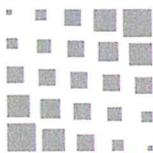


Stadt Emmerich am Rhein

Bebauungsplan Nr. E 18/14 - Neumarkt / Umgebung -

**Begründung zum 2. Entwurf
■ 29. November 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.....	6
2.4 Planerische Vorgaben.....	7
3 Planungskonzept.....	7
3.1 Nutzungsstruktur.....	7
3.2 Erschließung.....	8
3.3 Technische Infrastruktur.....	8
4 Festsetzungen des Bebauungsplans.....	8
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.....	11
4.5 Flächen für Tiefgaragen und Verkehrsflächen.....	13
4.6 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen.....	13
Teil 2 ■ Umweltplanung.....	14
1 Einleitung.....	14
2 Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	15
2.1 Naturräumliche Gegebenheiten.....	15
2.2 Geologie und Boden.....	16
2.3 Überplanung belasteter Bodenflächen (Altlasten).....	17
2.4 Wasser.....	17
2.5 Klima / Luft.....	18
2.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt.....	18
2.6.1 Potenzielle natürliche Vegetation.....	18
2.6.2 Biotoptypen.....	19
2.6.3 Fauna.....	20
2.7 Schutzgebiete.....	20
2.8 Ortsbild und Erholung.....	21
2.9 Geräuscheinwirkungen.....	21
2.9.1 Problemstellung.....	21
2.9.2 Beurteilungsgrundlagen und immissionsschutzrechtliche Anforderungen.....	23
2.9.3 Immissionspunkte.....	25
2.9.4 Geräuschemissionen.....	26
2.9.5 Beurteilung.....	27
2.10 Kultur- und Sachgüter.....	30
3 Hinweise.....	31

Teil 3 ■ Verfahren.....	31
1 Verfahrensschritte	31
2 Abwägung der Belange	32
3 Rechtsgrundlagen, Erlasse und Richtlinien	32

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.

Um den Platzbereich um das neu zu errichtende Wohn- und Geschäftshaus auf dem Neumarkt sowie die westlich angrenzende Bebauung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dabei sollen die Platz- und Marktflächen neu gestaltet werden. Der Neumarkt fügt sich in die Raumfolgen der Emmericher Straßen und Plätze ein und bildet in Zukunft das Gelenk zwischen den Haupteinkaufsstraßen Kaßstraße und Steinstraße.

Der Bebauungsplan Nr. E 18/14 – Neumarkt / Umgebung - wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Hinweise zum Aufstellungsverfahren

Das Gesamtverfahren zur städtebaulichen Entwicklung des Neumarktes und seiner Umgebung wird zur erleichterten Verfahrensabwicklung in folgende drei funktional zusammenhängende 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 18/14 –Neumarkt / Umgebung – vom 26.04.2016 mit der Maßgabe gefasst, die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nicht erneut durchzuführen.

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, das 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 Wegführung gegeben. Auch der Einzelhandel verteilt sich in diesem Abschnitt des Hauptgeschäftsbereichs eher dispers.

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

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 räumlich-funktionale Verknüpfung mit dem Haupteinkaufsbereich soll durch die Schaffung einer Passage sichergestellt werden.

Die Umgestaltung des Neumarktes 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 soll als Marktfläche und für den vorübergehenden Aufenthalt genutzt werden. Als gestalterisches Element soll ein Baumkarree mit Wasserspiel entstehen. Zudem sollen Bereiche mit Außengastronomie geschaffen werden, die teilweise mit Hecken abgeschirmt werden können. Die temporäre Unterbringung des Wochenmarktes wurde auf Grundlage der erforderlichen Kapazitäten geprüft.

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 -.

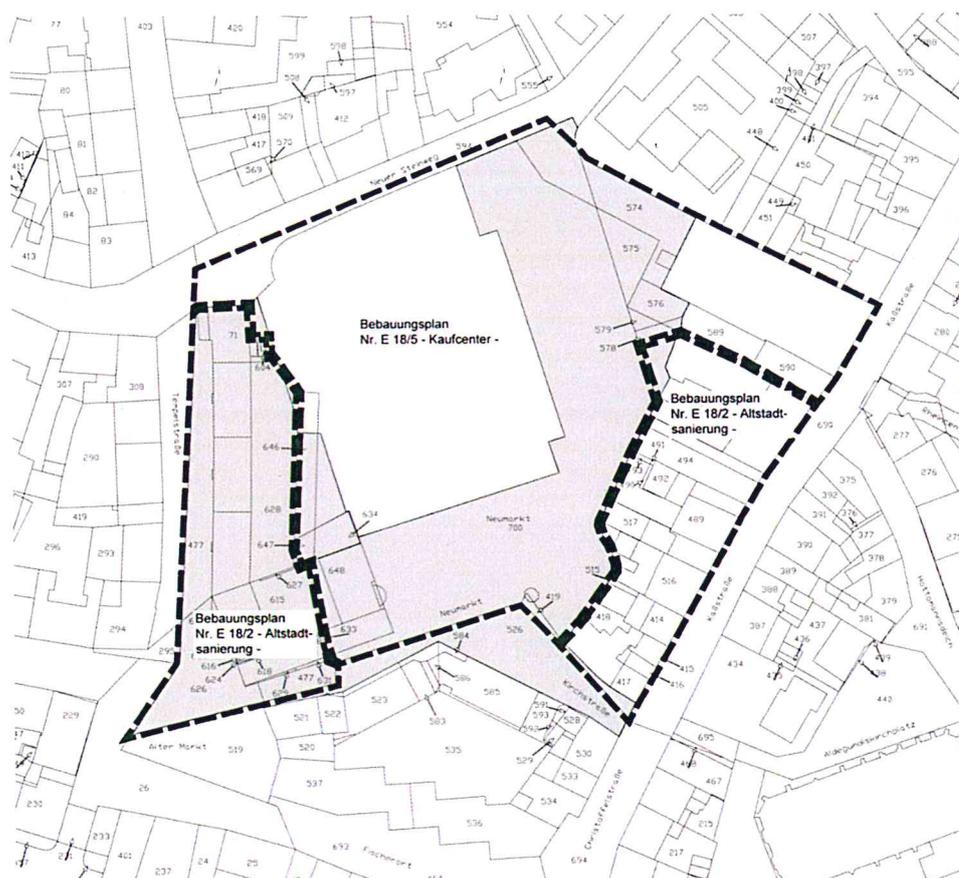
2.3 Beschreibung des Plangebiets

Die Stadt Emmerich am Rhein liegt im Kreis Kleve im Regierungsbezirk Düsseldorf. Das ca. 1,08 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“ und die derzeit brachliegende Fläche des ehemaligen Geschäftsgebäudes,
- im Osten durch die Bebauung an der Kaßstraße und die Kaßstraße selbst,
- im Süden durch den Alten Markt und die Bebauung entlang der Kirchstraße / Christoffelstraße und
- im Westen durch die Tempelstraße.

