

STADT EMMERICH AM RHEIN
DER BÜRGERMEISTER

Fachbereich 5
-Stadtentwicklung-



Erläuterungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes **E 18/12-Südliches Fünfeck-**

Erläuterungen zum Vorentwurf
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB





Inhalt

1. Planungsanlass.....	4
2. Örtliche Vorgaben	5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2 Gegenwärtiger Zustand	6
2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung	7
3. Planungsvorgaben	8
3.1 Regionalplanung	8
3.2 Flächennutzungsplan	8
3.3 Bestehende Bebauungspläne.....	8
3.4 Bestehende Satzungen	9
4. Landespflegerische Vorgaben	9
4.1 Landschaftsplan	9
4.2 Schutzgebiete.....	9
5. Planungsziel	10
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.1 Art der baulichen Nutzung	10
6.1.1 Gebietsfestsetzung	10
6.1.2 Ausschluss von Nutzungen.....	10
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.2.1 Grundflächenzahl.....	12
6.2.2 Anzahl der Vollgeschosse.....	12
6.2.3 Gebäudehöhenfestsetzungen.....	12
6.3 Bauweise.....	13
6.3.1 Bauweise	13
6.3.2 Überbaubare Flächen	13
6.3.3 Gestalterische Festsetzungen.....	13
6.4 Öffentliche Verkehrsflächen.....	13
7 Erschließung	13
8. Von der Planung berührte öffentliche Belange.....	14
8.1 Ver- und Entsorgung	14
8.1.1 Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation	14
8.1.2 Schmutzwasser	14
8.1.3 Regenwasser.....	14



8.2	<i>Immissionsschutz</i>	14
8.2.1	Lärm	14
8.2.2	Gerüche.....	15
8.2.3	Störfallrisiko	16
8.3	<i>Altlasten und Altablagerungen</i>	16
8.3.1	Altlasten.....	16
8.3.2	Kampfmittelrückstände	16
8.4	<i>Klimaschutz und -anpassung</i>	17
8.4.1	Klimaschutz	17
8.4.2	Klimaanpassung	17
8.5	<i>Belange von Natur und Landschaft</i>	18
8.6	<i>Artenschutz</i>	18
8.7	<i>Denkmalpflegerische Belange</i>	19
8.7.1	Baudenkmäler	19
8.7.2	Bodendenkmäler.....	19
8.8	<i>Hochwasser- und Überflutungsgefährdung</i>	20
8.8.1	Hochwassergefährdung	20
8.8.2	Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen	23
9	Planungsalternativen	23

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan E 18/1 -Altstadtsanierung Kirchstraße- wurde im Jahre 1971 für den Bereich zwischen Alter Markt, Tempelstraße, Neuer Steinweg, Tillmannsteede, Kaßstraße, Christoffelstraße und Fischerort aufgestellt. Teilbereiche dieses Bebauungsplanes wurden zwischenzeitlich durch die Aufstellung neuer Bebauungspläne überplant und ersetzt. Der noch gültige Planbereich bezieht sich auf zwei räumlich voneinander getrennte Teilflächen. Eine dieser Flächen betrifft den **„Südliches Fünfeck“** genannten Baublock zwischen Alter Markt, Neumarkt, Kirchstraße, Christoffelstraße und Fischerort.

Der seinerzeitige Planungsanlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes E 18/1 ergab sich aus der Notwendigkeit der Steuerung der baulichen Entwicklung des Kernstadtbereiches nach der Aufgabe letzter gewerblicher Produktionsstätten im Bereich des heutigen Neumarktes. Planungsziele waren die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches auf dem Neumarkt durch Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels und die Lückenschließung der Randbebauung um den Platzbereich.

Der gültige Bebauungsplan E 18/1 setzt für seinen südlichen Teilbereich Kerngebiete (MK) fest, um damit die Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage der FNP-Darstellung einer „Gemischten Baufläche“ sowie unter Berücksichtigung historisch gewachsener verdichteter Innenstadtbauungsstrukturen zu bestimmen. Sowohl die seinerzeit vorhandenen Gebäude am Alten Markt und an der Christoffelstraße als auch die auf der Grundlage des Bebauungsplanes errichteten Neubauten am Neumarkt sowie am Fischerort weisen jedoch mit einer gewerblichen Nutzung im EG und ausschließlich allgemeiner Wohnnutzung in den übrigen 3 bis 5 Obergeschossen eine von einem Kerngebiet abweichende Nutzungsstruktur auf. Darüber hinaus sind umfängliche Abweichungen vom Bebauungsplan durch Überschreitung der festgesetzten Geschossigkeiten und der Bauflächen durch die neu entstandenen Gebäude zu verzeichnen. Eine Aussicht auf Einzug kerngebietstypischer Nutzungen in diesen Bereich ist einerseits wegen der vorhandenen Baustruktur, andererseits wegen der Schutzansprüche der überwiegend vorhandenen kerngebietsfremden allgemeinen Wohnnutzungen aber nicht absehbar.

Die genannten Umstände stellen einen materiellen Mangel dar, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führt. Das OVG NW hat zuletzt noch in einem Urteil vom 26.06.2014 (7 D 68/12.NE) zu einem Bebauungsplan mit praktisch identischen Festsetzungen festgestellt, dass Gebiete, in denen allgemein und nahezu überall gewohnt werden kann, keine Kerngebiete (MK) im Sinne von § 7 BauNVO mehr sind. Nach dieser Auffassung gibt es bei der vorhandenen Nutzungsstruktur des gesamten Innenstadtbereiches, die auch in den Hauptgeschäftsstraßen sowie an der Rheinpromenade überwiegende Wohnflächenanteile in den Gebäuden aufweist, in Emmerich im Prinzip kein den Bestimmungen der BauNVO entsprechendes Kerngebiet. Da der Verwaltung keine Verwerfungskompetenz für eine Bebauungsplansatzung zusteht, ist die Bauaufsichtsbehörde im Prinzip dazu verpflichtet, auch einen als unwirksam erkannten Bebauungsplan im Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeitsprüfung ihrer Genehmigungsvorgänge anzuwenden. Hieraus ergibt sich ein Spannungsfeld bis hin zum amtspflichtwidrigen Handeln.

In Kerngebieten sind u.a. Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Das beschlossene städtische Steuerungskonzept „Vergnügungstätten“ weist dem zentralen Innenstadtbereich keine Eigenschaft für die Ansiedlung solcher Einrichtungen zu. Vor dem Hintergrund vermehrter Anfragen bzgl. Nutzungsänderungen von Ladenlokalen im zentralen Innenstadtbereich in Vergnügungsstätten (Wettbüros) in der Vergangenheit sowie der anstehenden Vergabe neuer Konzessionen für solche Betriebe nach Novellierung des Glücksspielstaatsvertrages ergibt sich das Erfordernis der Anpassung des Planungsrechtes an die im Vergnügungsstättenkonzept ausgewiesenen Entwicklungsziele.

Da die Gemeinde nicht befugt ist, die Nichtigkeit eines Bebauungsplanes in einem Beschluss festzustellen, der mit Allgemeinverbindlichkeit die Nichtanwendung des Bebauungsplanes bestimmt, muss entweder ein formelles Aufhebungsverfahren für die Satzung des mit nicht behebbaren Mängeln behafteten Bebauungsplanes nach BauGB durchgeführt werden oder es muss ein neuer qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden, um den bisherigen Bebauungsplan zu überplanen. Im vorliegenden Fall des Bebauungsplanes E 18/1 würde die alleinige Aufhebung des Bebauungsplanes darauf hinauslaufen, dass für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des betroffenen Bereiches die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB als ausreichend erachtet wird. Da aber nicht zuletzt die Überhöhung der Bebauung im Eckbereich Alter Markt / Fischerort für den Fall einer Beurteilung nach § 34 BauGB die Eigenart der näheren Umgebung mitbestimmen würde, städtebaulich jedoch nicht allgemein auf das übrige Plangebiet übertragbar sein soll, besteht für den östlichen Planteilbereich des so genannten „südlichen Fünfeckes“ zwischen Neumarkt und Fischerort ein weitergehender städtebaulicher Steuerungsbedarf. Von daher erfolgt die Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, mit dem der südliche Teilbereich des bisherigen Bebauungsplans E 18/1 überplant wird und bei dessen Inkraftsetzung das bisherige Planungsrecht ohne förmliche Aufhebung des Altplanes ersetzt wird.

2. Örtliche Vorgaben

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Verfahrensbereich des Bebauungsplanes ist rd. 5.300 qm groß und liegt im zentralen Innenstadtbereich der Stadt Emmerich am Rhein zwischen Alter Markt, Neumarkt, Kaßstraße/Christoffelstraße und Fischerort.

