STADT EMMERICH AM RHEIN
DER BÜRGERMEISTER

Fachbereich 5
-Stadtentwicklung-

Erläuterungen zum Entwurf des Bebauungsplans

E 25/1 -Steintorgelände-

Erläuterungen zum Entwurf
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

(Fassung vom 27. August 2020)

Inhalt

1. Planungsanlass ... 4
2. Örtliche Vorgaben ... 5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich ... 5
2.2 Gegenwärtiger Zustand ... 5
2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung ... 6
3. Planungsvorgaben ... 7
3.1 Regionalplanung ... 7
3.2 Flächennutzungsplan ... 7
3.3 Bestehende Bebauungspläne ... 8
3.4 Bestehende Satzungen ... 8
3.4.1 Erhaltungssatzung ... 8
3.4.2 Gestaltungssatzung ... 8
3.4.2 Baumschutzsatzung ... 8
4. Landespflegerische Vorgaben ... 9
4.1 Landschaftsplan ... 9
4.2 Schutzgebiete ... 9
5. Planungsziele ... 9
6. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 10
6.1 Flächen für den Gemeinbedarf ... 10
6.1.1 Zweckbestimmung „Rettungswache“ ... 11
6.1.2 Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ ... 11
6.2 Maß der baulichen Nutzung ... 11
6.2.1 Grundflächenzahl ... 11
6.2.2 Geschossigkeit ... 12
6.2.3 Gebäudehöhenfestsetzungen ... 12
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ... 13
6.3.1 Bauweise ... 13
6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen ... 13
6.4 Nebenanlagen und Stellplätze ... 14
6.5 Öffentliche Verkehrsflächen ... 14
6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 15
6.7 Grünordnung ... 15
6.7.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 15

6.7.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 15
7. Von der Planung berührte öffentliche Belange 16
7.1 Erschließung 16
7.2 Ver- und Entsorgung 16
7.2.1 Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation 16
7.2.2 Schmutzwasser 16
7.2.3 Regenwasser 17
7.3 Immissionsschutz 17
7.3.1 Lärm 17
7.3.2 Gerüche 18
7.3.3 Störfallrisiko 18
7.4 Altlasten und Altablagerungen 18
7.4.1 Altlasten 18
7.4.2 Kampfmittelrückstände 19
7.5 Klimaschutz und -anpassung 19
7.5.1 Klimaschutz 19
7.5.2 Klimaanpassung 20
7.6 Belange von Natur und Landschaft 21
7.7 Artenschutz 21
7.8 Denkmalpflegerische Belange 22
7.8.1 Baudenkmäler 22
7.8.2 Bodendenkmäler 22
7.9 Hochwasserschutz und Hochwasserrisiko 24
8 Planungsalternativen 26

1. Planungsanlass

Anlass der beabsichtigten Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist zum einen die Wiedernutzbarmachung der Brachfläche am Steintor und zum anderen die Herstellung der Planungssicherheit für die geplante Rettungswache auf einem Grundstück an der Ecke Steintor / Großer Wall sowie die planungsrechtliche Sicherung der Fläche des Postamts an der Ecke Steintor / Burgstraße für die zukünftige Entwicklungsmöglichkeit, an dieser Stelle einen Teil der Verwaltung anzusiedeln.

Die Hintergründe der geplanten Entwicklung ergeben sich aus drei unterschiedlichen Entwicklungsansätzen.

In dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2025“ der Stadt Emmerich (ISEK) wird die Brachfläche am Steintor als ein Eingang zum Innenstadtbereich beschrieben. Aufgrund der beabsichtigten Planungen der Entwicklung und Neugestaltung des Geistmarkts entfallen zukünftig einige zentral gelegene Parkmöglichkeiten. Ein Teil des Anwohner- und Besucherparkens soll zukünftig vor den „Toren“ der Innenstadt stattfinden, um den Parksuchverkehr in der Innenstadt zu verringern und die Aufenthaltsqualität der Innenstadt zu erhöhen – dem Gelände wird somit eine Entlastungs- und Ausgleichsfunktion zugedacht. So soll auf dem Gelände am Steintor ein Parkplatz im Bereich des Stadteingangs entstehen, von dem aus die Innenstadt schnell und komfortabel zu Fuß erreicht werden kann. Dadurch kann die Brachfläche wieder genutzt und der brachliegende Eingangsbereich zur Innenstadt gestalterisch aufgewertet werden. Perspektivisch soll das Steintorgelände zu einem multifunktionalen Platz entwickelt werden, der neben dem Bereitstellen von Parkmöglichkeiten noch weitere Funktionen erfüllt – bspw. Stellplätze für Touristenbusse und Wohnmobile bereitzustellen, Ladestationen für Elektrofahrzeuge anzubieten oder einen Platz für Veranstaltungen, z.B. für die Kirmes zu bieten.

Der Kreis Kleve plant zudem die Errichtung einer Rettungswache neben der bereits vorhandenen Polizeistation. Somit kann eine räumliche und funktionelle Zusammenfassung der Dienststellen von Notarzt etc. und Polizei an einem strategisch günstig gelegenen Standort ermöglicht und die Versorgungssicherheit der Bevölkerung gewährleistet bzw. die Reaktionszeiten des Rettungsdiensts im Bereich der Innenstadt verbessert werden.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst zudem den Bereich des Postamts an der Ecke Steintor / Großer Wall / Burgstraße. Die langfristigen Ziele sind die Sicherung der Entwicklungsmöglichkeit und das Auslagern einiger Teile der Stadtverwaltung in das Gebäude. Aufgrund bereits ausgelasteter räumlicher Kapazitäten im Rathaus der Stadt Emmerich bietet sich dieser Standort an, da Ausweichmöglichkeiten in direkter räumlicher Nähe geschaffen werden können.

Durch die geplante Entwicklung entsteht ein direkter funktioneller und stadträumlicher Zusammenhang der betroffenen Flächen mit dem Innenstadtbereich. Daher soll der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zukünftig zum Kernbereich der Innenstadt gezählt werden und den zentralen Eingang zur Innenstadt darstellen.

Das Erfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB der Bauleitplanung ergibt sich an dieser Stelle insbesondere aus den an die Realisierung der geplanten Nutzung gestellten besonderen Anforderungen sowie der durch die Vornutzung und die umgebenden Nutzungen betroffenen Belange, die in ihrem Zusammenspiel nur durch die im Rahmen der Bauleitplanung vorzunehmende gerechte Abwägung gegeneinander und untereinander i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB in gebotener Weise berücksichtigt werden können: Dazu zählen u.a. die Nähe zu gewerblichen und industriellen Nutzungen und der auf dem Grundstück aufstehende Baumbestand mit seinem Wert für Natur und Stadtklima. Außerdem sind die Belange der Bodendenkmalpflege sowie das Vorhandensein des Hauptsammlers, der über das Gelände führt, zu berücksichtigen.

2. Örtliche Vorgaben

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Verfahrensbereich des Bebauungsplans ist rd. 22.670 m² groß und liegt angrenzend an den Innenstadtbereich der Stadt Emmerich mit Rathaus und Geistmarkt.