Der Geltungsbereich liegt auf den Flurstücken 71, 419, 477, 512 (teilw.), 526, 574 (teilw.), 575, 576, 578, 579, 582 (teilw.), 589 (teilw.), 604, 614, 615, 616, 617, 618, 622, 623, 624, 626, 627, 628 (teilw.), 629, 631, 633, 634, 638, 646 (teilw.), 647, 648, 700 (teilw.) Flur 18, Gemarkung Emmerich; Flurstück 594 (teilw.), Flur 21, Gemarkung Emmerich; Flurstück 477 (teilw.), Flur 22, 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

Im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Der Regionalrat der Bezirksregierung Düsseldorf hat in seiner Sitzung vom 23.06.2016 die zweite Beteiligung zur Neuaufstellung des Regionalplans beschlossen. Der aktuelle Entwurf (Stand: Juni 2016) stellt den Bereich Neumarkt als ZASB (zentralörtlich bedeutsamer Allgemeiner Siedlungsbereich) dar.

Die Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 und 5 LPlG erfolgt im Rahmen der parallel durchgeführten 89. Änderung des Flächennutzungsplans.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein stellt für den Standort gemischte Baufläche (M) dar. Der Bebauungsplan entspricht damit den Vorgaben des FNP und ist aus diesem entwickelt.

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 Kerngebiete (MK) fest. Für den äußersten östlichen Bereich sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß sowie eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Für die Gebäude an der Tempelstraße einschließlich ihrer rückwärtigen Bereiche sind drei Vollgeschosse als Höchstmaß und eine Grundflächenzahl von 1,0 sowie eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt. Zudem ist eine geschlossene Bauweise einzuhalten. Baugrenzen und Baulinien sind im Plan nicht mehr erkennbar. Die an die Gebäude angrenzenden Bereiche sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

3 Planungskonzept

3.1 Nutzungsstruktur

Die Platzfläche des Neumarktes wird zurzeit vor allem von parkenden Pkw geprägt und weist keine hohe Aufenthaltsqualität auf. Die Freiflächen sollen umgestaltet und deutlich aufgewertet werden. Dabei ist der östlich des neu entstehenden Geschäftshauses liegende Bereich künftig als Parkplatz vorgesehen, währenddessen der südliche Teil des Neumarktes ausschließlich Fußgängern zur Verfügung stehen soll. Zudem ist hier eine temporäre Nutzung als Wochenmarkt geplant. Der Neumarkt soll zukünftig das

Gelenk zwischen den Haupteinkaufsstraßen Kaßstraße und Steinstraße bilden. Die Planung der Außen- und Platzfläche ist von besonderer Bedeutung, denn nur so kann das angrenzende Wohn- und Geschäftshaus sich harmonisch in die Innenstadt Emmerichs einfügen.

3.2 Erschließung

Der öffentliche Parkplatz und die Stellplätze im äußersten östlichen Teil des Plangebiets sind über eine Zufahrt an die Straße „Neuer Steinweg“ angebunden. Das Baugelände wird verkehrlich über die Straße Neuer Steinweg erschlossen. Fußläufig ist das Plangebiet über den „Alten Markt“ und die Kirchstraße erreichbar. Die Kirchstraße verbindet zudem die beiden wichtigen Einkaufsstraßen Kaßstraße und Steinstraße.

Die westlich an den Geltungsbereich angrenzende bestehende Gebäudezeile ist von der Tempelstraße aus erschlossen.

3.3 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets erfolgt zum großen Teil über bereits bestehende Leitungsnetze im unmittelbaren Umfeld. Durch die Baumaßnahme des angrenzenden Wohn- und Geschäftshauses bedingt 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. Generell werden die Anpassungen bzw. Ergänzungen des Erschließungssystems in enger Abstimmung mit den Versorgungsträgern geplant und mit der Bauausführung realisiert.

4 Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungen sollen in ihrer bestehenden Form erhalten bleiben. Das bisher festgesetzte Kerngebiet entspricht weder dem vorhandenen Nutzungsspektrum noch den aktuellen Zielsetzungen der Stadt Emmerich für diesen Bereich. Angesichts der Anzahl der vorhandenen Wohnungen gegenüber der Nichtwohnnutzung ist die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebiets, nämlich mit zentraler Funktion mit vielfältigen Nutzungen und einem urbanen Angebot an Gütern und Dienstleistungen, nicht mehr gewahrt. Nachdem somit im maßgeblichen Bereich gegen die in § 7 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung verstoßen wird und auf absehbare Zeit nicht mit einer dem Kerngebiet entsprechenden Nutzung zu rechnen ist, ist möglicherweise von dem Funktionsloswerden dieser Festsetzung auszugehen. Daher drängt sich die Fest-

setzung eines Mischgebiet auf, welches sowohl dem tatsächlich vorhandenen Nutzungsspektrum als auch den städtebaulichen Zielen gerecht wird.

Im Rahmen der Festsetzungen findet keine Einschränkung der heute ausgeübten Nutzungen statt. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die heute vor allem entlang der Tempelstraße liegen. Im Bereich zwischen Tempelstraße und Neumarkt sind derzeit vor allem Geschäfts- und Bürogebäude anzutreffen. Im Geltungsbereich ebenfalls allgemein zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Um den Charakter des Gebiets in der bestehenden Form zu bewahren und zu stärken, werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Gleiches gilt für Bordelle und bordellartige Betriebe, sowie Vergnügungsstätten, da sich diese regelmäßig nachteilig auf ihr direktes Umfeld auswirken. Insbesondere Spielhallen als Sonderform der Vergnügungsstätten stehen für einen „Trading-down-Effekt“. Sie treten häufig als Nachfolgenutzung in Gebäudekomplexen mit Leerständen auf und symbolisieren so den Niedergang von städtebaulichen Quartieren. Aufgrund der prominenten Lage des Plangebiets im Zentrum der Innenstadt würde die Ansiedlung der genannten Betriebe die Realisierung der städtebaulichen Ziele der Stadt Emmerich am Rhein gefährden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. E 18/14 – Neumarkt / Umgebung - wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt. Der Bebauungsplan folgt damit dem bestehenden Baurecht. Im Bereich des Gebäudes Tempelstraße 10 werden zusätzlich die Wandhöhe (WH) und die Firsthöhe (FH) festgesetzt, weil dies im Zusammenhang mit einer Regelung zu den Abstandsflächen erforderlich ist (siehe unten Abschnitt 4.4).