Das Plangebiet betrifft in der Gemarkung Emmerich, Flur 18

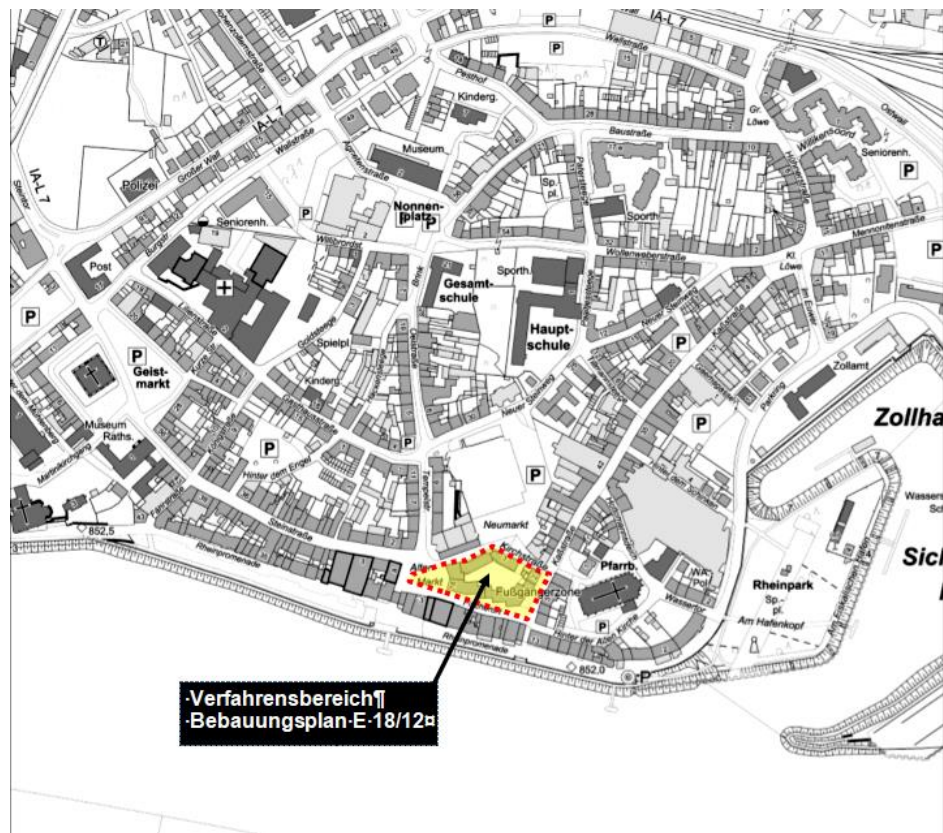
die Flurstücke 519, 520, 521, 522, 523, 528, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 537, 583, 584, 585, 586, 591, 592, 593, 693 tlw., 708 tlw.

und wird begrenzt, wobei alle nachfolgend genannten Flurstücke der Gemarkung Emmerich, Flur 18 zugehören:

- im Norden durch die Südgrenze des Straßenflurstücks 626 (Alter Markt) und die Kirchstraße
- im Osten durch eine Linie innerhalb der Christoffelstraße gebildet als Verbindung des rd. 5,6 m vor der Gebäudefront Christoffelstraße 1 gelegenen Grenzpunktes in der Grenze Christoffelstraße / Kaßstraße, Flurstücke 690 und 708 mit dem nordöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 705
- im Süden durch eine Linie innerhalb der Straße Fischerort, gebildet als Verbindung des nordöstlichen Eckpunktes des Flurstücks 705 mit dem südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 519
- im Westen durch die Nordostgrenze des Straßenflurstücks 26, Alter Markt,

Die Verfahrensgebietsgrenze ist in der Plandarstellung des Bebauungsplans mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



2.2 Gegenwärtiger Zustand

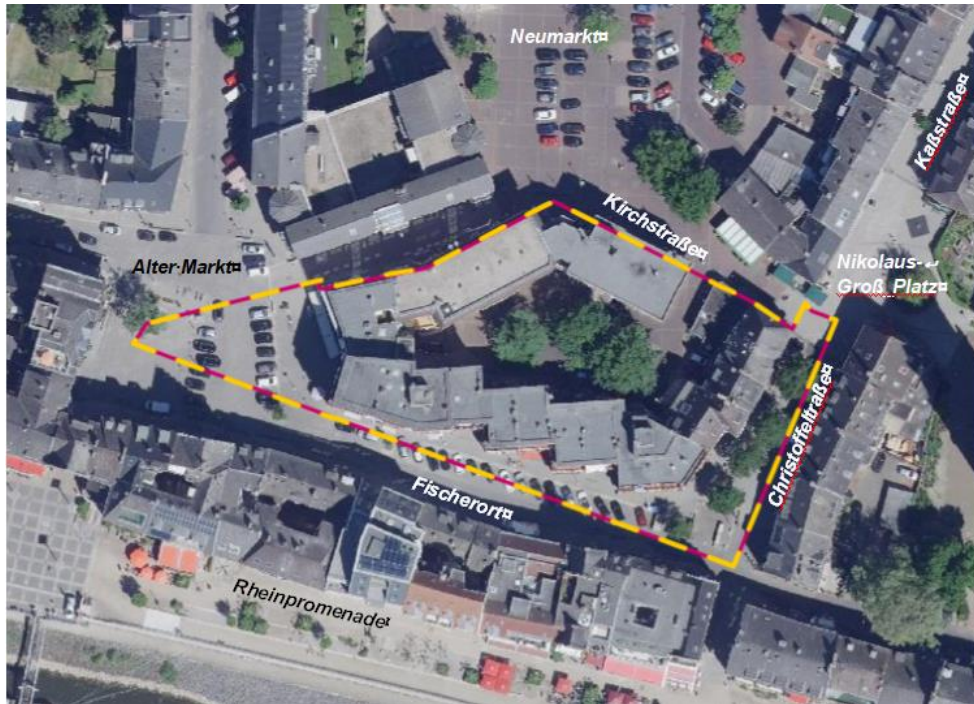
Das Plangebiet betrifft den Baublock des so genannten „Südlichen Fünfecks“, gelegen zwischen Alter Markt / Kirchstraße / Christoffelstraße / Fischerort sowie Teilflächen der genannten Straßen. Die bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser bilden einen rundum geschlossenen Bauriegel, der sich nur im Bereich des östlichen Abschnittes der Kirchstraße für eine Einfahrt in den unbebauten Blockinnenbereich öffnet. Bis auf einen eingeschossigen Anbau hinter dem Eckgebäude Christoffelstraße 2 und eine überhöhte 6-geschossige Bebauung im Bereich des Überganges vom Fischerort in den Alten Markt weist die Blockrandbebauung 3 bzw. überwiegend 4 Vollgeschosse auf. Längs der nördlichen sowie der südlichen Fassadenfront des Blocks sind die Erdgeschossbereiche gegenüber den darüber liegenden Geschossebenen zurückgesetzt, so dass sich vor den dortigen Ladenlokalen Arkaden bilden.

Während die in der Nachkriegszeit wiederaufgebaute Bebauung an der Christoffelstraße mit einer traufständigen Satteldachform ausgestattet ist, ist die überwiegend erst in den 1970er Jahren entstandene Bebauung im nördlichen, westlichen und südlichen Planbereich mit Flachdächern versehen.

Der unbebaute Blockinnenbereich ist bis auf geringe Grünflächenanteile, in denen u.a. drei größere Bäume aufstehen, mit Pflaster befestigt und öffnet sich als Platz. Er dient den anliegenden Grundstücken als rückwärtige Erschließung und beinhaltet einen zentralen Abstellplatz für Großgefäße der Abfallentsorgung der Anlieger. Daneben befinden sich längs der Fronten der angrenzenden Gebäude weitere Abstellflächen für normale Müllgefäße. Im Rahmen dieser Nutzungen ergibt sich auf diesem Platzbereich die Nutzungsmöglichkeit einer kleineren Anzahl an PKW-Stellplätzen.

Einige Durchgänge im EG-Bereich der Gebäude bieten über den inneren Platzbereich die Möglichkeit einer fußläufigen Durchquerung des Gebietes.

Abbildung 2: Luftbild



2.3 *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Von der Bebauungsplanaufstellung betroffen ist ein Teilbereich des gültigen Bebauungsplans E 18/1 -Altlastsanierung Kirchstraße-. Das Verfahren dient der planungsrechtlichen Anpassung an die bestehende Bebauungs- und Nutzungssituation, die den Maßstab für die weitere Entwicklung des betroffenen Innenbereiches bilden soll. Hierzu können die Regelungen des § 13a BauGB angewendet werden.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rund 5.300 qm. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen bezieht sich auf die Grundstücke der bestehenden Bebauung und umfasst ca. 2.500 qm. Daher bereitet der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nur in einer Größenordnung von erheblich unterhalb des zulässigen Schwellenwertes von bis zu 20.000 m² vor. Er entfaltet darüber hinaus gegenüber der bestehenden konkreten Bauleitplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Die Planung bereitet darüber hinaus keine Zulässigkeit von Vorhaben vor, die einer UVP-Pflicht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) liegen nicht vor. Ferner fügt sich die Planung in die Nutzungsstruktur der Nachbarschaft ein und entfaltet in Bezug auf deren Schutzanspruch keine erheblichen umweltbezogenen Beeinträchtigungen.

