazu gehören alle funktional zugehörigen Anlagen und Einrichtungen sowie die ebenfalls dort unterzubringenden Keller-, Lager-, Abstell- und Technikräume. Bei der Planung der Tiefgarage ist die Befahrbarkeit der im Bestand vorhandenen und angrenzenden Tiefgarage umfassend berücksichtigt und inzwischen auch vertraglich vereinbart worden.

Von hervorgehobener Bedeutung ist die Verknüpfung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Durchführungsvertrag. Wenn durch Festsetzung eines Baugebiets aufgrund der Baunutzungsverordnung (BauNVO) – hier des Sondergebiets - eine bauliche Nutzung nur allgemein festgelegt wird, ist festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Speziell zum Einzelhandel enthält der Durchführungsvertrage differenzierte Regelungen, die weiter oben in Teil 1 Abschnitt 2.5 erläutert werden.

Mit den oben beschriebenen Bestimmungen zur Art der baulichen Nutzung folgt der vorhabenbezogene Bebauungsplan dem Planungskonzept bzw. dem Beschluss des Emmericher Stadtrates und sichert die gewünschte städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich ab.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. E 18/13 – VEP Neumarkt - wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und die Höhe baulicher Anlagen (Höhe der Oberkante - OK, Firsthöhe - FH und Wandhöhe - WH) bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 1,0 für beide Sondergebiete fest. Somit wird im Hinblick auf die GRZ die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete überschritten. Dies ist in erster Linie durch die besondere städtebauliche Situation begründet, die sich aus der Lage des Plangebiets im zentralen Altstadtbereich und der damit zusammenhängenden dichten Bebauungsstruktur ergibt. Hinzu kommt, dass die Festsetzung des Sondergebiets unmittelbar auf das Geschäftsgebäude zugeschnitten ist und angrenzende Flächen nur in stark begrenztem Umfang mit einbezogen wurden – der Neumarkt grenzt als öffentlicher Platz direkt an das Vorhaben an.

Hinsichtlich der Geschossflächenzahl sind ebenfalls Überschreitungen erforderlich. Mit einer GFZ von 2,5 liegt das Teilgebiet SO1 des Sondergebiets minimal über der nach § 17 Abs. 1 BauNVO eigentlich vorgesehenen Grenze von 2,4. Sowohl die Gründe wie auch die ausgleichenden Faktoren im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO sind die gleichen wie bei der Überschreitung der GRZ.

Mit einer GFZ von 3,5 setzt der Bebauungsplan eine deutlich höhere Geschossflächenzahl für das Teilgebiet SO2 fest. Allerdings relativiert sich das Ausmaß der Überschreitung aus folgenden Gründen: Zum einen stellt die Teilfläche SO2 mit rund 470 m² lediglich einen flächenbezogen untergeordneten Annex des Gesamtvorhabens dar. Zum anderen ist wahrscheinlich, dass dieser Gebäudeteil zu einem späteren Zeitpunkt veräußert werden wird, so dass die GFZ dann auf dieses sehr kleine Baugrund-

stück bezogen werden muss. Wegen der Eigenschaft als Teilfläche eines größeren, zusammenhängenden Gebäudekomplexes und der nördlichen Begrenzung durch die Straße Neuer Steinweg ist es nicht möglich, diese Grundstücks- oder Teilfläche zu vergrößern. Bei ansonsten gleicher Gebäudehöhe und –tiefe wie im Teilgebiet SO1 ergibt sich damit zwangsläufig eine hohe Geschossflächenzahl.

In der Gesamtbetrachtung führt der Neubau zu einer deutlichen Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation. Demnach sind durch das Vorhaben auch in Bezug auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse positive Auswirkungen zu erwarten. Die gegebenenfalls durch das Vorhaben verursachten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Rahmen der Umweltprüfung umfassend untersucht (siehe Teil 2 - Umweltbericht -). Demnach sind in Folge der Umsetzung der Planung keine negativen Effekte zu erwarten. Eine Prüfung der Bedürfnisse des Verkehrs erfolgte in einem eigenständigen Gutachten (siehe Teil 1 Abschnitt 3.2 Erschließung).

Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan nimmt eine horizontale Gliederung bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse vor. Dies führt zu einer Staffelung der Geschosse und damit zu einer Auflockerung der Gebäudekubatur. Vorgesehen ist die Herstellung einer begehbaren Freifläche auf dem Dach des Erdgeschosses, für den ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt wird. Die kleine zweigeschossige Teilfläche soll die Errichtung einer Gemeinschaftseinrichtung auf dem gemeinsamen Wohnhof ermöglichen. Für die umgebenden Gebäudeteile ist die Errichtung von mindestens drei und höchstens vier Vollgeschossen zulässig, um die Höhen der umliegenden Gebäude aufzugreifen. Da die Objektplanung Hochbau noch nicht abgeschlossen ist, können Teile des Daches ein Vollgeschoss sein und andere wiederum nicht. Insofern ist es angemessen und erforderlich, das Intervall III-IV festzusetzen.

Davon ausgenommen sind ein untergeordneter Teilbereich an der Straße „Neuer Steinweg“ sowie der äußerste westliche Teil der überbaubaren Flächen, in denen voraussichtlich die Anlieferung und sonstige technische Räumlichkeiten für das geplante Gebäude untergebracht sind.

4.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen werden bezogen auf Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Damit ist die Ebene Normalhöhennull unterer Bezugspunkt der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO. Über der festgesetzten Bezugsebene sind die Höhe der Oberkante, die Firsthöhe, sowie die Wandhöhe senkrecht abzutragen.

Im vorliegenden Fall wird in Anlehnung an die Objektplanung, unter Einräumen eines geringen Spielraums von ca. 0,5 m, eine Oberkante der Bereiche mit Flachdächern von

22,3 m über Normalhöhennull festgesetzt. Das Gelände liegt auf einem Niveau von etwa 16, 8 m über Normalhöhennull. Damit ergibt sich eine verfügbare Höhe des Erdgeschosses von 5,5 m, was für die Errichtung der Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung einer Installationsdecke erforderlich ist. Um eine Brüstung, eine Aufkantung, ein Geländer oder eine sonstige Absturzsicherung oberhalb des Erdgeschosses errichten zu können, gestattet der Bebauungsplan das Überschreiten der festgesetzten Oberkante um bis zu 1,0 m.