Das Plangebiet betrifft die Grundstücke in der Gemarkung Emmerich

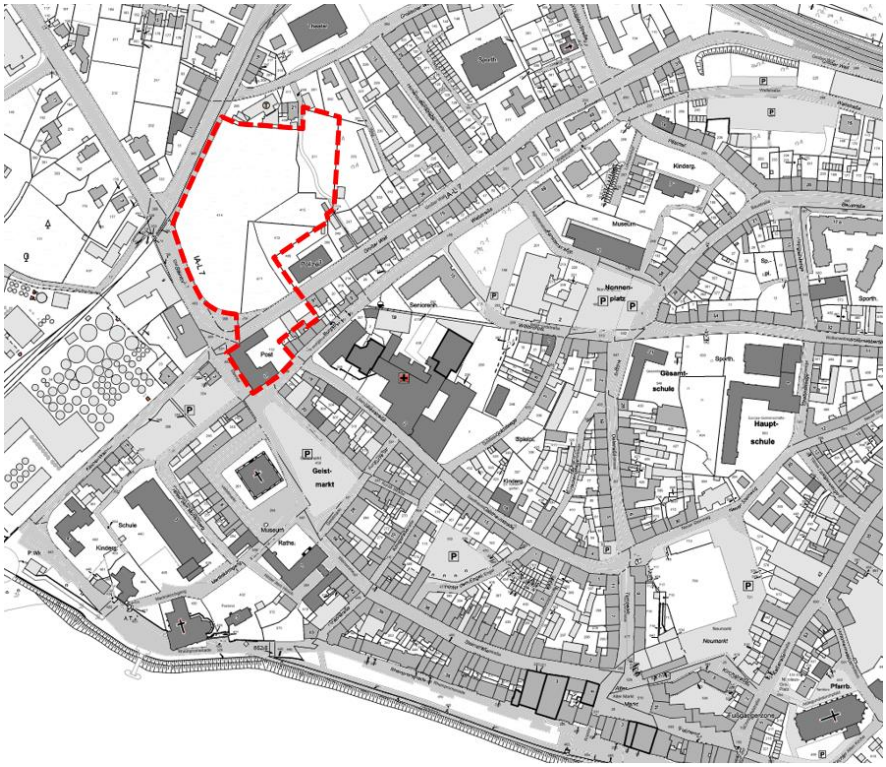
Flur 25, Flurstücke	359, 371, 404 tlw., 412, 413, 414, 415,
Flur 24, Flurstück	153

und wird begrenzt:

- im Norden von der 's-Heerenberger Straße und den südlichen Grenzen der Flurstücke 266, 407, 408, 259, 261 und 262 der Flur 25 der Gemarkung Emmerich
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 370, 374 und 405 der Flur 25 und die westlichen bzw. nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 13, 12, 9, 7, 5 und 4 der Flur 24 der Gemarkung Emmerich
- im Süden durch die Burgstraße
- im Westen durch die Straße Steintor

Die Verfahrensgebietsgrenze ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



2.2 Gegenwärtiger Zustand

Das betroffene Plangebiet nördlich der Straße Großer Wall ist derzeit eine an den Innenstadtbereich angrenzende Brachfläche in rund 250 m Entfernung zum Rathaus der Stadt Emmerich. Durch die Straßen Burgstraße und Großer Wall, welche das Gebiet vom direkten Innenstadtbereich abtrennen, befindet sich das Gebiet in einer vorgelagerten Lage zum Innenstadtbereich.

In vorausgegangenen Planungen im Jahr 2010 wurde das Ziel verfolgt, auf dem Areal einen großflächigen Einzelhandel zu realisieren. Dies wurde jedoch nicht baulich realisiert, so dass das Gebiet weiterhin brach liegt. Seither sind keine baulichen Anlagen auf dem Areal entstanden oder Verkehrsflächen in der unmittelbaren Umgebung des Areals verändert worden.

Derzeit ist das Areal hauptsächlich von niedrigem Bewuchs und vereinzelten Bäumen bedeckt und wird zeitweise als Abstellplatz bspw. durch einen Circus genutzt.

Der ins Verfahren einbezogene Bereich auf der Südseite der Straße Großer Wall betrifft das bebaute Grundstück des Postgebäudes und dessen Verteilstation.

Das Plangebiet weist eine Höhenlage von ca. 15,00 bis 18,00 m ü.NHN auf.

2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Von der Bebauungsplanaufstellung betroffen ist ein Bereich innerhalb eines bestehenden Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 BauGB. Das Verfahren dient der planungsrechtlichen Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB der inmitten der bebauten Bereiche liegenden Brachfläche in der Innenstadt und stellt eine Wiedernutzbarmachung von Flächen dar. Dabei können die Regelungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB angewendet werden.

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt rund 22.670 m². Neben der Festsetzung der flächenmäßig größten Teilfläche des Geltungsbereichs als öffentlicher Parkplatz mit der Möglichkeit zur Nutzung für Veranstaltungen, sollen Baubereiche nur in einem untergeordneten Umfang für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Daher bereitet der Bebauungsplan eine Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO lediglich in einer Größenordnung von erheblich unterhalb des durch den Gesetzgeber nach Maßgabe des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingeführten zulässigen Schwellenwerts von bis zu 20.000 m² vor. Er entfaltet darüber hinaus voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, da auf eine Begrünung und ökologische Wertigkeit der Brachfläche bei ihrer weiteren Entwicklung besondere Rücksicht genommen wird und gleichzeitig die Verkehrsbelastung in der Innenstadt reduziert werden soll. Auch sind keine weiteren Grundflächen anderer Bebauungspläne i.S.d. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mitzurechnen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stünden, da solche in jüngerer Vergangenheit in der unmittelbaren Umgebung nicht aufgestellt wurden sowie ohnehin kein solcher sachlicher Zusammenhang besteht.

Die Planung bereitet keine Zulässigkeit von Vorhaben vor, die einer Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung 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. Darüber hinaus bereitet die Planung keine erheblichen umweltbezogenen Beeinträchtigungen der Nutzungen in der Nachbarschaft vor.

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 gemacht werden. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB sind dabei die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs und die Bodendenkmalpflege sind im Verfahren berücksichtigt worden.

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 Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf.