Es liegen insofern die Voraussetzungen der Durchführung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nach den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) vor. Daher soll von den verfahrenserleichternden Vorschriften des § 13a BauGB Gebrauch ge-

macht werden. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB sind dabei die Durchführung einer Umweltprüfung und sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplanung

Die Darstellung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung für das Stadtgebiet Emmerich am Rhein findet ihre grundlegende Konkretisierung u.a. auf der Ebene des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf.

Der Regionalplan stellt den Bebauungsplanbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) der Stadt Emmerich am Rhein dar.

Nach der Aufstellung des Bebauungsplans stehen die Funktionen der betroffenen Fläche nach wie vor im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

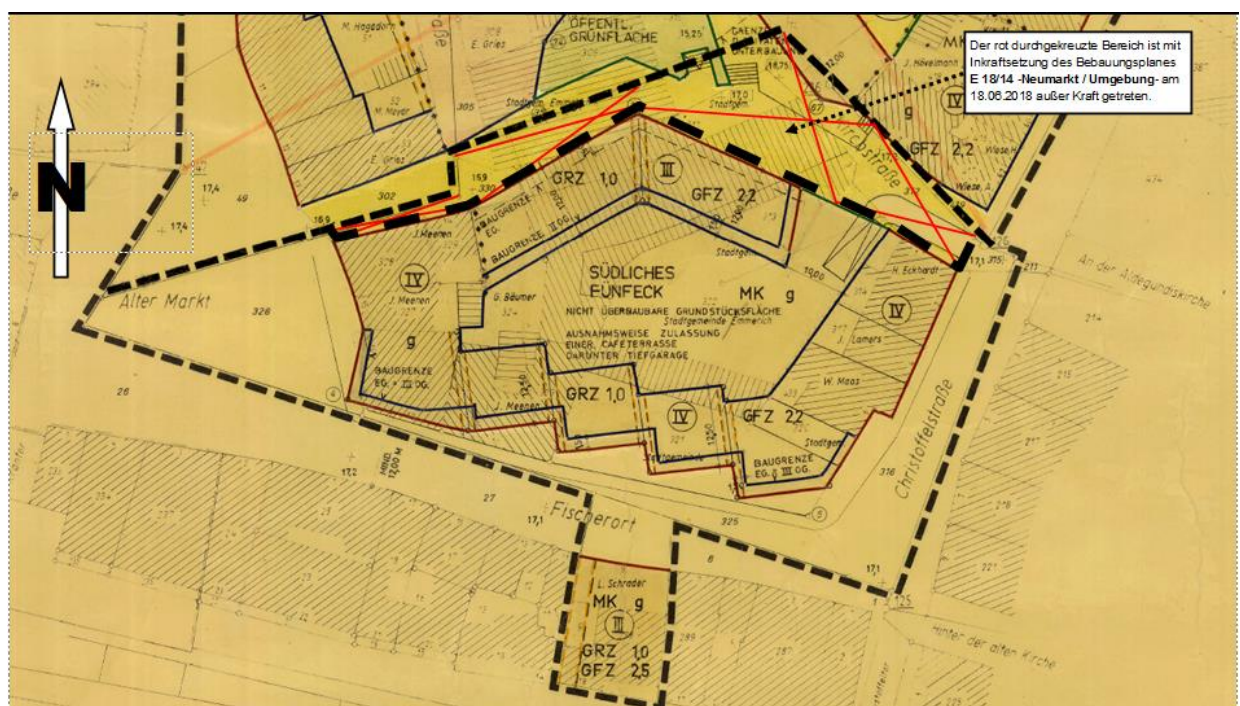
Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bebauungsplanbereich als „Gemischte Bauflächen“ dar. Die geplante Festsetzung „Urbaner Gebiete“ steht mit dem Flächennutzungsplan in Einklang.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan dient der Aktualisierung des Planungsrechtes für die bestehende Bebauung und Nutzungssituation im so genannten „Südlichen Fünfeck“. Er überdeckt den überwiegenden Teil des südlichen Geltungsbereiches des noch gültigen Bebauungsplans E 18/1 - Altstadtanierung Kirchstraße-.

Abbildung 3: Bebauungsplan E 18/1 -Altstadtsanierung Kirchstraße-, Südlicher Geltungsbereich



Mit Rechtskraft des neu aufgestellten Bebauungsplanes werden für seinen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan E 18/1 durch die neuen Festsetzungen ersetzt. Der hiervon nicht erfasste Planteil für das Grundstück Rheinpromenade 18 / Fischerort 9 wird im Rahmen des anhängigen Bebauungsplanaufstellungsverfahrens für die Grundstücke an der Rheinpromenade vom Wassertor bis zur Fährstraße neu geregelt werden.

3.4 **Bestehende Satzungen**

Gestaltungssatzung

Die „**Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Emmerich am Rhein** - Fußgängerzone und Rheinpromenade-“ vom 18.12.2002 bezweckt, dass der Stadtkern von Emmerich als ein städtebaulich durch einen eigenen Charakter geprägtes Ensemble erhalten und gestalterisch weiterentwickelt wird. Durch die hierin getroffenen gestalterischen Bestimmungen soll eine Einbindung veränderter oder neuer Bauvorhaben in das bestehende Straßenbild der fünf Bereiche unterschiedlicher städtebaulicher Ausprägung innerhalb der Emmericher Innenstadt gesichert werden.

Für das südliche Fünfeck wird in der Satzung eine eigene Stadtbildzone beschrieben:

- III.** Die Bebauung dieser Zone um den **Alter Markt, Neumarkt, Nordseite Fischerort und Kirchstraße** hat in Material und Gebäudemasse wenig Bezug zum Gestaltkanon des übrigen Satzungsgebietes. Kennzeichnend für die vier- bis sechsgeschossige Bebauung ist eine Fassade mit wechselnden Fenster- und Betonbändern oder Metallplattenverkleidung. Der südöstliche Baublock besteht aus mehreren größeren Flachdachbauten überwiegend mit einem überbauten Umgang, teilweise mit Balkonen. Der Neubaukomplex der Deutschen Bank nordwestlich hat zwar eine rote Backsteinfassade und weiße Fensterrahmen, mit seiner eigenwilligen Gebäudemasse, dem relativ flachen Dach, den zwei halben Rundtürmen und den Balkonen nur im 3. und 4. OG fällt er aber doch aus dem allgemeinen Gestalttrahmen.

Da der Bauleitplan das Ziel einer weitgehenden Erhaltung der Bebauungsstruktur im Plangebiet verfolgt, stimmt er insofern mit denen der Gestaltungssatzung überein. Daher die gestalterischen Bestimmungen dieser Satzung weiterhin unverändert für die Grundstücke im Bereich des zukünftigen Bebauungsplans E 18/12 anzuwenden.

4. **Landespflegerische Vorgaben**

4.1 **Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich im städtebaulichen Innenbereich und damit nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

4.2 **Schutzgebiete**

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

Auswirkungen auf die nächst gelegenen naturschutzrechtlichen Schutzgebiete durch die Planung sind auch aufgrund der Vorbelastung durch die übrige Siedlungsstruktur nicht erkennbar.

Durch das Planverfahren werden diesbezüglich keine größeren Störungen als bisher vorbereitet, da es sich bei dem Planbereich um bereits nahezu vollständig bebaute Flächen handelt und sich zusätzlich geschaffene bauliche Erweiterungsmöglichkeiten geringen Umfangs an die vorhandene Siedlungsstruktur anpassen und im Gesamtgefüge als untergeordnet zu erachten sind.

5. Planungsziel

Das Planungsziel bei der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes E 18/12 besteht darin, das Plangebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur zu überplanen. Gleichzeitig soll eine planungsrechtliche Anpassung an den bestehenden Nutzungsmix aus Wohnnutzung und den überwiegend nur in den Erdgeschossesebenen anzutreffenden gewerblichen Nutzungen durch Festsetzung der Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ erfolgen. Dabei sollen der Funktion des Plangebietes gemäß dem städtischen Einzelhandelskonzept als Teil des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches abträgliche Nutzungen, durch die ein Trading-Down-Effekt oder Verdrängungseffekte und Verschiebungen im Bodenpreisgefüge hervorgerufen werden könnten, ausgeschlossen werden. Hierunter sind neben den in Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten auch Gewerbebetriebe zu verstehen, soweit es sich hierbei um Wettannahmestellen sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe handelt.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 *Art der baulichen Nutzung*

6.1.1 Gebietsfestsetzung

Vor der Novellierung der BauNVO im Jahre 2017 bildete keine der hierin definierten Gebietskategorien die vorhandenen Nutzungsstrukturen im zentralen Innenstadtbereich von Emmen mit den gewerblichen Nutzungen vor allem in der Erdgeschossesebene und dem Überhang an Wohnen in den übrigen Geschossebenen darüber vollständig ab. Mangels anderer Festsetzungsmöglichkeit wurde zuvor auf die Festsetzung von Kerngebieten oder Mischgebieten zurückgegriffen. Während Kerngebiete zwar die tatsächliche Bebauungsverdichtung des innerstädtischen Bereichs widerspiegeln, die Wohnnutzung jedoch nur in einem deutlich untergeordneten Umfang zulassen, fordern Mischgebiete eine Durchmischung von Gewerbe und Wohnen im Flächenverhältnis 1 : 1.