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Der Bebauungsplan setzt entlang der Tempelstraße eine GRZ von 1,0 sowie eine GFZ von 2,0 fest. Damit schreibt der Bebauungsplan das bestehende Baurecht fort. Da mittelfristig keine Änderungen an der baulichen Struktur und der Nutzung geplant sind und die Nutzungsmaße für die örtliche Situation angemessen sind, gibt es keinen Anlass, insoweit in das bestehende Baurecht einzugreifen. Im Bereich der gewerblichen Nutzung durch die Deutsche Bank wird eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,8 festgesetzt, da zum Neumarkt hin eine hohe Dichte als raumprägendes Element städtebaulich gewünscht ist. Der Bebauungsplan weicht damit von den bisherigen Ausnutzungsziffern ab, welche für das gesamte Gebiet eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,0 vorgesehen haben. Aufgrund der Zielvorstellung, zum Neumarkt hin einen Akzent zu setzen, trifft der Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen, die Geschossfläche

steigt gegenüber dem bestehenden Baurecht an, negative Auswirkungen infolge dieses Anstieges sind jedoch aufgrund der Lage am Neumarkt nicht zu erwarten.

Die Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen werden durch das Planzeichen Nr. 15.14. PlanzeichenVO 1990 („Perlschnur“) abgegrenzt. Dabei wird die Obergrenze der GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Die besonderen städtebaulichen Gründe, die das Überschreiten rechtfertigen, ergeben sich aus der Lage im dicht bebauten Altstadtbereich. Weil die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bereits im Bestand erfüllt werden, ist auch in Zukunft keine Beeinträchtigung zu erwarten, da keine städtebaulich relevanten Entwicklungen abzusehen sind. Die gegebenenfalls verursachten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Rahmen der Umweltplanung umfassend geprüft (siehe Teil 2 - Umweltplanung -). Demnach sind in Folge der Umsetzung der Planung keine negativen Effekte zu erwarten.

Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan ermöglicht überwiegend mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschosse. Am Schnittpunkt von Neumarkt, Kirchstraße und Alter Markt geht die Regelung mit einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse zwischen drei und vier über das bestehende Baurecht von maximal drei Vollgeschossen hinaus, um den an dieser Stelle bereits vorhandenen städtebaulichen Akzent in seinem Bestand zu sichern. An der Schnittstelle im östlichen Bereich zwischen dem Grundstück der Deutschen Bank und dem angrenzenden neu zu errichtenden Wohn- und Geschäftshaus wird eine eingeschossige Grenzbebauung im Erdgeschoss, sowie ein weiteres um gut drei Meter zurückspringendes Geschoss festgesetzt, um eine ausreichende Belüftung und Belichtung der geplanten Wohngebäude sicherzustellen.

Wandhöhe (WH), Firsthöhe (FH)

Nach der Bestandsaufnahme durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur weist das Gebäude Tempelstraße 10 im heutigen Zustand eine Wandhöhe von 27,46 m über Normalhöhennull (NHN) auf. Die Firsthöhe des Ziergiebels beläuft sich auf 34,51 m. Mit der Aufrundung auf ganze Meter, die einen begrenzten „Sicherheits-spielraum“ einräumt, erklären sich die in der Planzeichnung eingetragenen Maße von WH 28,0 m und FH 35,0 m.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise, welche derzeit bereits geltendes Baurecht bildet, wird vermieden, dass bauordnungsrechtliche Vorschriften, wie die Vorgaben zu den Abstandsflächen, dem Bebauungsplan entgegenstehen. Die geschlossene Bauweise ist prägendes Element der Innenstadt und somit städtebaulich gewünscht. Um den direkten Anbau an das neu entstehende Wohn- und Geschäftshaus auf dem angrenzende Grundstück (Flurstück 700) zu gewährleisten und die Ge-

bäudeflucht des Gebäudekomplexes aufzugreifen, verläuft an der östlichen Gebietsgrenze zudem eine Baulinie, welche jedoch nur für das Erdgeschoss verbindlich ist. Der angrenzende Bebauungsplan "VEP Neumarkt" 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. Im Obergeschoss wird eine Baugrenze festgesetzt, welche gegenüber der Baulinie zurückgesetzt ist. Dadurch wird eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Wohnungen sichergestellt.

Entlang der Tempelstraße wird eine Baulinie festgesetzt um die vorhandene homogene Fassadenabwicklung, die sich auch in der geschlossenen Bauweise widerspiegelt, zu sichern. Die rückwärtigen Bereiche werden überwiegend durch eine Baugrenze eingefasst. Für den Kopfbau Tempelstraße 10 gilt eine Sonderregelung über Baulinien, die wegen des Zusammenhangs mit Abstandsflächen im folgenden Abschnitt 4.4 erläutert wird. Zwischen den Gebäuden Tempelstraße 8 und 10 ist eine neue Baugrenze eingetragen, welche verdeutlicht, dass sich die Angaben zur Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) nur auf das Kopfgebäude Tempelstraße 10 beziehen.

An den Grundstücksgrenzen zwischen der Bebauung an der Tempelstraße (Flurstück 828) und den Flurstücken 646 / 647 verläuft eine Baugrenze. Eine Bebauung unmittelbar entlang dieser Grenze auf der Fläche, für die zwei Vollgeschosse festgesetzt sind (II), setzt eine Einigung zwischen den Grundstückseigentümern voraus, um die bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllen zu können. In diesem Fall wären die Abstandsflächen auf dem Flurstück 628 zu übernehmen. Ansonsten müssten die Mindestabstände nach Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) eingehalten werden, mit der Folge eines Abrückens der Bebauung von der Grenze.

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. Balkone werden bis zu einer Tiefe von 2,0 m über die Baugrenze hinaus zugelassen, was der Bestandssituation entspricht.

Im Bereich der Baulinien wird ebenfalls ein Spielraum eingeräumt, innerhalb dessen eine Überschreitung zulässig ist. Dieser fällt mit 0,5 m für Vordächer und Fluchttreppen bzw. 1,0 m für Balkone jedoch deutlich geringer aus, da die städtebauliche Idee der Baulinien andernfalls verloren geht.

4.4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

In der heutigen Situation wirft der Ziergiebel des vorhandenen Gebäudes Tempelstraße 10 nach Osten eine Abstandsfläche auf die teilweise noch zu widmende öffentliche Verkehrsfläche und die Tiefgaragenzufahrt des Vorhabens VEP Neumarkt. Die Überlagerung mit der Tiefgaragenzufahrt kann durch die Übernahme von Baulasten auf das

Grundstück des Wohn- und Geschäftshauses gelöst werden. Hierzu besteht Einigkeit zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern.

Im Zuge der Planung wurde allerdings deutlich, dass sich die oben beschriebene Abstandsfläche auch noch punktuell mit derjenigen des neuen Wohn- und Geschäftshauses im VEP Neumarkt überschneidet. Mit 22 Zentimetern fällt diese Überschneidung sehr gering aus. Ein seitliches Verschieben des Wohn- und Geschäftshauses ist geprüft worden, kommt aber nicht in Betracht, weil dann die öffentlichen Parkflächen auf dem Neumarkt hätten verschmälert werden müssen. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, dass an der betreffenden Außenwand des Gebäudes Tempelstraße 10 die nach der Landesbauordnung eigentlich erforderliche Abstandsfläche von 0,4 H (Anwendung des Schmalseitenprivilegs) auf 0,35 H reduziert wird, womit baurechtlich keine Überschneidung mehr auftritt. Dabei wird das Gebäude Tempelstraße 10 mit Baulinien eingefasst, die das Bauen innerhalb der heutigen Außenwände festschreiben. Die kleine Arkade in der Tempelstraße ist ebenfalls über Baulinien und zusätzlich über die Festsetzung einer lichten Höhe von mindestens 3 m berücksichtigt worden.