Die festgesetzten Wand- bzw. Firsthöhen orientieren sich grundsätzlich an der umliegenden Bebauung. Das unmittelbar angrenzende Gebäude der Deutschen Bank liegt auf einer vergleichbaren Höhe wie das Vorhaben. Unter Berücksichtigung der besonderen Lage des Vorhabens im Zentrum von Emmerich am Rhein und der gewünschten vertikalen Nutzungsmischung mit Geschäften und Dienstleistungen im Erdgeschoss sowie Wohnungen in den Obergeschossen ist die Kubatur, die sich aus den Festsetzungen ergibt, standort- und situationsgerecht. Das Erdgeschoss des neuen Wohn- und Geschäftshauses wird ungefähr 6 m hoch sein; darüber befinden sich die Mietergärten, die in Richtung der Wohngebäude an der Tempelstraße orientiert sind. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt weicht dieses Erdgeschoss um über 6 m von der Nachbargrenze zurück. Zudem springt die Bebauung in den oberen Geschossen im westlichen Teilbereich um ca. 10 m gegenüber dem Erdgeschoss zurück. An der engsten Stelle beläuft sich der Abstand zwischen den Bestandsgebäuden und dem neuen Wohn- und Geschäftshaus bei 6 m Erdgeschosshöhe auf über 17 m, sodass negative Auswirkungen, wie etwa Verschattungseffekte oder Nachteile für die Belichtung benachbarter Wohnungen, ausgeschlossen werden können.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand von Baugrenzen und Baulinien festgesetzt, die entlang der Außenmaße der geplanten Gebäudekubatur verlaufen. Um den direkten Anbau an das angrenzende Grundstück Alter Markt 12 (Flurstücke 647, 634 und 648) zu gewährleisten und die Gebäudeflucht des Gebäudekomplexes aufzugreifen, verläuft an der westlichen Gebietsgrenze eine Baulinie. Der angrenzende Bebauungsplan Neumarkt-Umgebung ist darauf abgestimmt und setzt ebenfalls eine Baulinie fest, sodass die Grenzbebauung einheitlich vorgegeben wird. Die vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümern sind dabei berücksichtigt worden.

Ab dem ersten Obergeschoss springen die Baugrenzen zurück, um eine ausreichende Belichtung, sowie Be- und Entlüftung der geplanten Wohnungen zu gewährleisten und attraktive begrünte Aufenthaltsbereiche zu schaffen. Im Zentrum des Vorhabens wurde eine Baugrenze eingetragen, welche die Realisierung eines Pavillons als Gemeinschaftseinrichtung ermöglicht.

Eine Besonderheit gilt für den östlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen. Hier ist ein Auskragen der oberen Geschosse über die an das Gebäude angrenzenden

Stellplätze geplant. Dies führt zu einer Überlagerung der Fläche des Sondergebiets mit der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Festsetzung der Baugrenze bezieht sich in diesen Bereichen nur auf die Obergeschosse.

Um einen gewissen Spielraum im Hinblick auf die architektonische Gestaltung des Gebäudes zu eröffnen, dürfen Baugrenzen durch Vordächer, Treppenhäuser und Fluchttreppen um bis zu 3,5 m überschritten werden. Dadurch dürfen jedoch weder private Nachbargrenzen noch öffentliche Verkehrsflächen überdeckt werden.

4.5 Flächen für Tiefgaragen und Verkehrsflächen

Im Untergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses ist eine Tiefgarage zur Deckung des Stellplatzbedarfes geplant. (Detailliertere Ausführungen zur Gestaltung und Kapazität der Tiefgarage werden im weiteren Verlauf des Verfahrens und insbesondere der Hochbauplanung ergänzt.) Der Bebauungsplan setzt für die projektierte Tiefgarage und deren Zufahrten Flächen mit der entsprechenden Signatur nach Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung fest.

Den nördlich im Plangebiet verlaufenden Straßenzug „Neuer Steinweg“ setzt der Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche fest. Die Anpassungen zwischen dem Neubau und den angrenzenden Verkehrsflächen werden in der Objektplanung Außenanlagen zum Neumarkt vorgenommen.

4.6 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen

Die durch das Vorhaben hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen wurden von dem TÜV Nord unter Berücksichtigung der zukünftigen Verkehrsentwicklung beurteilt. Das auf Grundlage der Objektplanung erstellte Schallgutachten wird im Teil 2 Abschnitt 2.9 des Umweltberichts eingehend dargestellt.

Um in der schutzwürdigen Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte einhalten zu können, hat der Gutachter Maßnahmen empfohlen, deren Umsetzung einerseits im Bebauungsplans und – soweit dort nicht möglich - andererseits im Durchführungsvertrag geregelt ist.

Einen wesentlichen Faktor der Geräuscherzeugung bildet die Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe. Zum Schutz vor Geräuschentwicklungen durch Liefervorgänge wird daher festgesetzt, dass die Anlieferungszone der Einzelhandelsbetriebe vollständig eingehaust sein muss. Im Durchführungsvertrag soll ergänzend geregelt werden, dass Rolltore während des Liefervorgangs geschlossen bleiben müssen. Eine weitere Immissionsquelle bilden stationäre Aggregate bzw. technische Einrichtungen, wie Heiz-, Lüftungs- oder Kühlanlagen. Der Bebauungsplan bestimmt, dass diese so auszuführen sind, dass die Immissionsrichtwerte der „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“ an den maßgebenden Immissionsorten der nächstgelegenen Wohnungen nicht überschritten werden.

Neben diesen baulich-technischen Maßnahmen, deren Festsetzung durch § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB legitimiert ist, sind im Durchführungsvertrag ergänzende Maßnahmen zur Begrenzung der Geräuschentwicklung vorgesehen. Von wesentliche Bedeutung sind die Beschränkung der Anlieferung auf den Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) und die Einschränkung der Anzahl gewerblich verursachter Fahrten aus der Tiefgarage im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) bzw. in der lautesten nächtlichen Spitzenstunde.

Mit der Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen ist gewährleistet, dass der Betrieb des Wohn- und Geschäftshauses keine relevanten Störungen in der Umgebung verursachen wird.

4.7 Maßnahmen zur Grünordnung

Um einerseits die heute fast vollständig überbauten bzw. anderweitig versiegelten Flächen insbesondere im Hinblick auf ihre ökologische Qualität aufzuwerten, und andererseits den neuen Wohnungen ein attraktives Umfeld zu bieten, setzt der Bebauungsplan fest, dass auf dem Dach des Erdgeschosses Freiflächen mit Aufenthaltsqualität anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Dabei muss der Anteil der Pflanzfläche an der Gesamtfläche jeweils mindestens zwei Drittel betragen. Um die Erschließung der zentral gelegenen, von Baugrenzen umschlossenen Teilfläche sicherzustellen, ist diese über Fußwege und Treppen an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anzuschließen.

4.8 Festsetzungen zur Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften

Soweit nicht der vorliegende Bebauungsplan abweichende Regelungen enthält, ist die Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Emmerich am Rhein – Fußgängerzone und Rheinpromenade – in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

Dachform, Dachneigung

In den angrenzenden Gebieten der Emmericher Altstadt ist das Satteldach dominant. Während die Satteldächer das Stadtbild prägen, treten Flachdächer kaum in Erscheinung. Das Dach des Erdgeschosses wird als Flachdach gestaltet. Die darauf aufstehende Bebauung soll ab dem 1. Obergeschoss eine gegliederte Dachlandschaft aus Satteldächern erhalten. Dadurch harmoniert der Neubau mit der gewachsenen Stadtsilhouette. Um die Umsetzung der ambitionierten Architektur zu ermöglichen, sind die Dachflächen in unterschiedlichen Neigungen ausführbar. Mindestens 90% der Dachfläche sind in der festgesetzten Dachform auszuführen. Ausnahmen können nur für untergeordnete Gebäudeteile zugelassen werden, damit die Rahmenfestsetzung nicht durch Ausnahmen aufgeweicht wird. Dabei darf die Höhe der Oberkante nicht überschritten werden. Von den Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Dachde-

ckung ausgenommen sind Überdachungen von Eingangsbereichen und sonstigen Freiflächen („Kragdächer“) sowie Dächer von Nebenanlagen.