Mit der Einführung der Gebietsart „Urbane Gebiete“ (MU) in die BauNVO ergibt sich ein adäquates Planungsinstrument zur Abbildung entsprechender Innenstadtnutzungen, wie sie auch in anderen, vor allen Dingen kleineren Städten ausschließlich vorkommen. Der Bebauungsplan sieht daher entsprechend dem vorgenannten Planungsziel der planungsrechtlichen Anpassung an die vorhandene Nutzungsstruktur die Festsetzung von Urbanen Gebieten nach § 6a BauNVO vor.

6.1.2 Ausschluss von Nutzungen

Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sowie Wettannahmestellen

Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind“ soll ausgeschlossen werden. Damit wird einerseits der im bestehenden Bebauungsplan E 18/1 bereits festgesetzte Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart „Spielhallen“ in den neuen Bebauungsplan aufgenommen. Im Plangebiet befindet

sich allerdings eine vor Eintritt des vorgenannten planungsrechtlichen Ausschlusses von Spielhallen errichtete Spielhalle im Gebäude Christoffelstraße 2. Dieser Betrieb kann einen Bestandsschutz geltend machen, der in Form einer nur auf die betroffene Einrichtung bezogenen Ausnahme von dem Ausschluss von Vergnügungsstätten berücksichtigt wird. Die Ausnahme beschränkt sich dabei allerdings ausschließlich auf die Bestandssituation.

Um die Entwicklung der 1A-Lage des zentralen Versorgungsbereiches gemäß dem städtischen Einzelhandelskonzept nach Fertigstellung des neuen Ankervorhabens am Neumarkt in dessen unmittelbarer Umgebung zu sichern, sollen neben den in Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten aller Art auch die Gewerbebetriebsarten Bordelle und bordell-ähnliche Betriebe sowie Wettannahmestellen, soweit diese nicht als Vergnügungsstätte zu bewerten sind, im Plangebiet ausgeschlossen werden. Hierdurch soll Trading-Down-Effekten, Verdrängungseffekten oder Verschiebungen im Bodenpreisgefüge entgegengewirkt werden.

Dieser Ausschluss folgt den Zielen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB „Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Emmerich am Rhein“ vom 06.07.2016. Hierin wird u.a. ausgeführt, dass Vergnügungsstätten (Wettvermittlungsstellen) unter Berücksichtigung des Glücksspielstaatsvertrages Mindestabstände untereinander aufweisen müssen und nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden sollen. Zu den letztgenannten Einrichtungen soll dabei regelmäßig ein Mindestabstand von 350 m Luftlinie eingehalten werden. Das Plangebiet liegt in einem Radius von 200 m zum Kinderheim Kath. Waisenhaus am Neuen Steinweg sowie in einer Entfernung von 250 m zur Gesamtschule Paaltjessteeg. Zwar sind die gewerberechtlichen Vorgaben des Glücksspielstaatsvertrages für die Bauleitplanung nicht bindend, jedoch können sie in die städtebaulichen Erwägungen über die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Betrieben mit ähnlichen Auswirkungen eingezogen werden. Im vorliegenden Fall korrespondieren die städtebaulichen Entwicklungsziele für den betroffenen zentralen Versorgungsbereich mit den gewerberechtlichen Regelungen, so dass sie neben der Nichtzulassung der Ausnahme von Vergnügungsstätten nach § 1 Abs. 6 BauNVO auch den Ausschluss der aufgeführten Gewerbebetriebsformen nach § 1 Abs. 5 BauNVO begründen.

Ausschluss von Tankstellen

Ein weiterer Nutzungsausschluss im Bebauungsplan betrifft die nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Tankstellen“. Einerseits bietet das Plangebiet für solche Betriebe kein adäquates Flächenangebot. Andererseits sind auch die verkehrlichen Rahmenbedingungen in diesem baulich hochverdichteten Innenstadtbereich mit engen Straßenführungen für einen Tankstellenbetrieb als unzureichend zu erachten. Darüber hinaus ergeben sich im Stadtgebiet planungsrechtlich und de facto Alternativstandorte für Tankstellen in ausreichender Anzahl.

Ausschluss von Wohnnutzungen in den an die Straßenseite grenzenden Gebäudeteilen im EG

Um die städtebauliche Funktion des Plangebietes als Teil des zentralen Versorgungsbereiches insbesondere im unmittelbaren Umfeld zum zukünftigen Neumarktcenter zu stärken, soll der Erhalt der vorhandenen Ladenlokale in den Erdgeschossbereichen aller Gebäude gestützt werden, indem unter Anwendung des § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO Wohnnutzungen in den an die Straßen angrenzenden Gebäudeteilen der Erdgeschosse ausgeschlossen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

§ 17 Abs. 1 BauNVO bestimmt für Urbane Gebiete (MU) als Obergrenze für die Grundflächenzahl eine GRZ = 0,8 und für die Geschossflächenzahl eine GFZ = 3,0. Diese Schwellenwerte werden durch die Bestandsbebauung im Plangebiet bereits überschritten. Der überwiegende Teil der bebauten Grundstücke weist eine höhere Bebauungsdichte bis zur vollständigen Überbauung (GRZ = 1,0) auf.

Nach § 17 Abs. 2 BauGB können die Obergrenzen des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Von dieser Vorschrift soll Gebrauch gemacht werden, um die bestehende, erheblich verdichtete Bebauung in dieser zentralen Innenstadtlage planungsrechtlich zu sichern und der Umgebungsbebauung weiterhin anzupassen. Die Grundflächenzahl wird daher entsprechend der Bestandssituation mit 1,0 festgesetzt. Der geforderte Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenze besteht in der Bildung des im Eigentum der Stadt stehenden großen Innenhofes von rd. 1.100 qm, der z.T. unmittelbar an die Blockrandbebauung angrenzt. Hierauf fallen die auf eigenem Grundstück nicht nachweisbaren Abstandsflächen ohne Überschneidung, so dass das Gebot der Rücksichtnahme eingehalten wird und die diesbezüglichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl ergibt sich aus der voll überbauten Grundstückfläche der Baugrundstücke und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und wird daher im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt. Unter Einrechnung nicht überbaubaren Flächen des Baugebietes ermittelt sich im Falle einer baulichen Maximalnutzung (sämtliche *Baugrundstückflächen* x jeweils zulässiger *Anzahl der Vollgeschosse*) eine Geschossflächenzahl bezogen auf das Gesamtgebiet von 2,88. Von daher ist auch die jeweilige Überschreitung der Obergrenze der GFZ von 3,0 für die einzelnen Grundstücke in der Gesamtplanung ausgeglichen.

6.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die konkrete Festsetzung der zulässigen Anzahl von Geschossen orientiert sich für die MU-Gebiete 1 und 2 am Gebäudebestand. Zur städtebaulichen Erhaltung der Kubatur des Bauriegels werden der nördliche sowie der südliche Abschnitt der Blockbebauung in zwingend IV-geschossiger Bauweise festgesetzt. Für den demgegenüber um zwei Geschosse überhöhten Gebäudeabschnitt Alter Markt / Fischerort wird eine Anzahl an Vollgeschossen von mindestens 4 bis maximal 6 Geschossen festgesetzt.

Die Bebauung an der Christoffelstraße weist drei Vollgeschosse und offensichtlich teilausgebaute Dachgeschosse auf. Hier wird in Anpassung an die Bebauung im übrigen Blockbereich eine 4-Geschossigkeit als Obergrenze festgesetzt.

6.2.3 Gebäudehöhenfestsetzungen

Die Festsetzung der Gebäudehöhen wird im weiteren Verfahren noch bestimmt und der derzeitigen Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Gestaltungssatzung für den Emmericher Kernstadtbereich angepasst.

Für die Nutzung von Solarenergie auf den Flachdächern soll eine Abweichung von den festgesetzten Gebäudehöhen als Ausnahme ermöglicht werden.

6.3 Bauweise

6.3.1 Bauweise

In Anpassung an die vorhandene Bebauung des Baublockes wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

6.3.2 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für die MU-Gebiete 1 und 2 wie im Altplan auf den Grundflächen der Bestandsgebäude festgesetzt. Zum Erhalt der städtebaulichen Wirkung der Fluchten des betroffenen Ensembles werden die überbaubaren Flächen durch Baulinien und für die zurückspringenden Erdgeschossbereiche durch Baugrenzen festgelegt. Die entstandene Staffelung der Gebäudeaufteilung am Fischerort wird hierbei gesichert.