Das Abweichen von den landesrechtlichen Abstand(s)flächenvorschriften ist aus den folgenden Gründen gerechtfertigt:

Nach den massiven Kriegsschäden in Emmerich wurde das Gebäude Tempelstraße 10 im Jahr 1952 errichtet. Städtebauliches Ziel war es, die homogene Bebauung der Tempelstraße in geschlossener Bauweise an der Kreuzung zur Gasthausstraße / Ölstraße / Neuer Steinweg mit einem prägnanten Kopfbau zu betonen.

Das Gebäude steht an der Tempelstraße mit einem zurückgesetzten Erdgeschoss (Arkade) auf der öffentlichen Verkehrsfläche. Im rückwärtigen Bereich zum Neumarkt hin springt das Gebäude ebenfalls aus der Flucht der übrigen Bebauung hervor. Betont wird die Situation durch einen Ziergiebel, der rechtwinklig zu der Firstrichtung der Bebauung an der Tempelstraße steht. Der Ziergiebel überragt die Firsthöhen der übrigen Bebauung an der Tempelstraße um etwa 5 m.

Dieses städtebauliche Erscheinungsbild soll wegen seiner prägenden Wirkung auf den öffentlichen Raum auch für die Zukunft gesichert werden. Der Ziergiebel korrespondiert mit den Firsthöhen des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Neumarkt, so dass sich an der Tiefgarageneinfahrt eine städtebaulich wünschenswerte Torsituation ergibt.

Belange wie die Gefahrenabwehr sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben durch die Festsetzung gewährt, da die Abstandsflächenüberschreitung lediglich aufgrund des überhöhten Ziergiebels im Bestand ausgelöst wird. Die Geschosdecke des darunterliegenden Geschosses liegt etwa 5 m unter der maximalen Firsthöhe.

An der schmalsten Stelle stehen die beiden Gebäude Tempelstraße 10 und das neue Wohn- und Geschäftshaus auf dem Neumarkt etwa 9 m auseinander, bezogen auf das Erdgeschoss. Im Erdgeschoss des Neubaus werden direkt gegenüber der Tempelstraße 10 nur die Anlieferungen für die Ladenlokale untergebracht, ohne Öffnungen in der Fassade. In den Obergeschossen vergrößert sich der Gebäudeabstand bereits auf ca. 17 m. Unter Berücksichtigung dessen, dass zwischen den Gebäuden

eine öffentliche Verkehrsfläche und die Tiefgaragenzufahrt liegen, können städtebauliche Spannungen insgesamt ausgeschlossen werden.

4.5 Flächen für Tiefgaragen und Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt für die bestehende Tiefgarage Flächen mit der entsprechenden Signatur nach Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung fest. Da hier mittelfristig keine Änderungen geplant sind, sind Tiefgaragen ausschließlich auf den zuvor genannten Flächen zulässig. Den nördlich im Plangebiet verlaufenden Straßenzug „Neuer Steinweg“, sowie einen Teilbereich der Tempelstraße im Westen setzt der Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen fest.

Der äußerste östliche Bereich des Plangebiets ist als private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkfläche“ den direkt daran angrenzenden Einzelhandelsbetrieben für die Nutzung als Kundenstellplätze zugeordnet.

Die Flächen des Neumarkts im östlichen Bereich sollen umgestaltet werden und als öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkfläche“. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs sind Platzflächen mit hoher Aufenthaltsqualität geplant, die ausschließlich Fußgängern zur Verfügung stehen und temporär für den Wochenmarkt und Sonderveranstaltungen genutzt werden sollen.

4.6 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen

Ein Teil der Schutzmaßnahmen, die Gegenstand der Bauleitplanung sind, werden im angrenzenden Bebauungsplan Nr. E 18/13 – VEP Neumarkt – und im dem dazugehörigen Durchführungsvertrag geregelt, wie beispielsweise die Einhausung der Anlieferung des Wohn- und Geschäftshauses, die Überdeckung der Tiefgaragenzufahrt, die Beschränkung der Lieferzeiten und die technische Ausführung stationärer Aggregate. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. E 18/14 - Neumarkt / Umgebung – ergänzen diese Bestimmungen.

Um Geräusche auf dem Parkplatz zu minimieren, dürfen die Einkaufswagenboxen nur zu einer Seite hin geöffnet sein. Außerdem müssen Einkaufswagen müssen mit lärmarmen Gummirollen ausgestattet werden.

Die Ausgestaltung der Fahrwege mit Asphalt oder einem Pflaster mit geringer Fugenbreite trägt ebenso zur Reduzierung der Geräuschmissionen bei.

Bei Umsetzung aller planerischen und vertraglichen Bestimmungen ist davon auszugehen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen in der Umgebung des Plangebiets auftreten werden. Da der 2. Entwurf des Bebauungsplans E 18/13 - VEP Neumarkt – die Überdeckung der Tiefgaragenzufahrt bis auf Höhe der Außentreppe des Gebäudes Tempelstraße 8 vorschreibt, wird auch der Verkehrslärm keine relevanten Störungen der Wohnungen an der Tempelstraße verursachen.

Teil 2 ■ Umweltplanung

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 Umweltplanung 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 dieser Umweltplanung 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.

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).

Nicht-Anwendbarkeit der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Nr. E 18/14 – Neumarkt / Umgebung - wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Unter der Voraussetzung, dass die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, gelten Eingriffe, die als Folge der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB) oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Vorliegend beträgt die Fläche des Geltungsbereichs knapp 11.000 m², sodass die oben erwähnte Grenze, ab der die Eingriffsregelung anzuwenden wäre, gar nicht erreicht werden kann. Unabhängig von der planungsrechtlichen Bewertung wird das Vorhaben keine wesentlichen neuen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslösen.

2 Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Gelände befindet sich auf einer absoluten Höhe von etwa 16,50 bis 17,20 m ü.NHN.¹ Größere Höhenunterschiede sind nicht vorhanden.

Der Planungsraum zählt gemäß der naturräumlichen Gliederung Deutschlands zum „Niederrheinischen Tiefland“ (Haupteinheit 57) und gehört in weiterer Untergliederung zur „Unteren Rheinniederung“ (Untereinheit 577).