Dacheindeckung

Die Lage des Plangebiets im Altstadtbereich von Emmerich verlangt im Hinblick auf die Bedachungsmaterialien eine eher zurückhaltende Gestaltung um das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten. Dementsprechend sind nicht hochglänzende Dachziegel oder Steine in den Farbtönen grau, graublau, dunkelbraun und schwarz allgemein zulässig. Dagegen sind rote bzw. rotbraune Farbtöne nur in Kombination mit einer Putzfassade erlaubt. Die Materialien Schiefer, Kupfer, Zink und Blecheindeckungen sind nur dann gestattet, sofern es aus konstruktiven Gründen erforderlich ist.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im Plangebiet nicht zulässig, um eine unruhige Dachlandschaft zu vermeiden und ein einheitliches Bild zu schaffen.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Um Abfallbehälter und Müllboxen dem direkten Einblick zu entziehen, sind diese in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz aus Mauerwerk oder Bepflanzung zu umgeben.

Werbeanlagen

Im Hinblick auf ihre Bedeutung für das örtliche Erscheinungsbild und unter Berücksichtigung der städtischen Gestaltungssatzung[6] unterfallen Werbeanlagen besonderen Anforderungen.

Um Werbeanlagen im Außenraum auf das Notwendige zu beschränken, werden diese nur an der Stätte der Leistung zugelassen.

Ansonsten enthält der Bebauungsplan weitergehende Bestimmungen, um die Außenwirkung der Werbeanlagen auf ein für das Ortsbild verträgliches Maß zu begrenzen. Aus architektonischer Sicht ist von Bedeutung, dass die wesentlichen, das Erscheinungsbild prägenden Bauelemente, wie Sockel oder Fensterlaibungen in ihrer Wirkung erhalten bleiben. Insoweit müssen sich Werbeanlagen der visuellen, konstruktiv oder gestalterisch vorgegebenen Gliederung anpassen. Nach dem allgemein gültigen Teil werden die gestalterischen Anforderungen in Abhängigkeit von räumlich abgrenzbaren Außenflächen konkretisiert.

6 Stadt Emmerich am Rhein: Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Emmerich am Rhein - Fußgängerzone und Rheinpromenade -, Emmerich, Dezember 2002.

Werbeanlagen in grellen Farben oder mit wechselndem Licht (laufende Schrift, Blinklicht etc.) sind weithin sichtbar und entsprechen nicht dem Ziel einer qualitätvollen Gestaltung. Dementsprechend werden sie ausgeschlossen. Der Wunsch der Betriebsinhaber und Gewerbetreibenden, Aufmerksamkeit durch Werbung zu erzeugen, wird dabei grundsätzlich anerkannt. Zum Schutz der Attraktivität des Stadtkerns ist es jedoch erforderlich, den Wunsch nach Werbung mit dem Ziel der Erhaltung des Stadtbildes in Einklang zu bringen. Die Einschränkungen gelten für alle Gewerbetreibenden gleichermaßen, sodass keine Wettbewerbsverzerrung entsteht.

Teil 2 ■ Umweltbericht

1 Einleitung

Die Erfassung und Bewertung der Umweltbelange ist inhaltlich voll in den Bebauungsplan integriert. Deshalb kann an dieser Stelle auf eine zusätzliche Kurzdarstellung des Vorhabens und auf eine Erläuterung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung verzichtet werden.

Der Teil 2 Umweltbericht umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch das Bauvorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf die einzelnen, im Anschluss aufgeführten Schutzgüter:

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

Zur Einschätzung der Umwelterheblichkeit werden zunächst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes, die gegebenenfalls erheblich beeinflusst werden könnten, ermittelt.

In einem weiteren Schritt wird die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung prognostiziert. Des Weiteren werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen festgelegt.

Bewertungs- und Prognoseverfahren

Im Rahmen dieses Umweltberichts werden 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 in keinen festen Bewertungsrahmen fassen. Am Ende von Teil 2 dieser Begründung erfolgt eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der Einschätzung der Projektwirkungen.

Kenntnislücken

Im Rahmen der Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten oder technischen Lücken aufgetreten, die Einfluss auf die Inhalte der Planung und damit auf die planungsrechtli-

che Abwägung der öffentlichen und privaten Belange haben könnten. Da auch keine fehlenden Kenntnisse festzustellen waren, beschreibt die Umweltprüfung die Auswirkungen des Planungsvorhabens vollständig und sachgerecht.

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).

2 Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Gelände befindet sich auf einer absoluten Höhe von etwa 16,50 bis 16,90 m ü.NHN.[7] 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.

2.2 Geologie und Boden

Ermittlung und Beschreibung

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

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Böden 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

7 Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992.

anthropogen verändert worden ist. Das Plangebiet befindet sich nach § 12 des Bodenschutzgesetzes NRW nicht innerhalb eines Bodenschutzgebietes.[8] Außerdem liegen auch keine besonders geschützten Böden vor. Die Böden im Untersuchungsgebiet haben hinsichtlich der im Bundes-Bodenschutzgesetz[9] (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.[10] 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.

2.3 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 Innenstadtbereich 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.

---

8 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.

9 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.

10 Terra Umwelt Consulting GmbH: Stellungnahme zur Versickerung zum BV Emmerich, Neumarkt, Neuss, April 2016.

2.4 Wasser

Ermittlung und Beschreibung

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 in Teil 2 Abschnitt 2.2 beschrieben, in das angrenzende Kanalnetz eingeleitet.

Maßnahmen

Das Dach des Erdgeschosses (identisch mit den wohnungsnahen Freiflächen der Wohnungen des ersten Obergeschosses) ist mit einem Flächenanteil von mindestens zwei Drittel der Freiflächen zu begrünen. Dies trägt neben den positiven gestalterischen Effekten zur Verzögerung der Abflussrate des Niederschlagswassers bei.

2.5 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_2) 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.

Maßnahmen

Die festgesetzte Dachbegrünung führt zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung insbesondere von Feinstaub, und durch die geringere Aufheizung der Luft ist die verti-

kale Auftriebsströmung und somit die Staubaufwirbelung geringer. Die Pflanzen tragen zudem zur Dämpfung von Extremwerten der Oberflächentemperaturen bei.

2.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt

2.6.1 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.

2.6.2 Biotoptypen

Methode zur Erfassung der 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 Bruchsicherheit, 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.[11]

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.

11 Rensing, Martin (2011): Baumgutachten über 25 Bäume. Standort: Emmerich, Neumarkt. Velten.

2.6.3 Fauna

Im Rahmen der Überprüfung, ob die Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)[12] 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.[13] 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.