Zum Erhalt der straßenständigen Bauflucht an der Christoffelstraße wird zur Straßengrenze hin eine Baulinie festgesetzt. Da die dortigen Gebäude z.T. keine Vollbebauung der Grundstücke bewirken und noch gewisse Freiflächenanteile vorhanden sind, wird für die hintere Grenze der überbaubaren Fläche eine Baugrenze festgesetzt.

6.3.3 Gestalterische Festsetzungen

Der Altplan E 18/1 enthält die Festsetzung einer Flachdachform für die nach Planaufstellung neu entstandenen Gebäude. Diese gestalterische Festsetzung soll in den neuen Bebauungsplan für die MU-Bereiche 1 und 2 übernommen werden, um die bestehende Bebauungsstruktur innerhalb des gemäß Gestaltungssatzung besonderen Stadtbildbereiches zu erhalten.

6.4 Öffentliche Verkehrsflächen

In den Bebauungsplanbereich einbezogen sind entsprechend der Abgrenzung des Altbebauungsplans E 18/1 Teilflächen der Umgebungsstraßen Alter Markt, Christoffelstraße und Fischerort. Diese Teilfläche werden als allgemeine öffentliche Verkehrsflächen, bzw. als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

7 Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist durch die angrenzenden Straßen Alter Markt, Kirchstraße, Christoffelstraße und Fischerort gesichert.

Eine öffentliche Erschließung des Baublockinnenbereiches ist weder vorhanden noch vorgesehen. Die Freifläche im Planinneren steht zwar im Eigentum der Stadt Emmerich, ist aber nicht dem öffentlichen Gebrauch gewidmet. Sie dient einerseits als rückwärtiger Zugang zu den Anliegergrundstücken und bietet andererseits den unmittelbaren Anliegern einige wenige Stellplätze mit Zufahrt über die Kirchstraße. Darüber hinaus wird durch fußläufige Anbindungen über Durchgänge im EG-Bereich an Fischerort und Kirchstraße über die betroffene Fläche eine gewisse Durchquerbarkeit des Gebietes ermöglicht.

8. Von der Planung berührte öffentliche Belange

8.1 Ver- und Entsorgung

8.1.1 Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikationseinrichtungen ist vorhanden. Gleiches gilt für die Löschwasserversorgung.

8.1.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz in den Umgebungsstraßen eingeleitet.

8.1.3 Regenwasser

Nach § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) sind im Rahmen der Dachentwässerung sämtliche anfallenden Abwässer sowie nicht schädlich verunreinigte Abwässer der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) bei Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, auf dem eigenen Baugrundstück nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Diese Regelung greift im vorliegenden Fall nicht, da alle Grundstücke im Planbereich zum genannten Stichtag bereits bebaut waren. Darüber hinaus sind die betroffenen Grundstücke nahezu vollständig überbaut, so dass sich keine für einen Regenwassereintrag erforderlichen Flächen anbieten. Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet ist daher wie das anfallende häusliche Schmutzwasser der örtlichen Kanalisation zuzuführen.

Einzelheiten zur Entwässerung werden im Rahmen nachfolgender Genehmigungsplanungen festgelegt.

8.2 Immissionsschutz

8.2.1 Lärm

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des durch eine gemischte Nutzungsstruktur entsprechend der Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ geprägten Innenbereichs, der gleichzeitig den zentralen Versorgungsbereich im Emmericher Stadtgebiet darstellt. Es ist erschlossen und bereits vollständig bebaut. Die bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur fügt sich auch aus Immissionsschutzsicht in die Umgebung ein. Die TA Lärm gibt für Urbane Gebiete Schwellenwerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vor.

Im Blockinnenbereich befinden sich nur einige wenige Stellplätze für Anwohner der angrenzenden Gebäude auf den Baugrundstücken selbst oder im Platzbereich. Im Hinblick auf die generelle Ortsüblichkeit von bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen zu Wohngebäuden, sowohl im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den Grundstücken selber, sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu erkennen.

Im Falle der Verwirklichung von Ersatzvorhaben nach Beseitigung bestehender Häuser muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm gerechnet werden. Diese an der Umgebungsbebauung temporär auftretende Schallkulisse stellt keine unzumutbare Lärmbe-
lästigung dar.

Gewerbelärm

Gewerbliche Nutzungen im Plangebiet sowie in der unmittelbaren in der Umgebung des Planbereiches beschränken sich im Wesentlichen auf Einzelhandelsgeschäfte, Friseure sowie Imbisslokale und einzelne Gastronomiebetriebe vor allen auf der Südseite des Fischerortes, deren Außennutzung vornehmlich an der Rheinpromenade stattfindet. Gewerbebetriebe mit erheblichen Lärmemissionen sind in der Umgebung nicht zu identifizieren.

Mit der anhängigen Neuansiedlung eines Wohn- und Geschäftshauskomplexes auf dem Neumarkt in einem Abstand von ca. 40 m zur nördlichen Grenze des Planbereiches E 18/12 sind im hierfür durchgeführten Bauleitplanverfahren die Geräuschemissionen aus dessen Betrieb auf die Umgebung durch eine Schallprognose ¹ ermittelt worden. Als Ergebnis wird eine Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzanspruch der in der Umgebung vorhandenen sensiblen Wohnnutzungen nachgewiesen. Die von der TA Lärm für Urbane Gebiete hierzu vorgegebenen Schwellenwerte werden eingehalten.

Verkehrslärm

Der Planbereich grenzt im Norden (Kirchstraße / Neumarkt) sowie im Osten (Christoffelstraße) an den zentralstädtischen Fußgängerzonenbereich, im Süden (Fischerort) und im Westen (Alter Markt) an öffentliche Straßen, auf denen wie im übrigen Innenstadtbereich eine Tempo-30-Zone eingerichtet ist. Aus den dort stattfindenden Fahrzeugbewegungen ergeben sich keine relevanten Geräuschquellen für den Verkehrslärm.

Mit dem vorgenannten Neubauvorhaben auf dem Neumarkt verbunden ist auch eine Umgestaltung des übrigen Platzbereiches, auf dem sich bislang ein öffentlicher Parkplatz bis an die Nordseite der Kirchstraße hin ausbreitete. Durch Errichtung von zusätzlichen Tiefgaragenplätzen für das Vorhaben wird das Stellplatzangebot auf dem Platzbereich vermindert. Die verbleibenden Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum des Neumarktes werden nur noch auf der nordöstlichen Teilfläche des Platzes angeboten und rücken insofern weiter vom Plangebiet E 18/12 ab. Das Schallgutachten zum Vorhaben ² weist nach, dass der Mittelungspegel aller mit dem Vorhaben einhergehenden Geräuschereignisse die Schwellenwerte der TA Lärm einhalten.

Gegenüber dem Lärm aus dem Schiffsbetrieb auf dem Rhein ist das Plangebiet durch den hierzu vorgelagerten geschlossenen Baublock Rheinpromenade / Fischerort mit seiner überhohen Bebauung abgeschottet, so dass diese Lärmemissionen nicht unmittelbar auf das Gebiet einwirken.

Insgesamt ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets sowie der zulässigen Nutzungen davon auszugehen, dass im Bebauungsplan keine weitergehende Betrachtung schallschutzfachliche Belange erforderlich ist.

8.2.2 Gerüche

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine geruchsimmissionsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung. Eine spezielle Geruchsuntersuchung mit Überprüfung der in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) genannten Immissionswerte ist im Rahmen dieser vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

¹ „Geräuschemissionen und -immissionen Bauvorhaben Wohn- und Geschäftshaus Neumarkt 1 in 46446 Emmerich; Bebauungsplangebiet E 18/13 (REV GF)“, TÜV Nord Systems, Essen, 05.01.2017

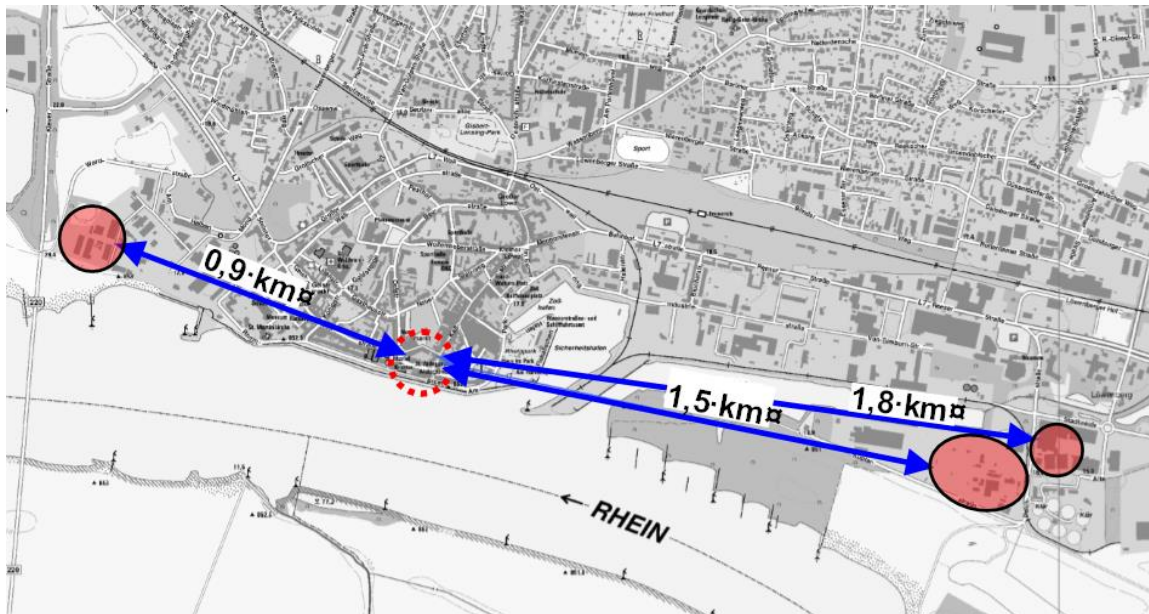
² „Geräuschemissionen und -immissionen Bauvorhaben Wohn- und Geschäftshaus Neumarkt 1 in 46446 Emmerich; Bebauungsplangebiet E 18/13 (REV GF)“, TÜV Nord Systems, Essen, 05.01.2017