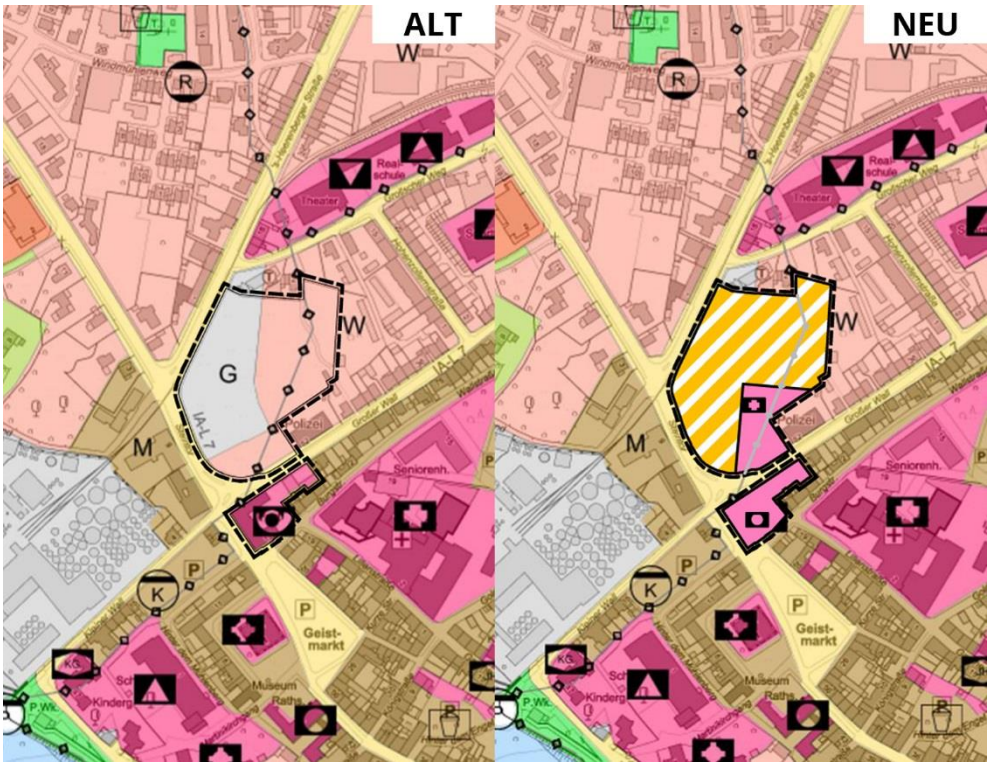
Im Regionalplan ist der Geltungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) der Stadt Emmerich am Rhein dargestellt.

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.

Abbildung 2: Berichtigung des Flächennutzungsplans



Im Flächennutzungsplan ist für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Fläche für Gewerbe und eine Wohnbaufläche sowie eine Fläche für Gemeinbedarf „Post“ dargestellt. Von daher entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Es ist daher vorgesehen, von den Bestimmungen i.S.d. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB dahingehend Gebrauch zu machen, eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der sog. Berichtigung nach Aufstellung des Bebauungsplans vorzunehmen – die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Emmerich wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Nach der Anpassung soll das Plangebiet im Flächennutzungsplan zukünftig in Teilbereichen als Verkehrsfläche „Ruhender Verkehr“ und als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ sowie „Verwaltung“ dargestellt werden. Die zuvor bereits nachrichtlich übernommene dinglich gesicherte Trasse des Hauptsammlers der Abwasserkanalisation – die auch in diesem Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wird – soll weiterhin im Flächennutzungsplan derart dargestellt bleiben.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

3.4 Bestehende Satzungen

3.4.1 Erhaltungssatzung

Ein geringer Teil des Plangebiets des vorliegenden Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung der Stadt Emmerich am Rhein zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten für Grundstücke an den Straßen Geistmarkt, Steintor, Kleiner Wall, Kurze Straße und Martinikirchgang (Erhaltungssatzung) vom 25.09.2019“. Diese Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde vor dem Hintergrund des Beginns flankierender Planungen zur Entwicklung des Geistmarkts erlassen, um die städtebauliche Eigenart des Platzbereichs, die in die Planung der Umgestaltungsmaßnahme einfließen wird, zu sichern und um auf die zukünftige bauliche und gestalterische Entwicklung in diesem Bereich im Sinne einer Bewahrung des städtebaulichen Rahmens rund um den Platz Einfluss nehmen zu können. Bei dem von dieser Satzung betroffenen Teilbereich des Verfahrensbereiches handelt es sich um den westlichen Teil des Postgrundstücks mit dem Hauptpostgebäude. Der Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung wird im Bebauungsplan ohne Normcharakter zeichnerisch dargestellt.

3.4.2 Gestaltungssatzung

Mit der „Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Emmerich am Rhein - Fußgängerzone und Rheinpromenade-“, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 23. Dezember 2002, war beabsichtigt, den Stadtkern der Stadt Emmerich als einen städtebaulich durch einen eigenen Charakter geprägtes Ensemble zu erhalten und gestalterisch weiterzuentwickeln. Durch die darin 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. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst insbesondere die am westlichen Rand der Innenstadt gelegenen Grundstücken rund um den Geistmarkt. Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist daher lediglich das Postgebäude, Geistmarkt 17, Gemarkung Emmerich, Flur 24, Flurstück 153 teilweise von der Gestaltungssatzung betroffen. Der Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung wird im Bebauungsplan ohne Normcharakter nachrichtlich übernommen.

3.4.2 Baumschutzsatzung

Mit der „Satzung zum Schutz des Baumbestands der Stadt Emmerich am Rhein vom 16.12.2014“, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 20. Dezember 2014, zuletzt geändert am 25. März 2015, in deren Geltungsbereich das Plangebiet vollumfänglich liegt, wird der Schutz des Baumbestands innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne durch verbindliches Ortsrecht geregelt.

Nach Maßgabe dieser Satzung wird der Baumbestand (Bäume) zur

- Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- Gestaltung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbilds und zur Sicherung der Naherholung,
- Abwehr schädlicher Einwirkungen,
- Erhaltung oder Verbesserung des Stadtklimas,
- Erhaltung eines artenreichen Baumbestands,
- Erhaltung und Schutz der Tierwelt,

geschützt.

Nach Maßgabe der Satzung sind die Beauftragten der Stadt berechtigt, nach angemessener Vorankündigung zum Zwecke der Durchführung dieser Satzung Grundstücke zu betreten. Sofern Gefahr im Verzuge besteht, kann auf eine Vorankündigung verzichtet werden.

4. Landespflegerische Vorgaben

4.1 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und damit nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans.

4.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete oder geschützte Objekte i.S.d. 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).

Planinduzierte Auswirkungen auf die nächstgelegenen naturschutzrechtlich gesicherten Schutzgebiete sind auch aufgrund der Vorbelastung durch die übrige Siedlungsstruktur nicht erkennbar. Durch das Planverfahren werden diesbezüglich keine größeren Störungen als bislang bestehend vorbereitet, da es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans um im Wesentlichen bereits bebaute Flächen im sog. Innenbereich handelt und sich die zusätzlich geschaffenen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten an die vorhandene Siedlungsstruktur anpassen sowie vom Umfang her im Gesamtgefüge als untergeordnet zu erachten sind.