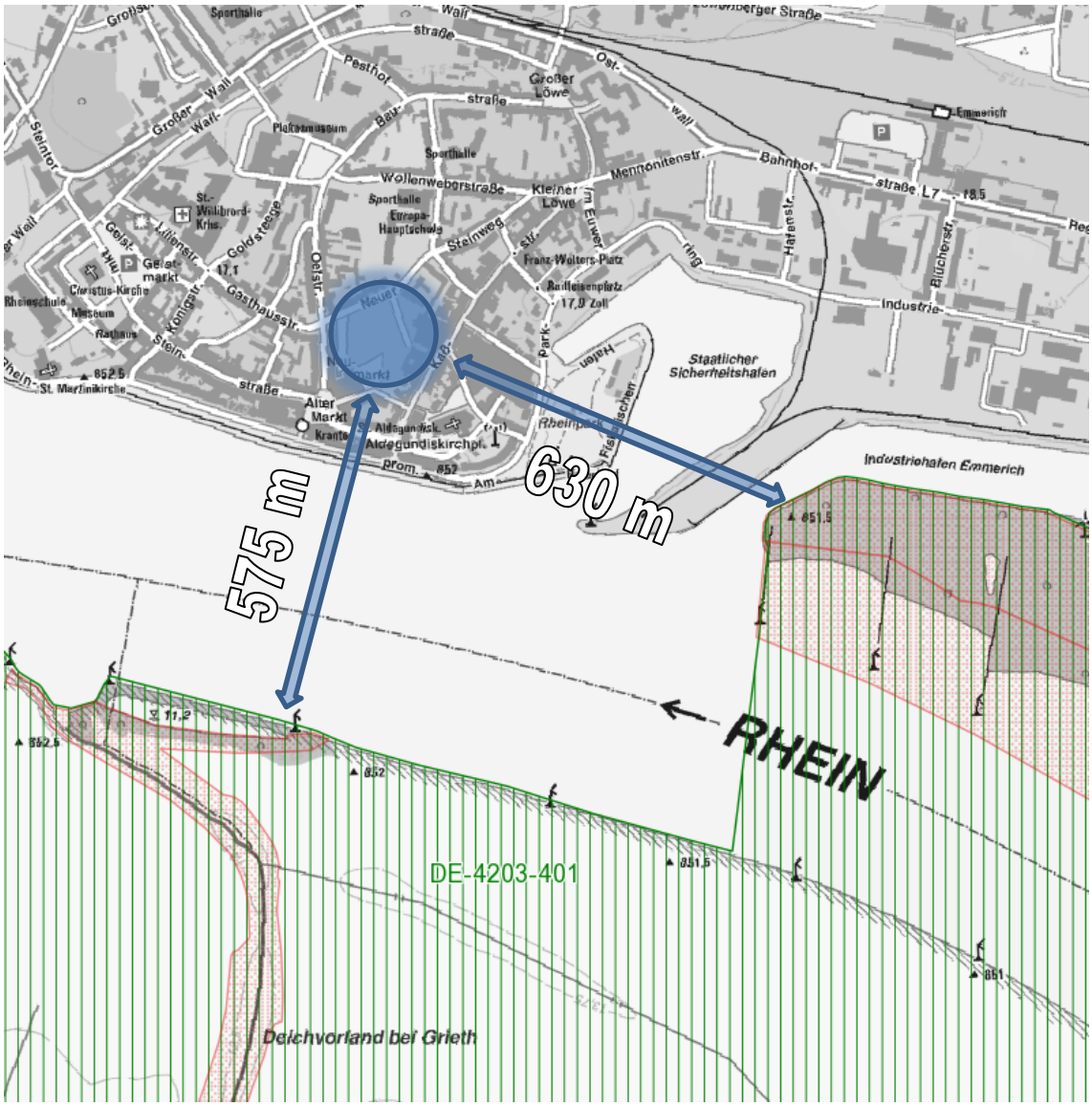
---

12 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.

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

2.7 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 Bebauungsplans in Bezug auf die nächstgelegenen FFH-/Vogelschutzgebiete, welche in einem Abstand zwischen 575 m und 630 m liegen.



2.8 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.

2.9 Geräuscheinwirkungen

2.9.1 Problemstellung

Aufgrund der Lage des Wohn- und Geschäftshauses kann nicht von vorne herein ausgeschlossen werden, dass es zumindest in Teilbereichen in der umliegenden Nachbarschaft zu störenden Geräuscheinwirkungen kommt. Aus diesem Grund hat der TÜV Nord begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 18/13 -VEP Neumarkt - ein schalltechnisches Gutachten erstellt.[14] Die Aussagen des Gutachters basieren u.a. auf Ermittlungen des Verkehrsgutachters zum prognostizierten Verkehrsaufkommen. Das Gutachten stellt eine Entscheidungshilfe dar, ob Gefahren, schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen, oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit und die Umgebung durch Anlagenlärm zu erwarten sind.

Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die vorrangig den Gewerbelärm betreffen, wird über Festsetzungen des Bebauungsplans, den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan und, soweit erforderlich, durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung gewährleistet.

Die Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgt in einem dreistufigen Verfahren. In einem ersten Schritt werden für die Gesamtabwägung der Geräuschsituation im Bebauungsplanverfahren die Geräusche aller Quellen im Plangebiet und außerhalb (Gesamtlärmbelastung bzw. Summenpegel) ermittelt und nach der Gesamtlärmstudie der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg sowie nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) beurteilt.

In einem zweiten Schritt weist das Gutachten zusätzlich die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2016 und DIN 4109-2:2016 auf den Fassaden des geplanten Baukörpers aus, die in den Bebauungsplan integriert worden sind. Dabei sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für neue Gebäude in den Tabellen (7) der Norm DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ festgelegt. In Abhängigkeit vom sogenannten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ werden hier Lärmpegelbereiche genannt, aus denen sich die erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße der Wände, Dächer und Fenster ergeben.

Um die konkrete Realisierbarkeit des Vorhabens (Wohn-/Geschäftshaus) auf bauordnungsrechtlicher Ebene bzw. derjenigen der Baugenehmigung zu überprüfen, wird ergänzend in einem dritten Schritt die Geräuschsituation „streng“ nach TA Lärm ermittelt und beurteilt. In diesem Fall bleiben alle Geräuschquellen ausgeblendet, die nicht

14 TÜV NORD Systems GmbH & Co.KG: Geräuschemissionen und -immissionen zum Wohn- und Geschäftshaus Neumarkt 1 in 46446 Emmerich, Essen, August 2016.

dem Vorhaben zuzurechnen sind, und auch nicht als Vorbelastung im Sinne der TA Lärm berücksichtigt werden müssen.

2.9.2 Beurteilungsgrundlagen und immissionsschutzrechtliche Anforderungen

Die den schalltechnischen Berechnungen im Einzelnen zugrunde gelegten Verwaltungsvorschriften, Normen und Richtlinien sind dem Gutachten zu entnehmen. Maßgebliche Grundlagen für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen sind die Gesamtlärmstudie der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, die DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

Gesamtlärmstudie der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: In der Studie „Beurteilung und Bewertung von Gesamtlärm“ hat der TÜV Nord ein Bewertungssystem für den Gesamtlärm entwickelt und an Beispielen aus der Praxis getestet worden. Grundlage ist ein Modell mit einheitlichem Mess- und Bewertungssystem für Gesamtlärm einschließlich eines Vorschlags für Gesamt-Immissionsgrenz- und -richtwerte. Während der Gesamt-Immissionsgrenzwert sich an der Schwelle der Gesundheitsgefährdung und der Enteignungsschwelle orientiert, indiziert der hier relevante Gesamt-Immissionsrichtwert (G-IRW) den Beginn schädlicher Umwelteinwirkungen.