Das Niederrheinische Tiefland ist eine klar gegliederte Flussterrassenlandschaft beiderseits des Niederrheins unterhalb von Düsseldorf. Es dominieren grundwassernahe, quartäre Sande und Kiese an der Oberfläche (vgl. Dinter 1999).²

Das direkte Plangebiet ist von einem heterogenen Gebäudebestand, sowie den daran angrenzenden versiegelten und teilversiegelten Flächen geprägt. Naturnahe Flächen sind dementsprechend nicht vorhanden.

¹ Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992.

² Dinter, W. (1999): Naturräumliche Gliederung. In: Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung. – LÖBF-Schriftenreihe 17: 29-36.

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

Daraus wird ersichtlich, dass im Plangebiet keine natürlichen Böden mehr vorhanden sind, da zumindest der obere Bodenbereich durch Bebauung bzw. Pflasterungen stark anthropogen verändert worden ist. Das Plangebiet befindet sich nach § 12 des Bodenschutzgesetzes NRW nicht innerhalb eines Bodenschutzgebietes.³ Außerdem liegen auch keine besonders geschützten Böden vor. Die Böden im Untersuchungsgebiet haben hinsichtlich der im Bundes-Bodenschutzgesetz⁴ (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.⁵ Demnach ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich, da einerseits ein hoher Grundwasserspiegel vorliegt und andererseits eine Versickerung nur unter Gebäuden erfolgen könnte, weil im Plangebiet außerhalb der Gebäudeflächen kein ausreichender Platz zur Verfügung steht. Eine Versickerung unterhalb des Gebäudes ist aber geotechnisch nicht zulässig.

³ 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.

⁴ 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.

⁵ Terra Umwelt Consulting GmbH: Stellungnahme zur Versickerung zum BV Emmerich, Neumarkt, Neuss, April 2016.

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. 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 Plangebiet 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 Nutzung des Plangebiets. Weitergehende Untersuchungen werden im Rahmen des Baus durchgeführt und im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.

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.

Maßnahmen

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

2.5 Klima / Luft

Das Lokalklima im Untersuchungsgebiet wird vom Rhein und von der derzeitigen Nutzung im Plangebiet bestimmt. Lokalklimatische Besonderheiten können nur bei wind-schwachen und wolkenarmen Strahlungswetterlagen wirksam werden. Diese Strahlungswetterlagen produzieren zum Teil deutliche Temperaturunterschiede zwischen bebauten Bereichen und nicht bebauten, unversiegelten Flächen.

Das Plangebiet weist bereits einen sehr hohen Anteil versiegelter oder teilversiegelter Flächen auf, die höhere Temperaturschwankungen zwischen Sommer- und Winterhalbjahr aufweisen und aufgrund ihrer hohen Speicherkapazität geringere Tages-Nacht-Amplituden erwarten lassen. Bei bebauten Flächen ist besonders bei wind-schwachen Wetterlagen die Temperatur höher und die relative Luftfeuchte niedriger als bei unbebauten Flächen.

Der Standort hat für die Stadt Emmerich keine lokalklimatische Bedeutung als Kalt- und Frischluftproduzent. Die vorhandenen Bäume im Plangebiet weisen bis auf wenige Ausnahmen mehr oder weniger ausgeprägte Degenerationserscheinungen auf, sodass sie nur eingeschränkt von lokalklimatischer Bedeutung sind. Sie leisten einen Beitrag zur Aufnahme von Kohlendioxid (CO₂) und zur Feinstaubminderung und tragen somit zur Luft- und Wohnumfeldverbesserung bei.

Hinsichtlich der Schadstoffbelastung wird das Plangebiet derzeit bereits durch verkehrlich bedingte Verunreinigungen der angrenzenden Straßen, sowie den Parkierungsverkehr auf dem Neumarkt beeinträchtigt.

Die Emissionen sind jedoch nicht so konzentriert, dass von einer nachhaltigen Verschlechterung der Luftqualität auszugehen ist.

Maßnahmen

Im Rahmen der Umgestaltung des Neumarkts sollen neue Gehölze angepflanzt werden. Diese tragen zur kleinklimatischen Verbesserung bei. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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.⁶

Innerhalb des Geltungsbereichs waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 22 Bäume vorhanden. Insgesamt kommt der Baumgutachter zu dem Ergebnis, dass bis auf wenige Ausnahmen alle Bäume auf den Flächen des Neumarkts mehr oder weniger ausgeprägte Degenerationserscheinungen im Kronenbild aufweisen. Ursächlich hierfür sind die Standortbedingungen in den kleinen und durch die hohe Frequentierung zudem stark verdichteten Baumscheiben. Dadurch ist das Angebot an Wasser und den darin gelösten Nährstoffen begrenzt. Zudem steht nur ein geringer Sauerstoffanteil im Boden zur Verfügung. Dass der Großteil der Bäume in den letzten Jahrzehnten nicht völlig abgestorben ist, ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass sich unterhalb des relativ porösen Pflasterbelages Kondenswasser bildet und einen Teil des Wasserbedarfs decken kann. Dadurch können die Bäume zwar überleben, sich jedoch nicht arttypisch entwickeln. Je massiver die Bäume die angrenzenden Pflasterflächen durch- bzw. unterwurzeln konnten, desto besser konnten sie sich entwickeln. Baumscheiben und unmittelbar angrenzende Flächen sind somit intensiv durchwurzelt. Im Falle eines Umbaus des Neumarktes hätte dies jedoch große und nachhaltige Auswirkungen auf die weitere Entwicklung. Durch die geplante Erneuerung der Pflasterung auf der gesamten Fläche käme es zwangsläufig zu massiven Wurzelverlusten. Diesen Verlust könnten die zumeist vorgeschädigten Bäume kaum kompensieren und der Degenerationsprozess würde sich verstärken. Möglicherweise käme es bei einigen Bäumen auch zu einer eingeschränkten Standsicherheit durch die Verkleinerung der statisch wirksamen Wurzelplatte.

Der Gutachter kommt zu der Schlussfolgerung, dass es wenig sinnvoll ist, die vorgeschädigten Bäume zu erhalten. Die bereits heute durch die Standortbedingungen eingeschränkten arttypischen und langfristigen Entwicklungsperspektiven würden durch die geplanten Baumaßnahmen weiter verringert. Es ist daher empfehlenswert im Zuge der Umgestaltung des Neumarkts neue Bäume zu setzen bzw. die Bäume mit einer

⁶ Rensing, Martin (2011): Baumgutachten über 25 Bäume. Standort: Emmerich, Neumarkt. Velten.

guten Vitalität durch entsprechende Schutzmaßnahmen und Schaffung von Freiräumen zu erhalten und ihnen eine langfristige Überlebens- und Entwicklungsperspektive zu geben. Bei Neuanpflanzungen von Bäumen sollte von vorneherein ein ausreichender Wurzelraum eingeplant werden.

2.6.3 Fauna

Im Rahmen der Überprüfung, ob die Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)⁷ 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.⁸ Nach den Ergebnissen des Gutachters sind die Verbotstatbestände der § 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) nicht erfüllt, sodass keine Ausnahmegenehmigung erforderlich wird.