8.2.3 Störfallrisiko

Das Plangebiet weist zu den nächstgelegenen Störfallbetrieben im Emmericher Stadtgebiet folgende Abstände auf:

<i>Betriebsbereich</i>	<i>Achtungsabstand</i>	<i>Entfernung des Änderungsbereiches zum Betriebsbereich</i>
Johnson Matthey Wardstraße	160 m	0,9 km
Kao Chemicals Kupferstraße	500 m	1,5 km
Convent Stadtweide	500 m	1,8 km

Abbildung 5: Abstand zu Störfallbetrieben



Aufgrund der Lage außerhalb der jeweiligen Achtungsabstände ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass für das Plangebiet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen aus schweren Unfällen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG in diesen Betrieben zu regeln wären.

8.3 Altlasten und Altablagerungen

8.3.1 Altlasten

Gemäß Nachweis des gem. § 9 LBodSchG bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve geführten Altlastenkatasters sind für das Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen oder Altstandorte bekannt.

8.3.2 Kampfmittelrückstände

Der Stadtbereich von Emmerich war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Auch wenn bei der Durchführung der bisherigen Baumaßnahmen im Planbereich sowie in der unmittelbaren Nach-

barschaft Kampfmittelfunde nicht bekannt geworden sind, können Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt daher insbesondere bei Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie z. B. Rammarbeiten, Verbauarbeiten, Pfahlgründungen- Rüttel- und hydraulischen Einpressarbeiten Sicherheitsüberprüfungen durch vorlaufende Sondierungsbohrungen durchzuführen.

Die Bauherren werden bei zukünftigen Bauvorhaben mit Erdeingriff hierauf durch einen Hinweis im Bebauungsplan informiert.

8.4 Klimaschutz und -anpassung

8.4.1 Klimaschutz

Regionalklimatisch gesehen befindet sich das Plangebiet im Klimabezirk der niederrheinischen Tiefebene mit maritimem Einfluss. Das Wetter ist geprägt durch vorherrschende West- und Südwestwinde, relativ milde Winter (Durchschnittstemperatur Januar 1,5 - 2°C) und gemäßigte Sommer (Durchschnittstemperatur Juli 17 - 18 ° C). Die mittlere Jahrestemperatur beträgt zwischen 9 und 10 ° C, die mittlere Niederschlagsmenge 700 bis 750 mm/qm. Eine detaillierte klimatische Untersuchung für das Stadtgebiet existiert nicht. Entscheidend für die Schadstofffilterung, die Frischluftbildung und den Luftaustausch des Gebietes sind lokal-klimatische Faktoren wie Lage, Relief und Vegetation.

Infolge der vollständigen Bebauung und weitgehenden Versiegelung des Planbereiches dient die Bebauungsplanneuaufstellung einer Bestandsüberplanung ohne eine wesentliche städtebauliche Weiterentwicklung vorzubereiten. Die Festsetzungen hinsichtlich Gebäudehöhe und Gebäudegestalt orientieren sich an der aktuellen Situation. Insofern können mit der Planung stadtklimatische Auswirkungen nur in einem sehr geringen Ausmaß verbunden sein.

Für Neubauten im Plangebiet, die allenfalls Ersatzbauten bestehender Gebäude darstellen können, ergeben sich zukünftig keine erheblichen Erweiterungsmöglichkeiten. Es besteht aber bereits im Bestand Potenzial für klimarelevante Einzelmaßnahmen wie z.B. die energetische Sanierung einiger in der Nachkriegszeit wieder aufgebauten Gebäude. Darüber hinaus bietet die Flachdachlandschaft der überwiegenden Bebauung im Planbereich die noch nicht ausgenutzte Möglichkeit der Aufstellung von Solaranlagen. Diese Maßnahmen sollen im Bebauungsplan z.T. durch Ausnahmeregelungen gestützt werden.

8.4.2 Klimaanpassung

Die begonnenen Klimaveränderungen äußern sich insbesondere in der zunehmenden Erwärmung sowie in vermehrten Starkregen- und Sturmereignissen. Den Folgen der Klimaveränderung kann städtebaulich insbesondere entgegengewirkt werden durch

- Minimierung von versiegelten Bereichen
- Verzögerung des Spitzenabflusses
- Maßnahmen zur Verringerung der Wärmeabstrahlung (z.B. helle Baumaterialien und Oberflächengestaltung, Verschattung versiegelter Flächen, Bepflanzung von Dächern)

Obwohl die vorliegende Bestandsüberplanung nicht unmittelbar auf eine Minimierung versiegelter Bereiche abzielt, bietet sich aus der Planung noch ein gewisses Potenzial zur Klimaanpassung durch entsprechende Maßnahmen an den Gebäuden.

8.5 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind, gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Ausgleichregelungen sind daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan eine vollständig bebaute und nahezu vollversiegelte Fläche überplant, ohne eine wesentliche Änderung dieser Situation vorzubereiten.

Im Blockinnenbereich stehen auf städtischer Fläche einige größere Bäume, die bereits durch die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich geschützt sind und deren Erhalt durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auch noch planungsrechtlich abgesichert werden soll.

8.6 Artenschutz

Das Verfahrensgebiet befindet sich im zentralen Siedlungszusammenhang des Emmericher Stadtbereiches und ist nicht in den Geltungsbereich eines Landschaftsplans einbezogen. Die Planfläche beinhaltet weder Schutzgebiete noch geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts. Im Plangebiet selbst oder seinem unmittelbaren Umfeld liegen weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung noch kommen Europäische Vogelschutzgebiete wie ein Lebensraumtyp nach der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie) vor.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Schutzanspruch geschützter planungsrelevanter Arten ist zur Erstellung des Bebauungsplanentwurfes der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB noch eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchzuführen.

Die bestehende Bebauungs- und Nutzungssituation legt nahe, dass der betroffene innerstädtische Planbereich durch massive Störfaktoren und den hohen Versiegelungsgrad bereits erheblich vorbelastet ist und allenfalls als mögliches Randgebiet eines Nahrungshabitates einiger Vogelarten betrachtet werden kann, deren Nahrungshabitate die Größe des Plangebietes um ein Vielfaches übersteigen. Ausweichmöglichkeiten sind hierzu in der Umgebung vorhanden. Essentielle Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate geschützter Arten scheinen im Plangebiet nicht vorhanden zu sein.

Für geschützte Amphibien und Reptilien bietet das Plangebiet ebenfalls kein essentielles Habitat. Weder sind hier entsprechende Laichhabitate noch adäquate Landhabitate vorhanden, so dass auch für den Bestand von geschützten Amphibien negative Auswirkungen der Planung auszuschließen sind. Das Gleiche gilt für Reptilien.