Das Gesamtlärmbewertungssystem soll die bestehenden sektoralen Lärmschutzregelungen nicht ersetzen, sondern ergänzen. Im Vordergrund steht, für das bisher ungenügend behandelte Problem des Zusammenwirkens verschiedener Geräuscharten einen Lösungsweg aufzuzeigen. Weil der Standort Neumarkt in Emmerich am Rhein in besonderer Weise von dem Zusammenwirken verschiedener gewerblicher und nichtgewerblicher Geräuschquellen geprägt ist, die einander räumlich und zeitlich überlagern, erfolgt die Beurteilung auf der städtebaulichen Ebene vorliegend nach der Gesamtlärmstudie. Dabei wird die Orientierung an der Gebietsgliederung der Baunutzungsverordnung beibehalten.

Gebietsausweisung	**G-IRW tags dB(A)**	**G-IRW nachts dB(A)**
Wohngebiet (WR, WA)	59	49
Mischgebiet (MI)	64	54

Für die Bauleitplanung am Neumarkt gehen folgende Quellen in die Gesamtlärmbetrachtung ein:

- Verkehr auf der öffentlichen Straße
- allgemeiner Besucherverkehr der Innenstadt auf dem öffentlichen Parkplatz (Plangebiet)
- anlagenbezogener Gewerbeverkehr, Wirtschaftsverkehr und Anwohnerverkehr geplantes Wohn-/Geschäftshaus im Plangebiet
- Rangieren LKW im öffentlichen Verkehrsraum
- Verkehr Tiefgarage Deutsche Bank
- Verkehr Parkplatz Deichmann
- Gewerbelärm durch Anlagen geplantes Wohn-/Geschäftshaus, z.B. techn. Anlagen, Anlieferung, EKW-Box

Zur Erhebung der Fahrzeugbewegungen wurden sogenannte Jahresmittelwerte (DTVw) für das Prognosejahr 2026 (+10 Jahre) ermittelt.

Im Schallgutachten werden für die Gesamtlärmbeurteilung die nachfolgenden schalltechnischen Bewertungsmaße berechnet:

energieäquivalente Dauerschallpegel $L_{AFeq,Tag}$ zur Tageszeit,

energieäquivalente Dauerschallpegel $L_{AFeq,Nacht}$ zur Nachtzeit.

Die Geräuscheinwirkungen durch den Gesamtlärm sind gemäß DIN 18005-1 zur Tageszeit über eine 16-stündige Zeitspanne und zur Nachtzeit über eine 8-stündige Zeitspanne zu mitteln. Dabei beginnt die Tageszeit um 06:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr, die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 06:00 Uhr.

DIN 18005: Im Beiblatt zur DIN 18005 werden in Abhängigkeit von der Gebietsausweisung die folgenden **Orientierungswerte** für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung aufgeführt:

Gebietsausweisung	**tags dB(A)**	**nachts dB(A)**
Reines Wohngebiet (WR)	50	40 / 35
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45 / 40
Misch- / Dorfgebiet (MI / MD)	60	50 / 45

Für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr und nachts von 22:00 bis 06:00 Uhr zugrunde zu legen. Bei den beiden angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere für Verkehrslärm.

TA Lärm: Die im Bundesimmissionsschutzgesetz allgemein formulierten Anforderungen an die Geräusche von Anlagen werden im Immissionsschutzrecht durch die TA Lärm konkretisiert, die für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gilt. In der TA Lärm werden die folgenden **Immissionsrichtwerte** genannt:

Gebietsausweisung	**tags dB(A)**	**nachts dB(A)**
Reines Wohngebiet (WR)	50	35
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40
Misch- / Dorfgebiet (MI / MD)	60	45

Die Tageszeit beginnt gemäß TA Lärm um 06:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr, während die Nachtzeit um 22:00 Uhr beginnt und um 06:00 Uhr endet. Die Geräuscheinwirkungen sind zur Tageszeit über die o.g. 16-stündige Zeitspanne und zur Nachtzeit über diejenige volle Stunde zu mitteln, in der die höchsten Beurteilungspegel auftreten. In Wohngebieten (WR, WA) sind Geräuscheinwirkungen in den Zeiten mit einer erhöhten Empfindlichkeit durch einen Zuschlag von 6 dB(A) zu berücksichtigen:

Werktage:	06:00 – 07:00 Uhr
	20:00 – 22:00 Uhr
Sonn- und Feiertage:	06:00 – 09:00 Uhr
	13:00 – 15:00 Uhr
	20:00 – 22:00 Uhr

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

DIN 4109: Passive Schallschutzmaßnahmen stellen aufgrund der derzeitigen Rechtslage bei Verkehrsgeräuschen eine zulässige Ersatzmaßnahme bei Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte dar. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für neue Gebäude sind in der DIN 4109 festgelegt. In Abhängigkeit vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ werden Lärmpegelbereiche genannt, aus denen sich die erforderlichen Schalldämmmaße der Umfassungsbauteile ergeben. Die Außenlärmpegel sind gemäß DIN 4109 zur Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr) zu ermitteln. Die Schalldämmmaße sind unabhängig von der Gebietsausweisung. Ist der Anteil der Fensterfläche an der Gesamtwandfläche wesentlich größer als 50 %, sollten Fenster der nächst höheren Schallschutzklasse festgelegt werden.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm-pegel-bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB	Raumarten		
			Bettenräume in Kranken-anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungs-stätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume[a] und Ähnliches
			$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils dB		
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[b]	50	45
7	VII	> 80	[b]	[b]	50

[a] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

[b] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle: DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Tabelle 7 — Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden –

2.9.3 Immissionspunkte

Die benachbarte Fläche nördlich des Steinwegs ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Flächen im Westen sind im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Für die geplante Bebauung mit Wohnnutzung im Plangebiet wird im vorliegenden Fall hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit ebenfalls von einem Mischgebiet ausgegangen. Die nachfolgenden Immissionspunkte werden stellvertretend für die o.g. Bebauung betrachtet.

IP	Ort	Gebietseinstufung
IP1	Neuer Steinweg 34	MI
IP2	Neuer Steinweg 24	MI
IP3	Neuer Steinweg 25a	MI
IP4	Neumarkt 1a/1c	MI
IP5	Neumarkt 14	MI
IP6	Tempelstraße 6	MI

Die maßgeblichen Immissionspunkte liegen gemäß TA Lärm bei bebauten Flächen 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109.