5. Planungsziele

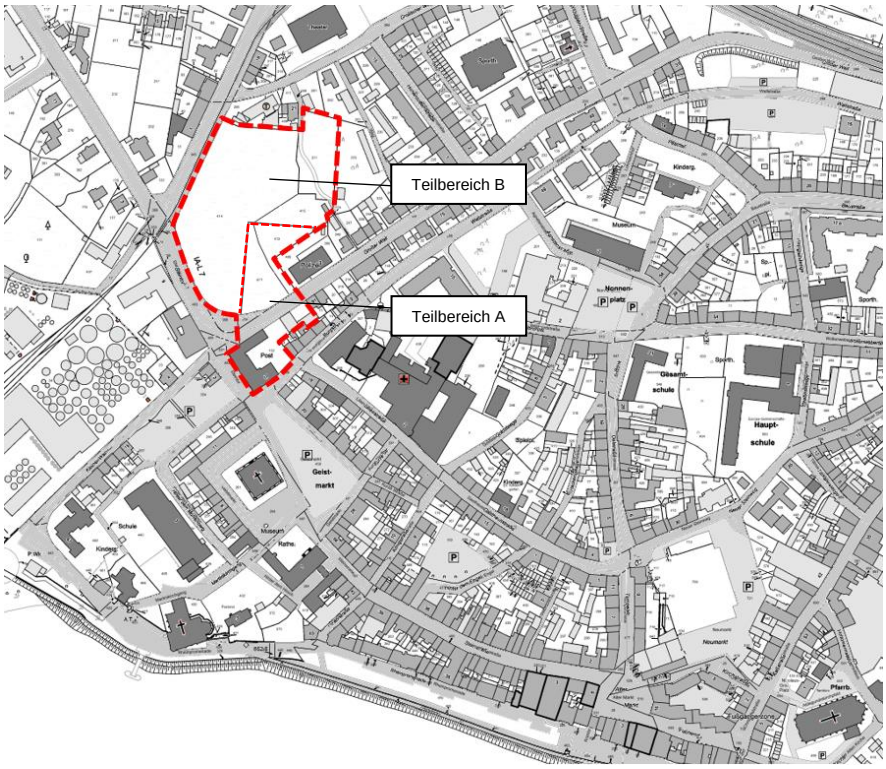
Die Planungsziele dieses Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere:

- die Wiedernutzbarmachung der bestehenden Brachfläche;
- die Herstellung der Planungssicherheit für die geplante Rettungswache;
- die langfristige Sicherung der Entwicklungsmöglichkeit für das Postgebäude als Standort für öffentliche Verwaltung;
- die Umsetzung des Ziels aus dem integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK), die Innenstadt verkehrlich zu entlasten und dem Gelände eine diesbezügliche Entlastungs- und Ausgleichsfunktion zukommen zu lassen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden den vorgenannten Planungszielen entsprechend innerhalb des Teilbereichs A eine Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, eine Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie innerhalb des Teilbereichs B Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

Abbildung 3: Teilbereiche des Plangebiets



Eine Festsetzung i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Art der baulichen Nutzung erfolgt nicht, da innerhalb des Geltungsbereichs Entwicklungsmöglichkeiten ausschließlich für bauliche Nutzungen i.S.d. Gemeinbedarfs geschaffen werden sollen.

Darüber hinaus erfolgen für die v.g. Flächen für den Gemeinbedarf insbesondere Festsetzungen zum jeweils zulässigen Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie zur Bauweise, zu den überbaubaren und zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sowie Festsetzungen i.S.d. sog. Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25b BauGB.

6.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Nördlich und südlich der Straße Großer Wall werden innerhalb des Teilbereichs A jeweils Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die nördliche Fläche soll dem Kreis Kleve als Ansiedlungsfläche für die beabsichtigte Rettungswache dienen. Innerhalb der südlichen Fläche sollen Flächen für die öffentliche Verwaltung vorgehalten werden.

Die konkrete Ausgestaltung und Anzahl der Stellplätze sind nicht Gegenstand des Verfahrens zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans. Die für die Flächen des Gemeinbedarfs erforderlichen Stellplätze sind in den Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

6.1.1 Zweckbestimmung „Rettungswache“

Die für die nördliche Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzte Zweckbestimmung „Rettungswache“ umfasst hinsichtlich des Dienstbetriebs der Rettungswache neben den Einsatzszenarien auch die Bereitschaft, inklusive Ruhezeiten und Verpflegung sowie weitere dienstliche Tätigkeiten, insbesondere die Einsatznachbereitung, die Büroarbeit, die Ausbildung und die Wartung, Reinigung, Desinfektion sowie Pflege der Einsatzfahrzeuge und Wiederherstellung ihrer Einsatzbereitschaft.

Innerhalb dieser Fläche für den Gemeinbedarf sind nach Maßgabe der Festsetzungen dieses Bebauungsplans Rettungswachen sowie die in einem funktionellen Zusammenhang mit dem Rettungsdienst und Krankentransport für die Bevölkerung stehenden Nutzungen zulässig. Dies umfasst bspw. auch die beabsichtigte Halle für die Unterbringung und Instandhaltung der Einsatzfahrzeuge sowie Aufenthaltsräume für die Belegschaft.

6.1.2 Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“

Die Zweckbestimmung der südlichen Fläche für den Gemeinbedarf wird als „Öffentliche Verwaltung“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche für den Gemeinbedarf sind demnach Verwaltungseinrichtungen der „öffentlichen Hand“ sowie die in einem funktionellen Zusammenhang mit diesen für die Bewältigung der öffentlichen Aufgaben stehenden Nutzungen zulässig.

Die sog. öffentliche Hand ist die gängige Bezeichnung für Körperschaften des öffentlichen Rechts. Die Bezeichnung wird üblicherweise eingesetzt, um Gebietskörperschaften (Gemeinde, Gemeindebund, Bund und Länder) oder ihre Unternehmen (Öffentliche Unternehmen) zu kennzeichnen.

Die Festsetzung dieser Fläche für den Gemeinbedarf und die Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dient dem Zweck, an diese Stelle – in unmittelbarer Nähe zum Rathaus – Teile der städtischen Verwaltung auszulagern, da die räumlichen Kapazitäten mittelfristig am bestehenden Standort nicht mehr ausreichen, um die öffentlichen Aufgaben in gebotener Weise zu bewältigen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) i.H.v. 0,6 zeichnerisch festgesetzt. Obgleich eine andere, dem Gemeinbedarf dienende Nutzung beabsichtigt ist, wird behelfsweise für die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ein Vergleich mit für die innenstadtnahe Lage typischerweise auftretenden Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO und Urbanen Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO vorgenommen, um die städtebauliche Dimension der beabsichtigten Entwicklung einzuordnen: Zeichnerisch wird demnach die Regelobergrenze i.S.d. § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete (GRZ 0,6) grundsätzlich festgesetzt.

Jedoch ist nach Maßgabe der Festsetzungen dieses Bebauungsplans eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten GRZ auf bis zu 0,8 für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig, so dass auf diese Weise die Regelobergrenze der für solche innenstadtnahen Lagen ebenfalls durchaus typi-

schen Urbanen Gebiete (GRZ 0,8) – die im Übrigen durch den Gesetzgeber u.a. für die Ansiedlung von Anlagen für Verwaltungen in die Baunutzungsverordnung eingeführt wurden – erreicht wird.

Um die Belange der Verkehrssicherheit in gebotener Weise zu berücksichtigen erfolgt innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ entlang der südlich verlaufenden Straße Großer Wall die zeichnerische Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB. Außerdem werden zu Gunsten der Leitungsträger Geh- und Leitungsrechte in einem 2,0 m breiten Korridor entlang der angezeigten Verlaufslinie der dinglich gesicherten Kanaltrasse festgesetzt.