Es wird erwartet, dass das Gutachten anhand der Auswertung von Angaben aus dem Fachinformationssystem zum Artenschutz des Landes NRW sowie der örtlichen Sichtung nach Analyse der Tatbestandskriterien zu der Einschätzung gelangen wird, dass durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten nicht verletzt oder getötet werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Ferner werden keine Störungen erwartet, die zu einer Verschlechterung des Erhal-

tungszustandes lokaler Populationen führen könnten. Darüber hinaus wird als Ergebnis der Erhebung prognostiziert, dass die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten einer planungsrelevanten Art im räumlichen Zusammenhang durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

8.7 Denkmalpflegerische Belange

8.7.1 Baudenkmäler

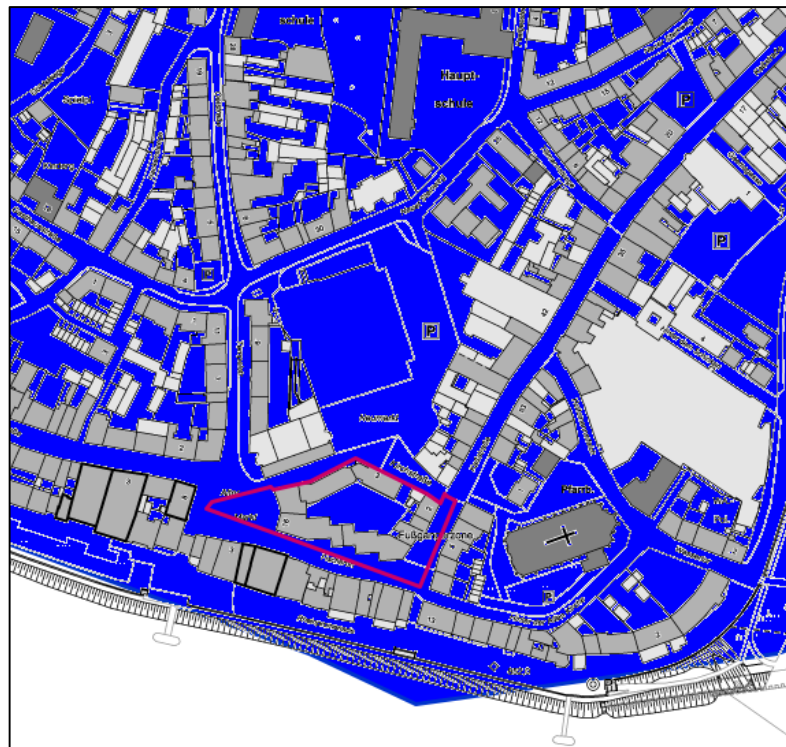
Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. In der Nachbarschaft liegt hinter dem Bauriegel auf der Ostseite der Christoffelstraße die St. Aldegundiskirche, die als Baudenkmal A020 in die Denkmalliste der Stadt Emmerich eingetragen ist. Blickbeziehungen zwischen Baudenkmal und Plangebiet aus dem Straßenraum sind wegen der Umgebungsbebauung nur eingeschränkt möglich.

Da durch den Bebauungsplan keine zusätzliche Bebauung im Bereich des Umgebungsschutzes des betroffenen Denkmals vorbereitet werden soll, werden die denkmalrechtlichen Belange durch diese Bauleitplanung nicht weiter betroffen.

8.7.2 Bodendenkmäler

Das Plangebiet liegt vollständig im Schutzbereich des festgestellten und zur Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Emmerich am Rhein anstehenden Bodendenkmals *KLE 292 -Stadt und Festung Emmerich-*. Hierbei handelt es sich um die im Boden vorhandenen Überreste der mittelalterlichen Stadt einschließlich ihrer Stadtmauer und Befestigungsanlagen.

Abbildung 6: Bodendenkmal KLE 292



Der Planbereich ist bereits vollständig bebaut. Für den Fall einer zukünftigen Planung von Bauvorhaben im Planbereich mit Erdingriffen wird im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt, dass den Belangen des Denkmalschutzes hinreichend Rechnung getragen wird, indem die Un-

tere Denkmalbehörde, wie bei Bauanträgen für den Emmericher Stadtkern aufgrund des festgestellten Bodendenkmals üblich, hieran beteiligt wird.

8.8 Hochwasser- und Überflutungsgefährdung

8.8.1 Hochwassergefährdung

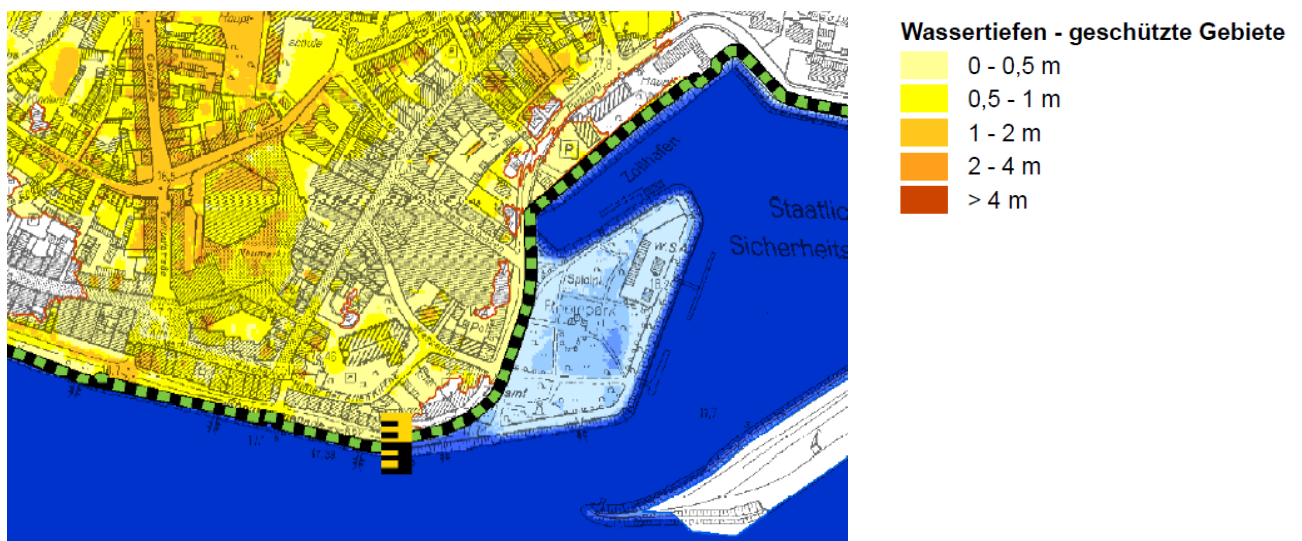
Der Planungsbereich befindet sich derzeit in keinem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 112 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG).

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 50 m zum Rhein. Im Rahmen der Umsetzung der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie wurde der Rhein als Gewässer mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet) bewertet. Die vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen im Internet unter www.flussgebiete.nrw.de veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten informieren darüber, dass bis auf die Hochlagen im Ortsteil Elten nahezu der gesamte Stadtbereich von Emmerich am Rhein potentiell hochwassergefährdet ist.

Der technische Hochwasserschutz in Form der bestehenden Deiche und sonstiger Hochwasserschutzanlagen längs des gesamten Rheinverlaufes verhindert bis zum festgesetzten Bemessungshochwasser die Überschwemmung der durch ihn gegen den Rhein abgegrenzten Bereiche. Ein absoluter Schutz gegen Hochwassereinwirkungen auf die Hinterlandbereiche kann hierdurch jedoch nicht gewährleistet werden.

Das Bebauungsplangebiet E 18/12 liegt innerhalb des potentiellen Überschwemmungsbereiches. Den Hochwassergefahrenkarten ist zu entnehmen, dass im Fall des hundertjährigen Hochwassers (HQ100 = Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit, das im Mittel alle 100 Jahre auftritt) ohne die bestehenden Hochwasserschutzanlagen oder bei deren Versagen eine Überschwemmung bis zu 1m, bei einem Tiefpunkt bis über 2 m über dem bestehenden Gelände zu erwarten ist.

Abbildung 7: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte, Hochwasserrisikogebiet des Rhein HQ100



Der Betrachtungsfall des extremen Hochwassers (HQextrem = Hochwasser, das statistisch wesentlich seltener als alle 100 Jahre auftritt) beinhaltet eine Überflutung der Deiche und

Hochwassereinrichtungen mit Wasserstandshöhen im Planbereich von bis zu 2 bis 4 m über Gelände.

Abbildung 8: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte, Hochwasserrisikogebiet des Rhein HQextrem



Damit wird das Restrisiko einer Überschwemmung im Plangebiet in Höhe nahezu der gesamten Erdgeschossesebene prognostiziert. Zur Vermeidung von Schäden soll in der Bauleitplanung nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzungen im Plangebiet an die nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst sind. Neben Informationen über die hochwasserbedingten Risiken könnten dabei vom Grundsatz her im Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen in Frage kommen.

Eine Flächenvorsorge mit dem Ziel, möglichst kein Bauland in hochwassergefährdeten Bereichen auszuweisen, ist für die städtebauliche Entwicklung im Emmericher Stadtbereich kontraproduktiv, da sich bis auf den Eltenberg keine weiteren nennenswerten Erhebungen aus der ansonsten ebenen Topografie herausragen und etwa 75 % der hinter den Hochwasserschutzeinrichtungen liegenden Bereiche den Hochwasserrisikogebieten zuzurechnen sind. Hierzu zählt insbesondere auch der historisch entstandene zentrale Siedlungsschwerpunkt, in welchem das Plangebiet angesiedelt ist. Ein Verzicht auf die beabsichtigte Neubeplanung des betroffenen Gebietes ist vor dem Hintergrund der bestehenden Siedlungsstruktur an dieser Stelle städtebaulich nicht zu begründen. Darüber hinaus bezieht sich die Aufstellung des neuen Bebauungsplans auf die Anpassung eines mangelbehafteten Baurechtes im gültigen Bebauungsplan E 18/1.