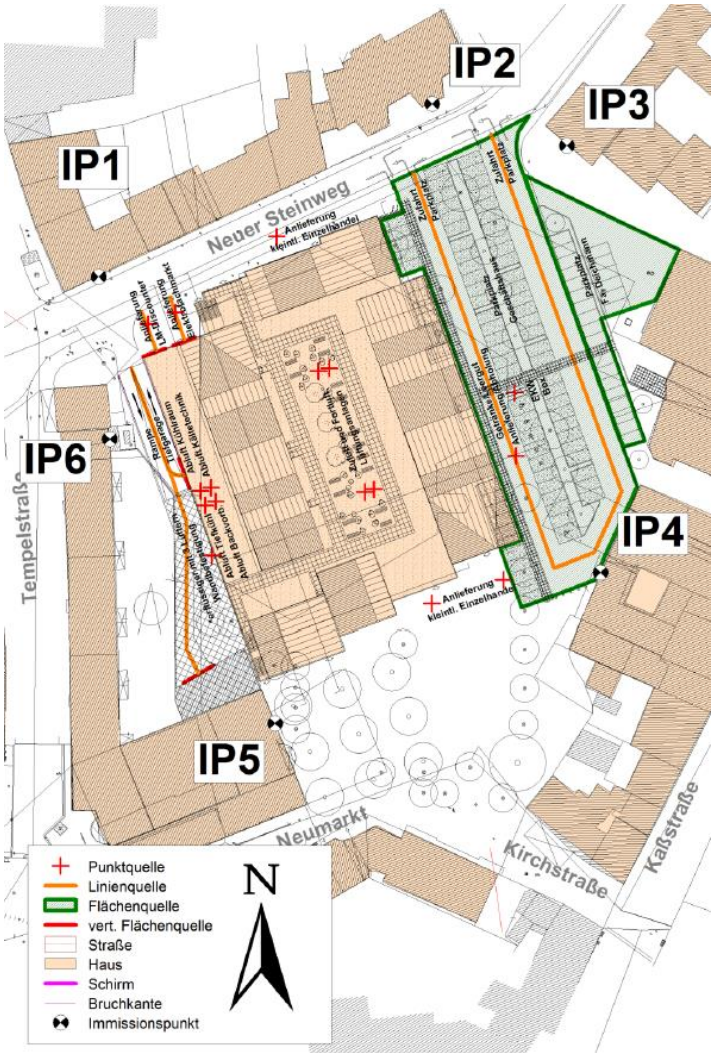


Abbildung: Immissionspunkte

2.9.4 Geräuschemissionen

Für die schalltechnische Beurteilung der geplanten Anlagen im Sondergebiet werden für die wesentlichen Geräuschemissionen die Schallleistungspegel der Quellen hergeleitet. Dabei werden die Quellen als Punkt-, Linien- oder Flächenquellen abgebildet. Für die Öffnungszeiten wird an Werktagen (Montag bis Samstag) der Zeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr zugrunde gelegt. Die Anlieferung erfolgt ebenfalls in diesem Zeitraum. Die Herleitung der Schallleistungspegel ist im Einzelnen dem Schallgutachten zu entnehmen. Folgende anlagebezogene Quellen sind bei der Berechnung der Geräuschemissionen berücksichtigt worden:

- Warenanlieferung
- Lkw-Fahrverkehr
- Lkw-Kühlaggregate
- Rückfahrwarneinrichtungen-Rampe
- Parkplatz und Tiefgarage
- Einkaufswagennutzung
- Technische Einrichtungen
- Schneckenverdichter
- Anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen

2.9.5 Beurteilung

Beurteilung des Gesamtlärms

Die energieäquivalente Zusammenfassung aller in der Nachbarschaft des Vorhabens einwirkenden Geräuschquellen hat folgendes Ergebnis:

IP	**Gesamtbelastung Beurteilungspegel Lr (dB(A))**		**Gesamt-Immissionsrichtwerte (G-IRW, dB(A))**		**G-IRW – Lr (dB(A))**	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IP1	65	54	64	54	1	0
IP2	64	55	64	54	0	1
IP3	61	49	64	54	-3	-5
IP4	62	42	64	54	-2	-12
IP5	47	29	64	54	-17	-25
IP6	57	41	64	54	-7	-13

Wie der Vergleich zeigt, werden für die getroffenen Maximalannahmen die angenommenen Gesamt-Immissionsrichtwerte (G-IRW) der Gesamtlärmstudie für ein Mischgebiet (MI) an den meisten maßgeblichen Immissionspunkten im Bereich der bestehenden Bebauung eingehalten.

Lediglich an den Immissionspunkten IP1 und IP2 wird der Gesamt-Immissionsrichtwert (G-IRW) der Gesamtlärmstudie am Tage bzw. in der Nacht um maximal 1 dB(A) überschritten. Pegelbestimmend ist jeweils der Verkehrslärmpegel durch die Straße „Neuer Steinweg“. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Verkehrslärm werden am Tage bzw. in der Nacht geringfügig um 1 dB(A) überschritten. Die Pegelzunahme durch den anlagenbezogenen Verkehr liegt insgesamt aber unterhalb von 3 dB(A), so dass im Sinne der 16. BImSchV von einer unwesentlichen Pegeländerung ausgegangen werden kann.

Der Gesamt-Immissionsgrenzwert G-IGW der Gesamtlärmstudie, der für die Schwelle der Gesundheitsgefährdung steht, wird durch die Gesamt-Beurteilungspegel sicher unterschritten.

Ein zusätzlicher Handlungsbedarf – über die im Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag festgelegten Maßnahmen hinaus - wird nach gutachterlicher Aussage nicht gesehen.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Da die Geräuschbelastung von mehreren Quellen (Straße, öffentlicher Parkplatz, Gewerbe) herrührt, wurde gemäß DIN 4109-2:2016-07, Abs. 4.4.5.7 der resultierende Außenlärmpegel $L_{a,res}$ aus den einzelnen maßgeblichen Außenlärmpegeln $L_{a,i}$ (energetisch) berechnet.

Der Beurteilungspegel durch Straßenverkehr (Lr) wird nach RLS-90 berechnet und der Beurteilungspegel durch Gewerbelärm nach TA Lärm. Zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels sind zu den errechneten Werten jeweils 3 dB(A) zu addieren.

Demnach liegen die Fassaden in den Lärmpegelbereichen von I bis IV. Die Lärmpegelbereiche III und IV wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Hinsichtlich der Lärmpegelbereiche I und II ist das nicht erforderlich, weil das Schutzniveau der Klasse II bereits von konventionellen Isolierglasfenstern erreicht wird, und das Einhalten der Energiesparverordnung (ENEV) den Einsatz geringwertigerer Gläser nicht mehr zulässt.

Beurteilung nach TA Lärm

Mit Spitzenpegeln, die die Richtwerte nach TA Lärm für ein Mischgebiet (60 dB(A)) um mehr als 30 dB(A) am Tage bzw. 20 dB(A) in der Nacht überschreiten, ist nicht zu rechnen. In der Nachtzeit findet keine gewerbliche Nutzung (im Sinne der TA Lärm)

durch das geplante Vorhaben statt, was Gegenstand des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist. Daher beschränkt sich die folgende Darstellung auf die Ergebnisse der Beurteilung im Tageszeitraum.

IP	**Beurteilungspegel Lr (dB(A))**		**Immissionsrichtwert (IRW, dB(A))**		**IRW – Lr (dB(A))**	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IP1	54	24	60	45	-6	-21
IP2	57	30	60	45	-3	-15
IP3	58	37	60	45	-2	-8
IP4	61	28	60	45	1	-17
IP5	45	25	60	45	-15	-20
IP6	58	31	60	45	-2	-14

Wie der Vergleich zeigt, werden für die getroffenen Maximalannahmen die angenommenen Immissionsrichtwerte (IRW) nach TA Lärm an den meisten maßgeblichen Immissionspunkten im Bereich der bestehenden und geplanten eingehalten. Lediglich im Bereich Immissionspunkt IP4 wird der Immissionsrichtwert am Tage um maximal 1 dB(A) überschritten. Pegelbestimmend ist dabei der Parkplatz Neumarkt.