Daraus ergibt sich in rechtlicher Hinsicht, dass diese Flächen nicht für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach Maßgabe der festzusetzenden GRZ anzurechnen sind, da der Gesetzgeber diesbezüglich zwischen Grundstück und Baugrundstück unterscheidet: Bei einem Grundstück handelt es sich demnach nur dann um ein anrechenbares Baugrundstück, sofern es tatsächlich – bspw. mit Nebenanlagen – überbaut werden darf. Daraus folgt, dass ungeachtet der festgesetzten GRZ und der zulässigen Überschreitung das Grundstück nach Maßgabe der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans zu weniger als 60 % versiegelt wird.

Der nach Maßgabe der erfolgten Festsetzung vorbereitete Grad der Versiegelung ist so gesehen hinsichtlich des bestimmungsgemäßen Betriebs der Rettungswache erforderlich, um die hinsichtlich der Anforderungen an die Ausstattung der Rettungswache zu Gunsten der Gefahrenabwehr für die Bevölkerung in gebotener Weise und etwaige weitergehende zukünftige Entwicklungen vorzubereiten. Dabei sind, wie v.g. beschrieben, die übrigen öffentlichen und privaten Belange in gebotener Weise berücksichtigt.

Da im Bereich der beabsichtigten öffentlichen Verwaltung eine annähernd vollständige Versiegelung bereits besteht, wird eine GRZ i.H.v. 1,0 zeichnerisch für diese Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Damit wird die ausschließlich für Kerngebiete (MK) gemäß § 7 BauNVO geltende Obergrenze für die GRZ i.S.d. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Eine ggf. erfolgende teilweise Entsiegelung wird demnach planungsrechtlich nicht gesichert, da dem Gemeinbedarf an dieser Stelle umfangreiche Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden sollen und an öffentliche Verwaltungen häufig flächenintensive besondere Anforderungen gestellt sind – z.B. Barrierefreiheit, Anfahrbarkeit durch Lieferverkehr etc. Weil an dieser Stelle keine Neuversiegelung erfolgt, entstehen planinduziert auf die natürlichen Funktionen des Bodens keine diesbezüglichen Auswirkungen, so dass diese Festsetzung auch hinsichtlich der Umweltbelange unbedenklich erscheint.

6.2.2 Geschossigkeit

Eine konkrete Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse erfolgt für den Großteil der Flächen für Gemeinbedarf nicht, da die städtebauliche Ordnung hinsichtlich der beabsichtigten Nutzungen grundsätzlich hinreichend durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen gesichert werden kann. Lediglich für den östlichen Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ werden zwingend zwei Geschosse festgesetzt, um die städtebauliche Struktur in diesem Bereich auch für den Fall einer Nachverdichtung in diesem Bereich zu erhalten.

6.2.3 Gebäudehöhenfestsetzungen

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalnull (m ü.NHN). Bei baulichen Anlagen ist der oberste Gebäudeabschluss als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlage maßgebend.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ wird bei einer von Norden in Richtung Süden ansteigenden derzeitigen Geländehöhe i.H.v. ca. 15,60

bis 17,80 m ü.NHN eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen i.H.v. 25,00 m ü.NHN festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die Traufhöhe der anliegenden Polizeiwache aufgenommen und lediglich geringfügig, um ca. 0,30 cm überschritten, so dass an dieser Stelle eine dem Ortsbild entsprechende Einbettung erfolgt. Entsprechend des in diesem Bereich bestehenden Straßenniveaus der Straße Großer Wall i.H.v. ca. 17,80 m ü.NHN entspricht dies einer aus dem Straßenraum derzeit wahrnehmbaren maximal Gebäudehöhe i.H.v. 7,50 m.

Durch nicht in das Gebäude integrierte technische Bau- bzw. Anlagenteile sowie Photovoltaik- und solarthermische Anlagen dürfen die zeichnerisch festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen im Bereich der beabsichtigten Rettungswache bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern sie um mindestens ihre Höhe von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand zurückversetzt angeordnet werden.

Durch diese Regelung wird zum einen eine den gebäudetechnischen Anforderungen einer Rettungswache dienliche Entwicklung ermöglicht. Andererseits erfolgt die Wahrung der Qualität des Ortsbilds, da etwaige Beeinträchtigungen im öffentlichen Straßenraum hinsichtlich des Blickwinkels ausgeschlossen werden können.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ erfolgt eine differenzierte Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Entlang der nördlichen Grenze dieser Fläche steigt das derzeitige Straßenniveau von ca. 17,60 auf bis zu ca. 18,40 m ü.NHN von Osten in Richtung Westen an. Im südlichen Bereich wird im Anschluss an die westlich des Plangebiets bestehenden Gebäude eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen i.H.v. 30,00 m ü.NHN festgesetzt. Im Bereich des Postgebäudes erfolgt die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen i.H.v. 36,5 m. ü.NHN – dies stellt im Wesentlichen den Bestand dar. Eine Erhöhung der zulässigen Höhe baulicher Nutzung gegenüber dem Bestand zu Gunsten einer Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten dieses Standortes erfolgt auch hinsichtlich der in der unmittelbaren Umgebung befindlichen denkmalgeschützten Societät nicht.

Da die zeichnerisch festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ hinsichtlich der bestehenden und auch zukünftig erwartbaren technischen Anforderungen zudem ausreichend bemessen sind, bestehen keine städtebaulichen Gründe, eine Überschreitung für technische Bau- bzw. Anlagenteile sowie Photovoltaik- und solarthermische Anlagen auch in diesem Bereich zuzulassen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

6.3.1 Bauweise

Für die beabsichtigte Rettungswache wird eine Bauweise in abweichender Art zur angrenzenden offenen Bebauung festgesetzt, da der Baukörper insgesamt länger als 50 m sein wird. Die Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken sind nach Maßgabe dieser abweichenden Bauweise jedoch einzuhalten.

Die Bauweise für die beabsichtigte öffentliche Verwaltung, in dem auch das alte Postgebäude liegt, wird als offene festgesetzt, um die bestehende Stadtraumstruktur zu bewahren.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Rettungswache ist nach Maßgabe des Bauantrags für die Rettungswache mit geringfügigen zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten hin-

sichtlich etwaiger Bedarfsänderungen in der Zukunft festgesetzt. In diesem waren bereits Belange wie die Lage der dinglich gesicherten Kanaltrasse berücksichtigt. Von der nördlichen und westlichen Flurstücksgrenze wird die Baugrenze jeweils um 3,0 m zurückversetzt.

Hinsichtlich der bestehenden Stadtraumstruktur werden im Bereich der beabsichtigten öffentlichen Verwaltung die Baugrenzen ebenfalls mit geringfügigen Entwicklungsmöglichkeiten entlang des Bestands zeichnerisch festgesetzt. Im östlichen Bereich wird durch entsprechende Festsetzung der Baugrenze abweichend vom v.g. der Anbau an die Straße ermöglicht, um in diesem Bereich eine Baulücke zu schließen und dem Postgebäude dadurch eine prägnante städtebauliche Position als Solitär zukommen zu lassen.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist das Errichten baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und Kellergeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen ausnahmsweise zulässig, sofern die Belange des Denkmalschutzes hinsichtlich des innerhalb des Plangebiets befindlichen Bodendenkmals nicht entgegenstehen.

6.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind Stellplätze, Garagen und offene Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, sofern die Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen.