Um eine aktuelle Beurteilungsgrundlage für die artenschutzrechtliche Verträglichkeit zu haben, hat das Büro Heller+Kalka aus Herne im Herbst 2016 eine erneute Prüfung vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden nachgetragen, sobald die artenschutzrechtliche Stellungnahme vorliegt.

Maßnahmen

In den oben genannten Gutachten werden zwar Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt, diese betreffen jedoch ausschließlich den angrenzenden Bebauungsplan Nr. E 18/13 – VEP Neumarkt -. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

2.7 Schutzgebiete

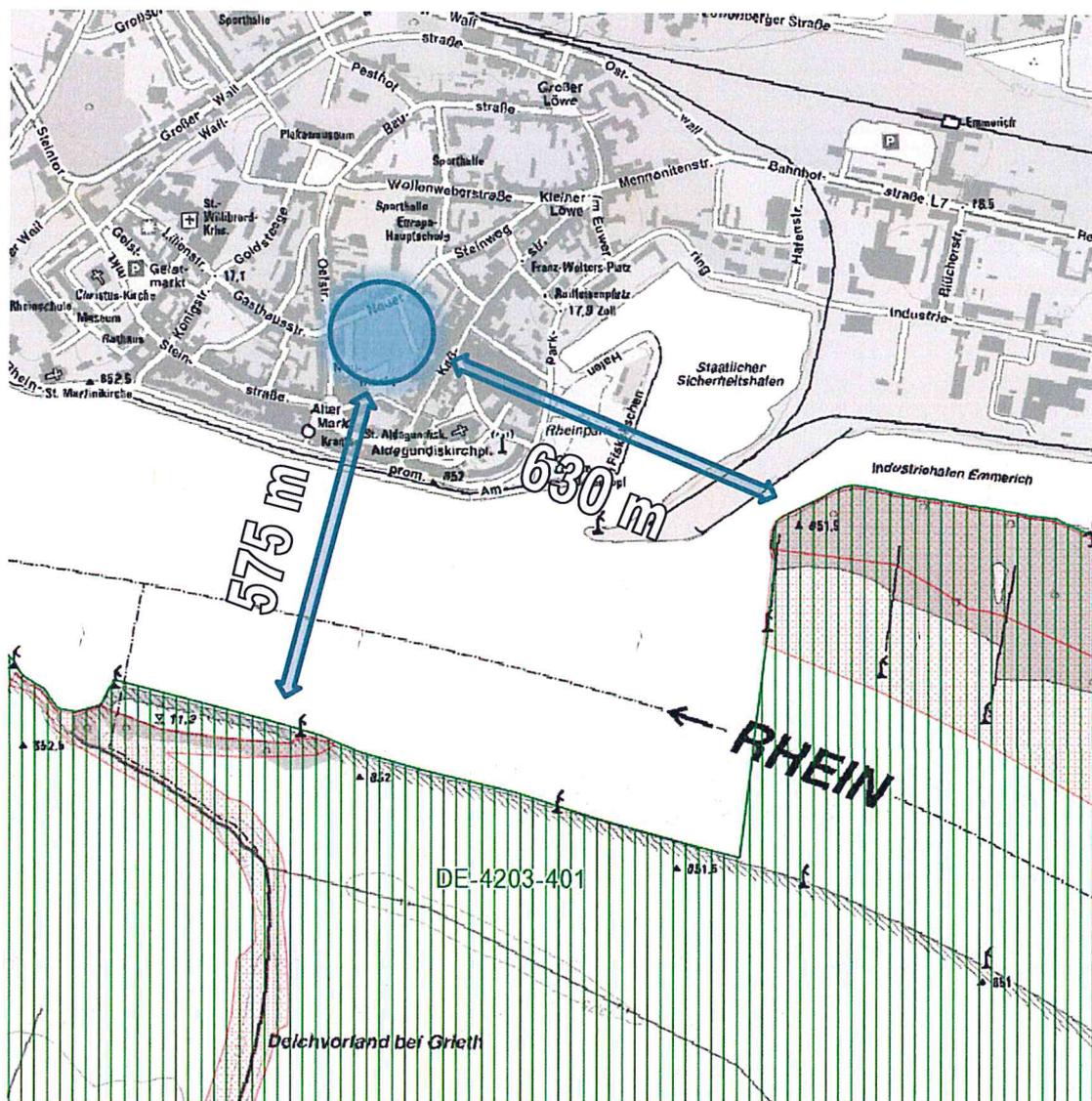
Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotop. Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Auch Naturschutzgebiete oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in der Nähe. Die Planskizze auf der nächsten Seite verdeutlicht die Lage des Bebauungsplans in Bezug auf die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

⁷ 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.

⁸ Büro für Landschaftsplanung & Faunistik Rolf Kirch (2011): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen eines geplanten Gebäudeabrisses am Neumarkt in Emmerich. Beverungen.

2.8 Ortsbild und Erholung

Der Neumarkt hat aufgrund seiner Größe und Funktion als zentraler Aufenthaltsbereich eine ortsbildprägende Wirkung. Im Rahmen der Baumaßnahme wird die Platzfläche neu gestaltet und aufgewertet, wodurch auch das Ortsbild eine Aufwertung erfährt.



2.9 Geräuscheinwirkungen

2.9.1 Problemstellung

Der vorliegende Bebauungsplan setzt den baulichen Bestand fest und bildet die Grundlage für die Umgestaltung des Neumarktes.

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe des neu entstehenden Wohn- und Geschäftshauses kann nicht von vorne herein ausgeschlossen werden, dass es zumindest in Teilbereichen zu störenden Geräuscheinwirkungen kommt. Das Gebäude selbst befindet sich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 18/13 -VEP Neumarkt -, während der auch von dem Wohn- und Geschäftshaus genutzte öffentliche Parkplatz im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. E 18/14 – Neumarkt / Umgebung – liegt. Insofern ist die Umsetzung beider Bebauungspläne mitursächlich für das Entstehen von Verkehrs-, Parkplatz- und Anlagenlärm.

Aus diesen Gründen hat der TÜV Nord begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans ein schalltechnisches Gutachten erstellt und dieses im November 2016 aktualisiert.⁹ Anlass der Fortschreibung waren die Einhausung bzw. Überdeckung der Tiefgaragenzufahrt, sowie genauere Aussagen zur Berücksichtigung akustischer Rückfahrwarneinrichtungen und zur geplanten Entlüftung. 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 zu erwarten sind.

Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die vorrangig den Gewerbelärm betreffen, wird über Festsetzungen in diesem und dem Bebauungsplan Nr. E 18/13 -VEP Neumarkt – sowie dem damit verbundenen Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan und, soweit erforderlich, durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung des Vorhabens gewährleistet.