Neben den Auswirkungen auf die Umgebung sind die Geräuscheinwirkungen auf das Vorhaben selbst geprüft worden. An den Fassaden der geplanten Wohnungen des Wohn- und Geschäftshauses werden danach die Immissionsrichtwerte für ein Misch-/Kerngebiet (MI/MK) nach TA Lärm tagsüber zum Teil überschritten, und zwar um maximal 2 dB(A) entlang der parkplatzzugewandten Fassadenseiten. Pegelbestimmend ist dabei der neu gestaltete Parkplatz Neumarkt. In der Nacht werden die Immissionsrichtwerte sicher eingehalten.

Gesamtbeurteilung und Abwägung

Bei der Untersuchung des Gesamtlärms im Sinne einer Summenwirkung aller relevanten einwirkenden Geräusche treten nach der Prognose Überschreitungen von bis zu 1 dB(A) an den Immissionspunkten IP1 (tags) und IP2 (nachts) auf. Beide Immissionsorte liegen am Neuen Steinweg, der erstgenannte westlich gegenüber der künftigen Tiefgaragen-Zufahrt in das Wohn- und Geschäftshaus, und der östliche gegenüber der Ein- und Ausfahrt des öffentlichen Parkplatzes. Für eine sachgerechte Interpretation dieser Überschreitungen sind folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

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 im Vergleich zur Kaufhausnutzung 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. Des Weiteren ist zu erwähnen, dass der oberirdische, öffentlich befahrbare Parkplatz 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 an dem östlich gelegenen Immissionspunkt IP2 entweder gleich bleiben oder zurückgehen, so dass die Bauleitplanung keine Verschlechterung der bisherigen Situation verursachen wird.

Mit der Tiefgaragenzufahrt hinter der Bebauung an der Tempelstraße entsteht zwar eine neue Schallquelle, jedoch verursacht diese nur lokal sehr begrenzte Störungen direkt gegenüber der Zufahrt. Da die Ein- und Ausfahrt über eine Rampe zumindest während der Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe dauerhaft geöffnet bleiben muss, sind wirksame schallmindernde Maßnahmen nicht umsetzbar.

Im Hinblick darauf, dass die getroffenen Maximalwertannahmen bzgl. Pegelhöhen im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung vom ungünstigsten Szenario ausgehen, ist unter „realen“ Bedingungen mit geringeren Pegeln und einer Unterschreitung des Gesamt-Immissionsrichtwertes zu rechnen. Unter Berücksichtigung dessen und der Tatsache, dass der lokal begrenzten Mehrbelastung eine Belastungsminderung durch Verlagerung eines erheblichen Teil der Verkehre in die Tiefgarage stattfindet, ist die Richtwertüberschreitung vertretbar. Mit einer signifikanten Veränderung der bisherigen Geräuschsituation ist nicht zu rechnen.

Aus der Beurteilung nach TA Lärm geht hervor, dass der Immissionsrichtwert am Immissionspunkt IP4 tags um maximal 1 dB(A) überschritten wird. An den Fassaden des Vorhabens selbst belaufen sich die Überschreitungen in Richtung des Parkplatzes auf maximal 2 dB(A). Hinsichtlich des Immissionspunktes IP4 sind grundsätzlich die gleichen Planungsaspekte maßgebend wie bei dem Immissionspunkt IP2 in der Gesamtlärmbetrachtung. Wegen des höheren Wohnungsanteils und des Umstandes, dass über lange Jahre prinzipiell die gleiche Vornutzung gegeben war wie jetzt wieder geplant – Parken für Kunden von Einzelhandelsbetrieben und Parken von Besuchern der Fußgängerzone, dabei deutlich geringere Anzahl an Stellplätzen -, wird die Umsetzung der Planung keine Verschlechterung für die Bebauung entlang der Kaßstraße bewirken, sondern eher eine Verbesserung. Daher ist die geringfügige Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm vertretbar.

In Bezug auf das Vorhaben selbst ist eine Richtwertüberschreitung nur für Teile der Fassaden in Richtung des Neumarktes selbst zu erwarten. Hier sind im Rahmen der sogenannten „architektonischen Selbsthilfe“ bauliche Vorkehrungen oder Gestaltungen

umsetzbar, die zu einer günstigeren, insbesondere lärmabgeschirmten Lage der betroffenen Wohnungen führen. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden vorliegend aus, weil der öffentliche Parkplatz als flächige, an das Wohn- und Geschäftshaus unmittelbar angrenzende Schallquelle nicht durch Lärmschutzwände oder dergleichen abschirmbar ist. Zielführend sind vielmehr technische Maßnahmen, teilweise in Kombination, die eine Belastungsminderung bewirken. Dazu zählt insbesondere eine Grundrissgestaltung, die Wohn- und Schlafräume für den dauerhaften Aufenthalt in Richtung der schallabgewandten Westseite konzentriert, und Nebenräume vorrangig an der Ostseite vorsieht. In Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung und ggf. auch der Verwendung nicht öffenbarer Fenster lässt sich ein verträgliches Schutzniveau gewährleisten.

Der Durchführungsvertrag, ggf. auch die Baugenehmigung mit Nebenbestimmungen, wird gewerbliche Fahrten in der Nachtstunde dergestalt beschränken, dass keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte eintreten kann. Im Baugenehmigungsverfahren ist außerdem die Einhaltung der sonstigen Bestimmungen zur Begrenzung der Geräuschemissionen nachzuweisen. Mit einer Erhöhung der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um mehr als 2 dB(A) durch anlagebezogenen Verkehr auf öffentlichen Straßen ist nicht zu rechnen. Zusätzliche organisatorische Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

Die Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen werden in Teil 1 Abschnitt 4.6 dieser Begründung näher erläutert.

Einordnung in aktuelle städtebauliche und immissionsschutzrechtliche Entwicklungen

Seit einigen Jahren hat im Städtebau ein Sinneswandel eingesetzt. „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ steht für einen Paradigmenwechsel in der räumlichen Planung, der sich von den früheren Modellen der Funktionentrennung deutlich abgrenzt. Die in vielen Ballungsräumen einsetzende Wohnungsnot und der Wunsch vieler Menschen, in die Zentren der Städte und Gemeinden mit ihren vielfältigen Angeboten zurückzuziehen, hat dieser Entwicklung zusätzlichen Schub verlieren. Sowohl die Baunutzungsverordnung mit ihrem begrenzten Angebot an Baugebietstypen als auch die TA Lärm mit ihrem teilweise starren Regelwerk haben sich in vielen innerstädtischen, auf Nutzungsmischung abzielenden Projekten zunehmend als Hemmschuh für zukunftsgerichtete städtebauliche Entwicklungen erwiesen. Der Gesetzgeber hat dies erkannt und will mit einem Maßnahmenpaket Erleichterungen schaffen, mit dem Ziel der „Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“.