Entlang der Straße Großer Wall sind im Bereich der beabsichtigten Rettungswache Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt, in denen Stellplätze, Garagen und offene Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen abweichend von den v.g. Regelungen nicht zulässig sind.

6.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Für die Fläche der Straße Großer Wall (L 7), die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, wird eine öffentliche Verkehrsfläche für die Sicherung des Bestands und der Erschließung der Flächen für den Gemeinbedarf innerhalb des Teilbereichs A festgesetzt.

Im Bereich der nördlich der Fläche für den Gemeinbedarf derzeit brachliegenden Fläche innerhalb des Teilbereichs B erfolgt die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“, um an dieser Stelle Stellplätze für Pkw sowie Busse und Wohnmobile bereitstellen zu können. Darüber hinaus sollen an dieser Stelle zukünftig auch Veranstaltungen stattfinden.

Innerhalb dieses öffentlichen Parkplatzes sind Stellplätze und Nebenanlagen zulässig, um die beabsichtigte multifunktionale Nutzung zukünftig an dieser Stelle verwirklichen zu können. Neben dem Bereitstellen von Parkmöglichkeiten können auf diese Weise auch Stellplätze für Touristenbusse und Wohnmobile, Ladestationen für Elektrofahrzeuge und entsprechende Flächen für Veranstaltungen vorgehalten werden.

Die Schaffung eines Planums bzw. einer zur Sicherung der Nutzungsmöglichkeit als Multifunktionsplatz erforderlichen Ausbauhöhe infolge der vorhandenen Muldensituation, ist nicht Teil des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans, sondern wird im Vollzug des Bebauungsplans im Rahmen der Ausbauplanung gesichert.

Aus Gründen der Gewährleistung des Verkehrsflusses erfolgt die Festsetzung des Ausschlusses von Ein- und Ausfahrten im südlichen Bereich des Grundstücks der Rettungswache – die

Erschließung der Rettungswache erfolgt dementsprechend zukünftig über das Flurstück Nr. 413, über das zukünftig auch die Polizeiwache erschlossen werden soll.

6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zugunsten der Leitungsträger der dinglich gesichterten und innerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden Kanaltrasse werden in einem 2,0 m breiten Korridor entlang der angezeigten Verlaufslinie innerhalb der Fläche für den Gemeinbeadrf mit der Zweckbestimmung „Rettungwache“ Leitungsrechte zu Gunsten der Leitungsträger festgesetzt, um den bestimmungsgemäßen Betrieb für die Versorgung der Wohnbevölkerung sowie die Pflege und Instandhaltung zu gewährleisten.

Ergänzend dazu erfolgt die zeichnerische Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts zu Gunsten der Leitungsträger im Bereich der Einfahrt bis zur Kanaltrasse – mit Berücksichtigung des bestehenden Kanaldeckels.

6.7 Grünordnung

6.7.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Weil die im Rahmen der Errichtung der Polizeiwache zu pflanzenden Bäume aus unbekannten Gründen im Bereich der beabsichtigten Rettungswache abgängig sind, soll an dieser Stelle ein Ausgleich aus städtebaulichen Gründen hinsichtlich des Ortsbilds erfolgen.

An den Punkten im nord-östlichen und im süd-westlichen Bereich des Grundstücks der beabsichtigten Rettungswache, an denen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB das Anpflanzen von Bäumen zeichnerisch festgesetzt ist, sind diesbezüglich vier standortgerechte und einheimische sowie klimatolerante Bäume der 1. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie mit standortgerechten und einheimischen sowie klimatoleranten Kleingehölzen, Stauden und Gräsern oder standortgerechter und einheimischer sowie klimatoleranter, mehrjähriger Extensivwiesenansaat oder Rasen als Landschaftsrasen zu unterpflanzen.

Die anzupflanzenden Bäume müssen nachfolgende Qualitäten mindestens erfüllen:

- Hochstamm,
- dreimal verpflanzt,
- mit Drahtballen und
- 13 cm Stammumfang.

Anzupflanzende Bäume und Unterpflanzungen sind für einen Zeitraum von drei Vegetationsperioden fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind innerhalb eines Jahrs durch Nachpflanzung in gleicher Qualität zu ersetzen.

Innerhalb dieser Flächen ist ungeachtet dessen jedoch die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und offene Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen zulässig – lediglich das Anpflanzen der Bäume muss nach Maßgabe der Festsetzungen dieses Bebauungsplans vorrangig erfolgen.

6.7.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grundsätzlich sind die Bäume im Gebiet der Stadt Emmerich nach Maßgabe der Baumschutzsatzung entsprechend geschützt. Die innerhalb des Grundstücks der beabsichtigten Rettungs-

wache befindliche Blutbuche soll an dieser Stelle jedoch aus städtebaulichen und stadtgestalerischen Gründen hinsichtlich ihres etwaigen Ersatzes bei möglichem Abgang, bspw. aufgrund eines Schädlingsbefalls, zum Erhalt auch planungsrechtlich festgesetzt werden.

So ist sie nach Maßgabe der erfolgten Festsetzung dauerhaft zu erhalten. Sofern die Blutbuche ausfallen sollte, ist sie innerhalb eines Jahrs durch Nachpflanzung in gleicher Qualität zu ersetzen. Eine Unterpflanzung – wie für die anzupflanzenden Bäume nach Maßgabe der Festsetzungen dieses Bebaungsplans erforderlich – wird aufgrund der sodann womöglich in Konflikt dazu stehenden Erschließung in diesem bereich nicht festgesetzt. Für den Fall, dass eine solche Unterpflanzung bei Ersatz aufgrund eines etwaigen Ausfalls der Blutbuche beabsichtigt ist, kann vom vormaligen Baumstandort geringfügig abgewichen werden.

7. Von der Planung berührte öffentliche Belange

7.1 Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets ist im Teilbereich A durch die Straßen Großer Wall, Steintor und im Teilbereich B durch die s' Heerenberger Straße gesichert. Die innere Erschließung der Gemeinbedarfsflächen ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Der erfolgte Ausschluss von Ein- und Ausfahrten im Bereich der Straßengrenzen Großer Wall und Steintor sowie für den südlichen Abschnitt der Grenze zur 's-Heerenberger Straße steht dem nicht entgegen.

Vor dem Hintergrund etwaiger Rückstaus vor der Ampelanlage Ecke Steintor / 's-Heerenberger Straße bis in den Großen Wall hinein, soll zur Sicherung eines reibungslosen Ausfahrens aus der Rettungswache unter Alarmbedingungen eine zusätzliche Bedarfsbeampelung vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang bestehen darüber hinaus Überlegungen, im Bereich Steintor zwischen Postamt und Societät einen Kreisverkehr zu errichten, um die Verkehrssteuerung zu erleichtern.

Eine solche Verkehrsanlage würde sich auch bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausdehnen, so dass ggf. eine Berücksichtigung im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans oder zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge einer Planänderung erfolgen müsste. Ein diesbezüglicher politischer Wille besteht jedoch bislang nicht.

7.2 Ver- und Entsorgung

7.2.1 Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation

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

Da das im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB angezeigte Strom-Mischspannungs-Kabel (10-kV-Leitung) lediglich innerhalb der nunmehr als Öffentliche Verkehrsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ verläuft, ist eine Festsetzung eines Geh- und Leitungsrechts zugunsten des Leitungsträgers nicht erforderlich.