Eine Minderung hochwasserbedingter Schäden kann auch durch eine hochwasserangepasste Bauweise erzielt werden. Soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion des jeweiligen Vorhabens technisch möglich und wirtschaftlich darstellbar ist, soll in den Hochwasserrisikogebieten die hochwasserangepasste Bauweise umgesetzt werden. Gemäß den Ausführungen in der „Hochwasserschutzfibel“³ folgt eine solche Bauweise folgenden Strategien:

a) **Ausweichen**

durch räumliche Meidung von hochwassergefährdeten Flächen oder bauliches Höherlegen von hochwertigen Gebäudeteilen

³ „Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge“, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, August 2016

Die bestehende Bebauungsstruktur weist in der hochwassergefährdeten Erdgeschoss-ebene insgesamt gewerbliche Nutzungen in Form von Ladenlokalen auf. Die Meidung der hochwassergefährdeten Fläche im Planbereich liefe auf die Aufhebung des bestehenden Baurechtes und der vorhandenen Nutzungsstruktur hinaus und würde in konsequenter Anwendung auch für die Nachbarbereiche die Funktion als zentraler Versorgungsbereich konterkarieren.

b) Widerstehen

durch technische Schutzanlagen, die Hochwasser von Gebäuden fernhalten, bzw. ein Eindringen von Wasser verhindern

Solche Einrichtungen sind in vor Errichtung der neuen Hochwasserschutzanlage an der Rheinpromenade an den dortigen Gebäuden anzutreffen gewesen, da seinerzeit die Hochwasserschutzlinie durch die zum Rhein orientierten Hausfassaden gebildet wurde. Allerdings weisen sämtliche betroffenen Gebäude eine Hochparterrelage auf, was in Bezug auf die Anforderungen an einen barrierefreien Zugang zu den bestehenden Geschäften im Planbereich problematisch ist. Die angegebene Überflutungshöhe im Hochwasserfall HQextrem bringt die Einsatzmöglichkeit technischer Abschottungsvorrichtungen vor sämtliche Wandöffnungen im EG an ihre Grenzen.

c) Anpassen

durch Nachgeben gegenüber dem Eindringen von Wasser

Zur Minderung von Sachschäden kann sich die Anpassungsstrategie nur auf die Flutung von Räumen minderer Nutzung wie z.B. leergeräumten Kellerräumen o.ä. beschränken. Auch hier ist eine Anpassung der Bestandsnutzungen als betriebene Ladenlokale nicht darstellbar.

Hinsichtlich der Frage, mit welchen baulichen und technischen Vorkehrungen den potentiellen Hochwassergefahren im Plangebiet begegnet werden soll, belässt das Gesetz der Eigenvorsorge des Bauherrn einen erheblichen Spielraum, zumal der Begriff der hochwasserangepassten Bauweise weder gesetzlich noch in den Regelwerken definiert ist. Von daher wird von einer planungsrechtlichen Festsetzung zu dieser Thematik Abstand genommen.

Der Eintritt eines Hochwasserfalls durch Versagen der Schutzanlagen ist angesichts der in der jüngeren Vergangenheit erfolgten und anstehenden Sanierungsarbeiten an den Banndeichen und sonstigen Hochwasserschutzanlagen im Emmericher Stadtgebiet in der Zukunft als wenig wahrscheinlich zu betrachten. Für den Fall extremen Hochwassers erscheint die angegebene Überflutungshöhe hypothetisch zu sein, da sie sich allein von der Höhe der Überflutungsschwelle ableitet. Dabei wird impliziert, das Stadtgebiet werde wie eine Badewanne volllaufen, was die Tatsache außer Acht lässt, dass mangels topografischer Sperren in den angrenzenden Gebieten ein Ablauf in Richtung Norden ins niederländische Staatsgebiet hinein stattfinden würde. Darüber hinaus würde sich ein Extremhochwasser nicht erst kurz vor Emmerich aufbauen, da in diesem Bereich keine wesentlichen weiteren Zuflussmengen durch Nebenflüsse eingetragen werden. Von daher müsste bei Extremhochwasser auch bereits in den oberliegenden Rheinabschnitten eine Überflutung der dortigen auf HQ100 ausgelegten Hochwasserschutzanlagen verursachen mit der Folge eines Absinkens des Rheinpegels im Unterlauf.

Der Hochwasserfall HQextrem würde keine punktuelle Überflutung bestehender Hochwasserschutzanlagen bedeuten, sondern diese würde sich über einen Abschnitt größerer Länge erstrecken. Dabei entsteht kein Wasserstau, der sich mit erheblichen Fließgeschwindigkeiten auflösen

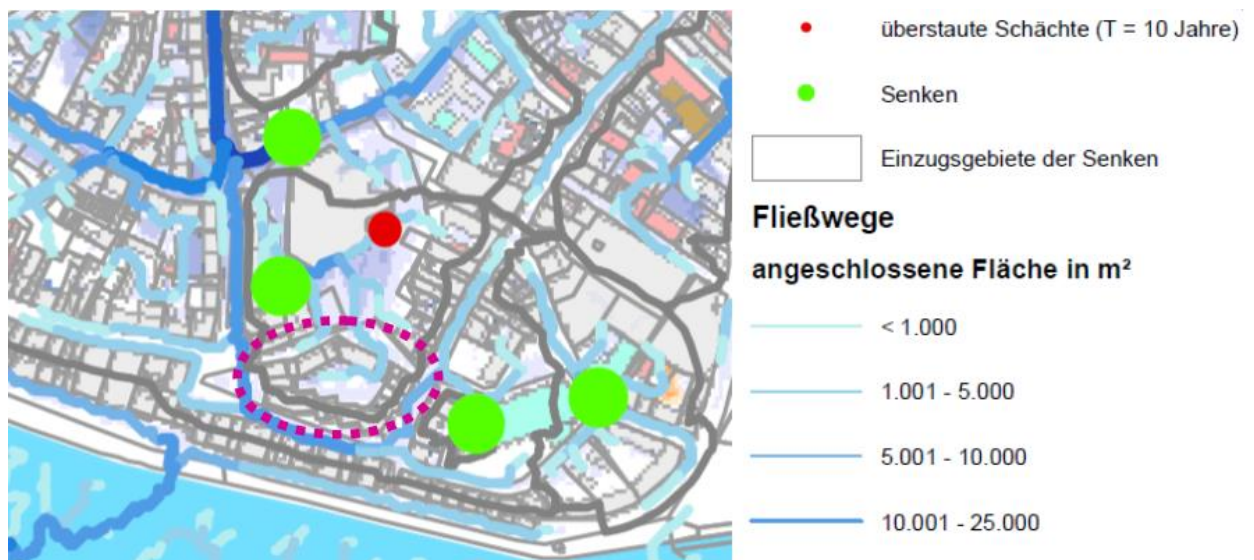
würde, so dass ein Unterspülen von Gebäuden im Hochwasserrisikogebiet nicht zu befürchten sein dürfte. Infolge eines ausreichenden zeitlichen Vorlaufes der Wasserstandsmeldungen im Hochwasserfall kann eine Evakuierung frühzeitig vorbereitet werden und den Schutz von Leben und Gesundheit gewährleisten. Im Übrigen entbindet die Planung die betroffenen Eigentümer nicht von der Pflicht einer privaten Eigenvorsorge.

8.8.2 Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen

Die Stadt Emmerich am Rhein hat im Jahr 2014 eine Fließweganalyse⁴ für den Fall von Starkregenereignissen erarbeiten lassen. Für den Planbereich wurden Fließwege mit geringer bis mittlerer angeschlossener Fläche ermittelt und dargestellt. Das Grundstück gehört nicht zu den insgesamt fünf Bereichen im Stadtgebiet, für die Überstau- und Überflutungsrisiken ermittelt wurden und die deshalb einer detaillierten Betrachtung unterzogen wurden.

Der dargestellte Fließweg ergibt sich aufgrund der bestehenden Bebauung, die Grundlage für die planungsrechtlichen Ausweisungen im Bebauungsplan ist. Von daher bereitet die Planung keine Änderung der Bestandssituation vor.

Abbildung 9: Regenwasserfließweganalyse



9 Planungsalternativen

Die anstehende Bauleitplanung verfolgt das Planungsziel der planungsrechtlichen Anpassung an bestehende Bebauungs- und Nutzungsverhältnisse. Es bestehen keine weitergehenden Entwicklungsabsichten des betroffenen Bereiches. Von daher ergibt sich keine Planungsalternative.

⁴ Dr. Pecher AG: Stadtgebietsweite Fließweganalyse und Aufbau eines gekoppelten Kanalnetz-Oberflächenabflussmodells mit dem Programmsystem DYNA-GeoCPM für fünf ausgewählte oberflächliche Überflutungsbereiche in Emmerich am Rhein, Erkrath 2014



Emmerich am Rhein, 31.03.2020

Der Bürgermeister
Fachbereich 5
Im Auftrag