Mit der anstehenden Änderung der Baunutzungsverordnung über ein Artikelgesetz[15] soll die neue Baugebietskategorie „urbanes Gebiet (MU)" eingeführt werden. Damit will der Gesetzgeber die Kommunen in die Lage versetzen, das Bauen in stark verdichteten städtischen Gebieten zu erleichtern und flexibler zu gestalten, ohne das grundsätzlich hohe Lärmschutzniveau zu verlassen. In erster Linie soll die Planung eines „funktionsgemischten Gebiets der kurzen Wege" erleichtert werden. Die neue Baugebietskategorie sieht daher – auch zur Vermeidung und Reduzierung von Verkehr und zur Förderung eines lebendigen öffentlichen Raums – eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung vor, die aber nicht notwendig gleichgewichtig vorhanden sein müssen.

Der aktuelle Entwurf der „neuen“ TA Lärm vom 07.07.2016 diese neuen städtebaulichen Leitlinien aufgegriffen. Der Entwurf konkretisiert die Anforderungen, die von dem Betreiber einer immissionsschutzrechtlichen Anlage zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zu erfüllen sind, wenn von seiner Anlage Geräusche auf ein urbanes Gebiet einwirken. Hierzu soll Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe c) der TA Lärm um die Baugebietskategorie „urbanes Gebiet" ergänzt werden. Um insbesondere in innerstädtischen Lagen die Grundlagen für eine stärkere Verdichtung und Nutzungsmischung zu schaffen und um die Errichtung von Wohnraum in diesen Lagen zu fördern, soll der Immissionsrichtwert für urbane Gebiete auf 63 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts festgesetzt werden. Damit liegen die neuen Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete zwischen denen von Kern-, Dorf- und Mischgebieten einerseits und Gewerbegebieten andererseits.

Aus der Zweckbestimmung und dem geplanten Zulässigkeitskatalog des § 6a „Urbane Gebiete“ geht hervor, dass diese Gebietskategorie eine sehr hohe Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen am Neumarkt in Emmerich hat. Das mit dem Vorhaben verfolgte Konzept steht gewissermaßen exemplarisch für einen neuen Typus von gemischt genutzten Gebäuden, die in der Erdgeschosszone meistens stärker frequentierte Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe vorsehen, und in den darüber liegenden Ebenen zumeist Wohnungen.

Die im Abschnitt „Gesamtbeurteilung und Abwägung“ behandelten Immissionsrichtwertüberschreitungen müssen auch vor dem Hintergrund der bevorstehenden Maßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung und Funktionenmischung gesehen werden. Auch wenn im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 18/13 noch kein urbanes Gebiet festgesetzt werden kann, würde das Vorhaben bestens zu diesem neuen Gebietstypus passen. Dass aus einem engeren Nebeneinander von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen ein insgesamt höheres Geräuschniveau resultiert, ist unvermeidbare Folge eines „Gebiets der kurzen Wege“ – und ist hinnehmbar angesichts der zahlreichen vorteilhaften städtebaulichen Effekte. Die gegenüber dem Sondergebiet

15 Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt. Referentenentwurf des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 16.06.2016.

mit der Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets (MI) erhöhten Immissionsrichtwerte würden jedoch ausnahmslos eingehalten. Insgesamt bestärken die aktuellen gesetzgeberischen Aktivitäten die Entwicklung von gemischt genutzten Vorhaben wie das Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt.

2.10 Kultur- und Sachgüter

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

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würden die gewerbliche Brachfläche und der öffentliche Parkplatz im heutigen Zustand bestehen bleiben. Auf den Umweltzustand hätte dies keine signifikanten Auswirkungen.

4 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 getroffenen Maßnahmen werden bei den jeweiligen Schutzgütern erläutert.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf den Standort bezogene Alternativen für die Realisierung des Vorhabens stehen nicht zur Verfügung. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen daher unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bauleitplans und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenplanung nicht in Betracht.

6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Stadt Emmerich am Rhein die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen, die erst nach Realisierung der Vorhaben entstehen oder bekannt werden, können nicht im Vorfeld der Planung berücksichtigt werden. Hier ist der Vorhabenträger bzw. die Stadt Emmerich am Rhein auf Informationen der zuständigen Behörden angewiesen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind, die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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 bereits im Jahr 2011 einen Grundsatzbeschluss zur Ansiedlung eines größeren 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 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben im Erdgeschoss und zum anderen Wohnungen in den Obergeschossen vor. Anlagen für soziale Zwecke und Einrichtungen der Gastronomie sollen das Nutzungsspektrum ergänzen. Die angrenzenden Marktflächen werden neu gestaltet.

Das Erdgeschoss des Gebäudekomplexes wird als Dach- und Freifläche für die darüber liegenden Wohnungen gestaltet, wobei mindestens zwei Drittel der Dachfläche zu begrünen sind.

Hinsichtlich der Umweltbelange hat eine Bestandsaufnahme und –bewertung des derzeitigen Umweltzustands stattgefunden. Für das Plangebiet relevante Vorgaben (u.a. aus informellen Planungen sowie aus festgelegten Umweltschutzzielen verschiedener Fachgesetze und -pläne) sind im Aufstellungsverfahren berücksichtigt worden. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Begrenzung der baulichen Nutzung und zur Begrünung; außerdem trifft er Festsetzungen zum Schallschutz.

Um die Verwirklichung der Planung abzusichern, wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Emmerich am Rhein ein Durchführungsvertrag geschlossen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind daher nicht zu erwarten.

8 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 Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können.

Teil 3 ■ Verfahren

1 Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplans Nr. E 18/13 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung	26.04.2016
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)	30.06.2011 und 05.06.2014
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung)	05.07.2016 – 05.08.2016

Die Tabelle wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

2 Abwägung der Belange

Die Anregungen zur Bebauungsplanung, die aus den förmlichen Beteiligungsverfahren stammen, sind in den zuständigen Gremien der Stadt Emmerich am Rhein beraten und abgewogen worden. Zustimmungsfähige Anregungen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet bzw. bei der Planaufstellung berücksichtigt. Die Beschlussfassung über die Anregungen ist im Einzelnen den begleitenden Verfahrensakten zu entnehmen.

3 Rechtsgrundlagen, Erlasse und Richtlinien

Städtebau / Landschaftsplanung

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
PlanzV 90	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom

	31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
WHG	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217).
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Neufassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
LG	Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185).
GEP 99	Regionalplan (bzw. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) in der Fassung vom November 2009 mit Aktualisierung im November 2011.
FNP	Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein in der Fassung der Neubekanntmachung mit Beschluss vom 08.11.2005.

Immissionsschutz

BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
16. BImSchV	Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BImSchV), vom 12. Juni 1990 (BGBI. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBI. I S. 2269).
DIN 18005, Teil 1	Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002.
DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1	Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987.
DIN 4109	Schallschutz im Hochbau Teile 1 und 2, Juli 2016.
Gesamtlärmstudie	Beurteilung und Bewertung von Gesamtlärm – Gesamtlärmstudie. TÜV Immissionsschutz und Energiesysteme GmbH, im Auftrag der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg. Köln: 2000.

Stadt.Quartier ■ Nussbaumstraße 3 ■ D-65187 Wiesbaden
Dipl.-Ing. Olaf Bäumer
M.Sc. Markus Schneider

12. August 2016