Die Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgt in einem dreistufigen Verfahren, wobei vorliegend nur zwei Stufen von Bedeutung sind. Zunächst werden für die Gesamtabwägung der Geräuschsituation im Bebauungsplanverfahren die Geräusche aller Quellen im Untersuchungsgebiet (Gesamtlärmbelastung bzw. Summenpegel) ermittelt und nach der Gesamtlärmstudie der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg sowie nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) beurteilt.

Um die konkrete Realisierbarkeit des angrenzenden Vorhabens (Wohn-/Geschäftshaus) auf bauordnungsrechtlicher Ebene bzw. derjenigen der Baugenehmigung zu überprüfen, wird ergänzend die Geräuschsituation „streng“ nach TA Lärm ermittelt und beurteilt. In diesem Fall bleiben prinzipiell alle Geräuschquellen ausgeblendet, die nicht dem Vorhaben zuzurechnen sind, und auch nicht als Vorbelastung im Sinne der TA Lärm berücksichtigt werden müssen.

⁹ TÜV NORD Systems GmbH & Co.KG: Geräuschemissionen und -immissionen zum Bauvorhaben Wohn- und Geschäftshaus Neumarkt 1 in 46446 Emmerich, Essen, 25.11.2016.

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), sowie die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

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 nicht-gewerblicher 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 Gesamtlärmbeurteilung ein:

- Verkehr auf der öffentlichen Straße
- allgemeiner Besucherverkehr der Innenstadt auf dem öffentlichen Parkplatz (Plangebiet)
- anlagenbezogener Gewerbeverkehr, Wirtschaftsverkehr und Anwohnerverkehr des geplanten Wohn-/Geschäftshauses

- Rangieren LKW im öffentlichen Verkehrsraum
- Verkehr Tiefgarage Deutsche Bank
- Verkehr Parkplatz Deichmann
- Gewerbelärm durch Anlagen des geplanten Wohn-/Geschäftshauses, 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)
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)
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.

2.9.3 Immissionspunkte

Im Bebauungsplan ist ein Mischgebiet festgesetzt. Die nachfolgenden Immissionspunkte sind repräsentativ für die das Wohn- und Geschäftshaus und den öffentlichen Parkplatz umgebende Bebauung.

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 10	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.

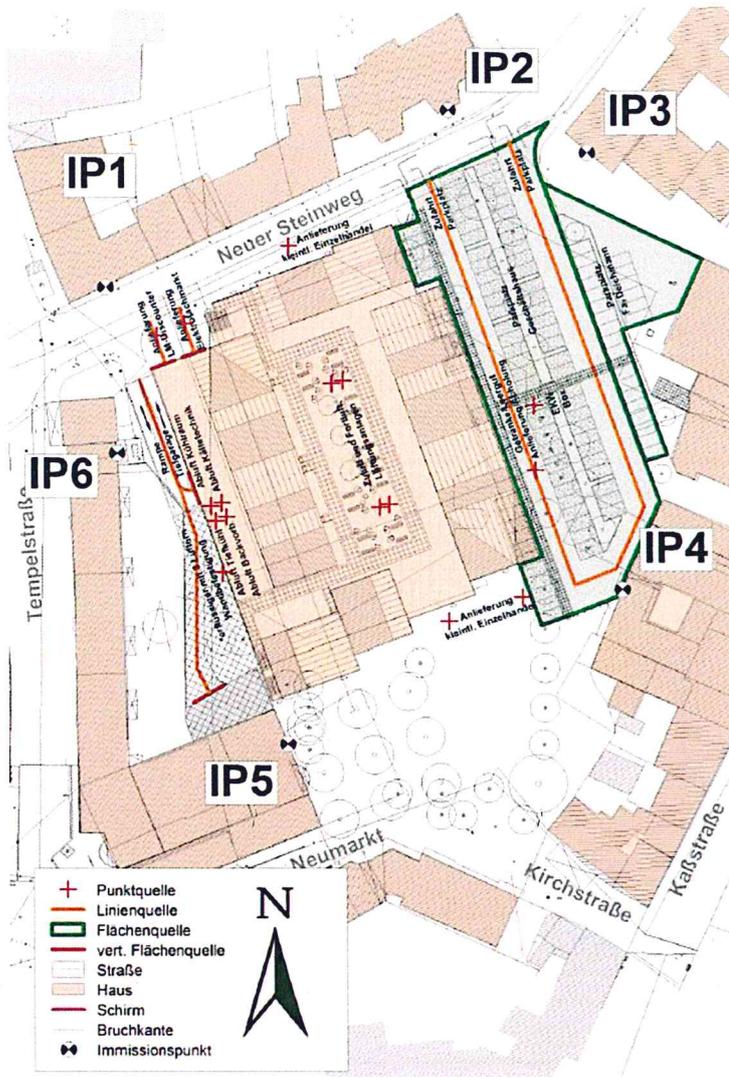


Abbildung: Immissionspunkte

2.9.4 Geräuschemissionen

Für die schalltechnische Beurteilung der geplanten Anlagen im angrenzenden Sondergebiet werden für die wesentlichen Geräuschemissionen die Schalleistungspegel der Quellen hergeleitet. Dabei werden die Quellen als Punkt-, Linien- oder Flächenquellen abgebildet. Die Herleitung der Schalleistungspegel ist im Einzelnen dem Schallgutachten zu entnehmen.

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	45	28	64	54	-19	-26
IP6	62	45	64	54	-2	-9

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), sodass im Sinne der 16. BImSchV von einer unwesentlichen Pegeländerung ausgegangen werden kann.

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 IP1 (tags) und IP2 (nachts) auf. Beide Immissionsorte liegen am Neuen Steinweg, der erstgenannte westlich gegenüber der künftigen Tiefgaragen-Zufahrt in das angrenzende Wohn- und Geschäftshaus, und der östliche gegenüber der Ein- und Ausfahrt des öffentlichen Parkplatzes. Die Tiefgarage ist Gegenstand des Bebauungsplans Nr. E 18/13 – VEP Neumarkt.

Der oberirdische, öffentlich befahrbare Parkplatz wird zukünftig weniger Stellplätze haben wird als früher (neu 80 St zu ehemals 120 St), und die Aufstellflächen und Fahr-gassen werden auch nicht näher an die Immissionsorte in der Nachbarschaft heranrücken, als es bisher der Fall war. Insofern ist davon auszugehen, dass die Geräusch-einwirkungen an dem östlich gelegenen Immissionspunkt IP2 entweder gleich bleiben oder zurückgehen, sodass die Bauleitplanung keine Verschlechterung der bisherigen Situation verursachen wird.

Auch für den Immissionsort IP1 ist durch die geplante Nutzung nicht mit einer Ver-schlechterung gegenüber dem Ausgangszustand zu rechnen.

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 Verlage-rung eines erheblichen Teil der Verkehre in die Tiefgarage des neuen Wohn- und Ge-schäftshauses stattfindet, ist die Richtwertüberschreitung vertretbar. Von einer signifi-kanten Veränderung der bisherigen Geräuschsituation ist nicht auszugehen.