7.2.2 Schmutzwasser

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

Über das Grundstück der beabsichtigten Rettungswache verläuft die dinglich gesicherte Trasse des Hauptsammlers der Abwasserkanalisation. Diese Leitung wird im Bebauungsplan durch die

Festsetzung einer mit einem Leitungsrecht – in einem 2,0 m breiten Korridor entlang der angezeigten Verlaufslinie – zugunsten des Leitungsträgers zu belastenden Fläche berücksichtigt. Der von der Straße abgerückte Standort des Baukörpers der geplanten Rettungswache bzw. die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen wurde unter Berücksichtigung dieser Trasse bestimmt und die Baugrenzen entsprechend festgesetzt.

Eine derartige Festsetzung erfolgt im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ augrund ihres öffentlichen Charakters nicht.

7.2.3 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.

Einzelheiten zur Entwässerung werden im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung festgelegt. Ein diesbezüglicher Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.3 Immissionsschutz

7.3.1 Lärm

In der Bauphase muss im Entwicklungsbereich des Plangebiets mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm sowie Staubimmissionen gerechnet werden.

Das Plangebiet befindet sich vorgelagert zum zentralen Innenstadtbereich mit Geistmarkt und Rathaus und stellt einen der Eingänge der Stadt Emmerich am Rhein dar. Unmittelbar gegenüber der geplanten Rettungswache befinden sich zwei Wohnhäuser (Großer Wall 89 und 91), nördlich an das Plangebiet grenzt zudem ein Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 BauNVO an. Da aufgrund des Ausfahrens der Rettungsfahrzeuge, zusätzlich zu den ausfahrenden Fahrzeugen der angrenzenden Polizeiwache, eine stark wirkende Emissionsquelle entsteht, wurde ein Lärmgutachten erstellt, durch das nachgewiesen werden konnte, dass der Schutzanspruch der unmittelbar benachbarten Wohnnutzungen aus dem Betrieb der Rettungswache gewahrt wird.

Die geltenden Immissionsrichtwerte werden zur Tageszeit und in der ungünstigsten vollen Nachtstunde an den maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen im Normalbetrieb sowie von Einsätzen eingehalten bzw. unterschritten. Die Unterschreitungen betragen mit Einsatzfahrten am Tag mindestens 19 dB und nachts mindestens 10 dB.

Die Untersuchungsergebnisse für den „Einsatzfall“ zeigen, dass die seitens des LANUV NRW im Rahmen einer Sonderfallprüfung genannten maximalen Immissionswerte für kurzzeitige Geräuschspitzen zur Tages- und Nachtzeit an den Immissionsorten teilweise überschritten und teilweise eingehalten werden. Durch die vor Inbetriebnahme der Rettungswache beabsichtigte Errichtung einer Lichtzeichenanlage können die Immissionswerte für kurzzeitige Geräuschspitzen zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden.

7.3.2 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.

7.3.3 Störfallrisiko

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

Betriebsbereich	*Achtungsabstand*	*Entfernung des Geltungsbereiches zum Betriebsbereich*
Johnson Matthey Wardstraße	160 m	0,4 km
Kao Chemicals Kupferstraße	500 m	2,0 km
Convent Stadtweide	500 m	2,3 km

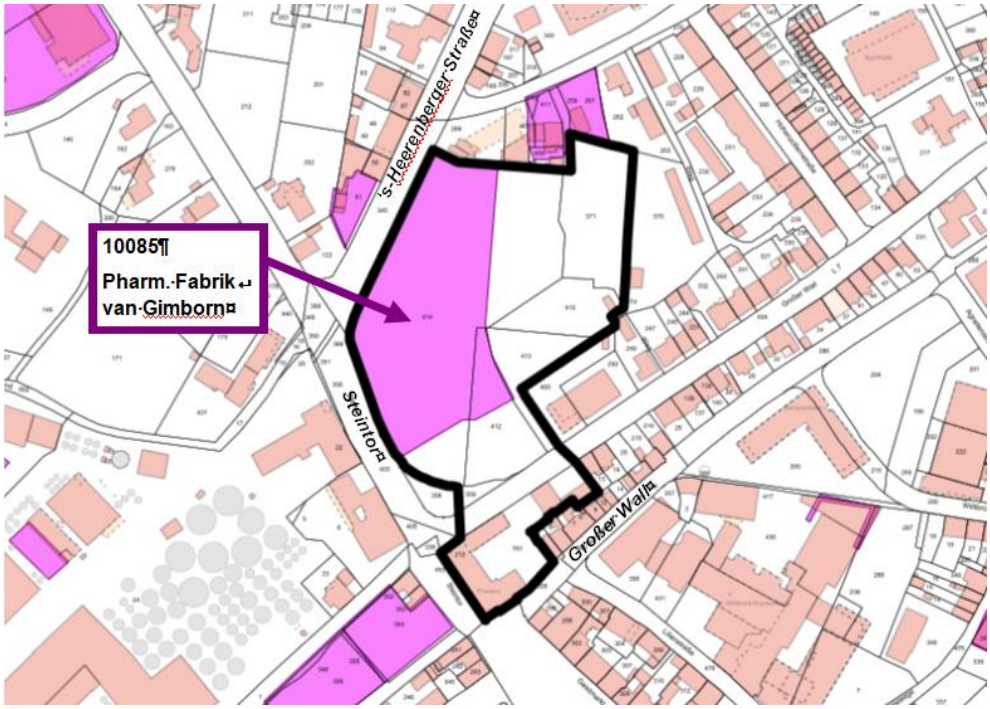
Aufgrund der Lage außerhalb der jeweiligen Achtungsabstände ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass für das Plangebiet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Maßnahmen zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen aus schweren Unfällen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG in diesen Betrieben zu regeln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

7.4 Altlasten und Altablagerungen

7.4.1 Altlasten

Gemäß Nachweis des gemäß § 9 LBodSchG bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve geführten Altlastenkatasters liegt im Plangebiet, größtenteils innerhalb des Teilbereichs B, der unter der Nr. 10085 geführte Altstandort der pharmazeutischen Fabrik van Gimborn.

Abbildung 4: Altlasten



Im Zusammenhang mit dem Abbruch der Betriebsgebäude wurde eine Altlastuntersuchung durchgeführt, die in Bezug auf die an dieser Stelle geplante Nutzung als Parkplatz kein Gefährdungspotenzial nachgewiesen hat. Dennoch erfolgt im Bebauungsplan die zeichnerische Darstellung ohne Normcharakter der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

7.4.2 Kampfmittelrückstände

Der Stadtbereich von Emmerich war Kampfgebiet des Zweiten Weltkriegs. Auch wenn bei der Durchführung der bisherigen Baumaßnahmen im Planbereich sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft 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. Auch darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

7.5 Klimaschutz und -anpassung

7.5.1 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/m². 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 seiner Flächengröße und der geplanten Umwandlung einer bewachsenen Brachfläche in eine Parkplatzfläche, und der Bebauung durch die Rettungswache, wird eine erhebliche Flächenversiegelung im Plangebiet entstehen. Durch den Parkplatz wird sich ebenfalls das unmittelbare Verkehrsaufkommen erhöhen.