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 im angrenzenden Sondergebiet statt, was Gegenstand des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18/13 – VEP Neumarkt - ist. Nachts wird die Tiefgarage unter dem Neumarkt nur von Bewohnern des Wohn- und Geschäftshauses befahren.

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	44	24	60	45	-16	-21
IP6	60	29	60	45	0	-16

Der Anstieg der Geräuschbelastung an dem Immissionspunkt IP6 im Vergleich zu einer früheren Fassung des Schallgutachtens beruht darauf, dass infolge der neuen Überdeckung der Tiefgaragenzufahrt dieser maßgebende Immissionsort verschoben werden musste. Der Pegelanstieg beruht auf der daraus resultierenden Verkürzung des Abstandes von IP6 (neu) zur Tiefgaragenzufahrt. Aus den Lärmpegelkarten des Schallgutachtens¹⁰ geht jedoch hervor, dass die Überdeckung der Zufahrt für alle Wohnungen an der Tempelstraße ab einschließlich Haus Nr. 6 in südlicher Richtung vorteilhaft ist.

Wie der Vergleich weiterhin zeigt, werden die 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.

Abwägung

Bei der Interpretation des Ergebnisses für den Immissionspunkt IP4 ist zunächst zu berücksichtigen, dass die getroffenen Maximalwertannahmen bzgl. Pegelhöhen, Betriebsdauern, Gleichzeitigkeit, Fahrzeuganzahl, Anzahl der Ladevorgänge, emissionsseitige Impulshaltigkeit usw. Pegelhöhe insgesamt auf der sicheren Seite liegen.

Die rechnerische Überschreitung des Beurteilungspegels ist aus folgenden Gründen unbedenklich und daher rechtlich zulässig:

Auf dem heute und künftig vorhandenen Parkplatz des Neumarktes mischen sich von dem Vorhaben erzeugte, gewerbliche Kfz-Fahrten und sonstige Verkehrsbewegungen, die entweder anderen Betrieben oder dem allgemeinen Besucher- und Anwohnerverkehr zuzurechnen sind. Eine Aufgliederung in die verschiedenen Verkehrsarten wäre aufwendig, mit Unsicherheiten behaftet, und würde methodische Probleme aufwerfen.

Weil eine eindeutige Trennung der Verkehre nicht möglich ist, wurde in Abstimmung mit dem Verkehrsgutachter entschieden, jeweils zwei Drittel der gewerblich erzeugten Verkehre dem ebenerdigen Parkplatz und auch der Tiefgarage zuzuordnen, was in der Summe vier Drittel ergibt. Damit werden jeweils Maximalannahmen für Immissionsorte getroffen, die sich in der Nähe des Parkplatzes befinden, und für solche, die im Wirkungsbereich der Tiefgaragenzufahrt liegen. Diese Betrachtung führt zu der hier dargelegten rechnerischen Überschreitung.

Durch die Anwendung der TA Lärm in der Bauleitplanung konnte bereits sehr frühzeitig geprüft werden, ob das Planungsvorhaben im späteren Baugenehmigungsverfahren zulässig sein wird. Dabei stellt die TA Lärm strengere Anforderungen als die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ruhezeitenzuschläge, Spitzenpegel).

¹⁰ Siehe z.B. Bild A15 im Anhang, Mittelungspegel nach TA Lärm tags.

Auf der Baugenehmigungsebene ist die TA Lärm zwingend anzuwenden. Dort müsste bei strenger Anwendung der Richtlinie der allgemeine öffentliche Verkehr (insbesondere der von Besuchern der Innenstadt) von den Verkehrsbewegungen subtrahiert werden, welche die gewerblichen Nutzungen des Vorhabens VEP Neumarkt erzeugen. Ebenso abzuziehen wären die Verkehrsbewegungen, die im Sinne einer Vorbelastung von anderen Gewerbebetrieben verursacht werden. Es liegt jedoch auf der Hand, dass bereits der Besucherverkehr der Innenstadt des 80 Stellplätze umfassenden Parkplatzes aufgrund von dessen günstiger, zentrumsnaher Lage einen erheblichen Teil der Verkehrsbewegungen verursachen wird. Daher ist absehbar, dass der nur von dem Planungsvorhaben isoliert erzeugte gewerbliche Verkehr am Immissionspunkt IP 4 sicher unterhalb des Immissionsrichtwerts der TA Lärm liegen wird. Somit ist die rechnerische Überschreitung des Immissionsrichtwerts nicht dem Planungsvorhaben anzulasten, sondern nur Ergebnis einer methodisch vereinfachenden Berechnung und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen.

Im Übrigen können nach Verwirklichung der Planung weniger Stellplätze auf dem Neumarkt angeboten werden als im heutigen Zustand. Da sich die räumlichen Ausbreitungsbedingungen des Schalls kaum verändern, insbesondere nicht durch geringere Abstände zwischen den Stellplätzen und den Immissionspunkten, muss davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung der Planung zu einer leichten Verringerung der Geräuschbelastung an IP4 führen wird.

Schlussfolgerungen

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 festgelegten Maßnahmen hinaus - wird nach gutachterlicher Aussage nicht gesehen.

Der Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. E 18/13 – VEP Neumarkt, 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.

Insgesamt bewegen sich die Geräuscheinwirkungen durch den fließenden und ruhenden Verkehr sowie den sogenannten Anlagenlärm auf einem für die Umgebung des Neumarktes vertretbaren Niveau. Erhebliche Störungen oder Belästigung sind nicht zu erwarten.

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 Hinweise

Kampfmittel

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

Hochwasser

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

Teil 3 ■ Verfahren

1 Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplans Nr. E 18/14 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
Beschluss über die Durchführung der formellen Beteiligungsverfahren durch den Ausschuss für Stadtentwicklung	30.08.2016
1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (formelle Öffentlichkeitsbeteiligung)	15.09. bis 18.10.2016
1. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (formelle Behördenbeteiligung)	15.09. bis 18.10.2016
Beschluss des Berichts zu den durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden durch den Ausschuss für Stadtentwicklung	22.11.2016

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 9 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258).
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 Neube- kanntmachung mit Beschluss vom 08.11.2005.

Immissionsschutz

BlmSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunrei- nungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz – BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. 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-Immissionsschutz- gesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BImSchV), vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. De- zember 2014 (BGBl. 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 Orientie- rungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987.
DIN 4109-1:2016-07	Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen, Juli 2016.
Gesamtlärmstudie	Beurteilung und Bewertung von Gesamtlärm – Gesamtlärmstudie. TÜV Immissi- onsschutz und Energiesysteme GmbH, im Auftrag der Landesanstalt für Umwelt- schutz Baden-Württemberg. Köln: 2000.

Stadt.Quartier ■ Nussbaumstraße 3 ■ D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

M.Sc. Markus Schneider

29. November 2016

EM01_Neumarkt-Umgebung_Begründung_2.Entwurf_2016-11-29_bmr.docx