Stadtklimatisch verfolgt die Planung jedoch den Gesamtansatz, durch den neu geschaffenen Parkplatz vor dem Innenstadtbereich eine verkehrliche Entlastung der Innenstadt zu erreichen. Im Zusammenhang mit den Bestrebungen, den zentralen innerstädtischen Bereich des Geistmarkts neu zu gestalten und an dieser Stelle Parkplätze abzubauen und Grünstrukturen auf dem Geistmarkt zu etablieren, erfolgt planinduziert eine indirekte positive Auswirkungen auf die stadtklimatische Gesamtentwicklung.

Für die Neubauten im Plangebiet wird zur Minderung des Energiebedarfs empfohlen, die im Folgenden aufgeführten planerischen Grundsätze zu berücksichtigen:

- kompakte Baukörperausführung, um die Wärmeverluste gering zu halten
- Ausrichtung der Gebäude- und Dachflächenhauptseite nach Süden, um die Nutzungsmöglichkeiten der Solarenergie zu optimieren
- geeigneter Sonnenschutz an der südlichen Gebäudeaußenseite vor Überhitzung im Sommer
- Erzeugung von Wärmeenergie über regenerative Energieträger.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.5.2 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)

In der „Urbane Potentialkarte für die Stadt Emmerich am Rhein“ vom 31. März 2014 werden u.a. Fließwege des Regenwassers und Mulden dargestellt. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans kann auf Basis des Kartenmaterials festgestellt werden, dass an die innerhalb des Plangebiets verlaufenden Fließwege größtenteils bis maximal 5.000 m² und zu geringen Teilen bis zu 10.000 m² angeschlossen sind. Da zudem für das Gebiet keine diesbezüglich relevanten Feuerwehreinsätze oder überstaute Schächte zwischen den Jahren 2004 und 2014 verzeichnet wurden, ist hinsichtlich der vorliegenden Infrastruktur grundsätzlich mit einem geringen Risiko auszugehen. Angesichts der Folgen des Klimawandels nehmen sog. Starkregenereignisse jedoch zu, so dass es aufgrund solcher Ereignisse auch ohne bestehende Hochwassergefahren zu wetterbedingten Überschwemmungen im Geltungsbereich kommen kann.

In diesem Zusammenhang wird daher im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass eine wetterbedingte Überschwemmung ohne Vorwarnung, wie ansonsten zum Beispiel bei stetig ansteigenden Pegelständen von Flüssen der Fall, auftreten kann und ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e. V., Ausgabe Dezember 2016, empfohlen.

Des Weiteren werden individuelle Vorsorgemaßnahmen – z.B. geschützte Bauvarianten für Kellereingänge, Lichtschächte und Tiefgarageneinfahrten – zum Schutz vor nachteiligen Folgen und zur Schadensminderung i.S.d. § 5 Abs. 2 WHG innerhalb des Geltungsbereichs empfohlen.

7.6 Belange von Natur und Landschaft

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

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Planung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²), gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans vorbereitet werden, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird eine versickerungsfähige und mit niedrigständigen Gehölzen, Bodendeckern und teilweise Bäumen bewachsene Fläche überplant. Es wird bei der Errichtung des multifunktionalen Parkplatzes jedoch auf eine ausreichende Begrünung geachtet. Die Versickerungsfähigkeit wird auf dem stadteigenen Grundstück im Rahmen der Ausbauplanung sichergestellt.

Der Ersatz für den Entfall von Bäumen, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich geschützt sind, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt – lediglich die Blutbuche wird aufgrund ihrer herausragenden Bedeutung gesondert zum Erhalt festgesetzt. Die nach Maßgabe des – der Stadt Emmerich vorliegenden – Bauantrags für die Rettungswache bebasichtigte Erhaltung der beiden Kastanien sowie die beabsichtigten Standorte für die vier anzupflanzenden Bäume sind im Bebauungsplan ohne Normcharakter informatorisch dargestellt. Diese Planungen sind zwar nicht planungsrechtlich verbindlich, jedoch ermöglichen sie der Öffentlichkeit die diesbezügliche Meinungsbildung im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

7.7 Artenschutz

Das Verfahrensgebiet befindet sich im zentralen Siedlungszusammenhang des Emmericher Stadtbereichs und ist nicht in den Geltungsbereich eines Landschaftsplans einbezogen. Die Planfläche beinhaltet weder Schutzgebiete noch geschützte Objekte i.S.d. 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.

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat planinduziert keine direkten negativen Auswirkungen auf lokale Populationen von Tierarten. Dazu kommt es erst, sofern und alsbald Gebäude mit Vorkommen von Dohlen, Haussperlingen, Mauerseglern und / oder Zwerg- und Breitflügelfledermäusen renoviert oder abgerissen werden sollen und es dabei zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und / oder Ruhestätten kommt.

In diesen Fällen sind die Gebäude vorab von einer fachkundigen Person auf das Vorkommen einer oder mehrerer dieser Arten untersuchen zu lassen. Sofern Fortpflanzungs- und / oder Ruhestätten festgestellt werden, sind geeignete Maßnahmen (s. Artprotokolle) durchzuführen.

Im Rahmen des Baugenehmigungverfahren für die beabsichtigte Rettungswache ist eine Artenschutzprüfung ASP I durchgeführt worden.

Für Gebäudeabrisse und -umbauten sind eigene ASP durchzuführen – darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

7.8 Denkmalpflegerische Belange

7.8.1 Baudenkmäler

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Das in den Verfahrensbereich einbezogene Postgebäude, Geistmarkt 17, datiert mit seinen Ursprüngen aus dem Ende des 19. Jahrhunderts. Es steht nicht unter Denkmalschutz, da es eine etwaige Denkmaleigenschaft infolge von Veränderungen gegenüber dem ursprünglichen Erscheinungsbild des Gebäudes eingebüßt hat. Die Stadt Emmerich erachtet dieses Gebäude allerdings weiterhin als bereichsprägend und als erhaltenswert. Aufgrund dessen wurde zum damaligen Zeitpunkt u.a. die Aufstellung einer diesbezüglichen Erhaltungssatzung für den Bereich rund um den Geistmarkt initiiert.

In unmittelbarer Nähe zum Planbereich liegt auf der Westseite der Straße Steintor das Baudenkmal A082, „Societät“, Kleiner Wall 2. Im Rahmen des anhängigen Baugenehmigungsverfahrens für die Errichtung der in ca. 60 m Entfernung geplanten Rettungswache, Großer Wall 54 hat eine Abstimmung mit der Denkmalbehörde stattgefunden, in deren Rahmen auch die Anforderungen an die Außengestaltung des geplanten Bauvorhabens abgestimmt wurden.

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

7.8.2 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-*, der im Bebauungsplan für die entsprechenden Flächen des Geltungsbereichs ohne Normcharakter dargestellt ist. Dabei handelt es sich um die im Boden vorhandenen Überreste der mittelalterlichen Stadt einschließlich ihrer Stadtmauer und Befestigungsanlagen.

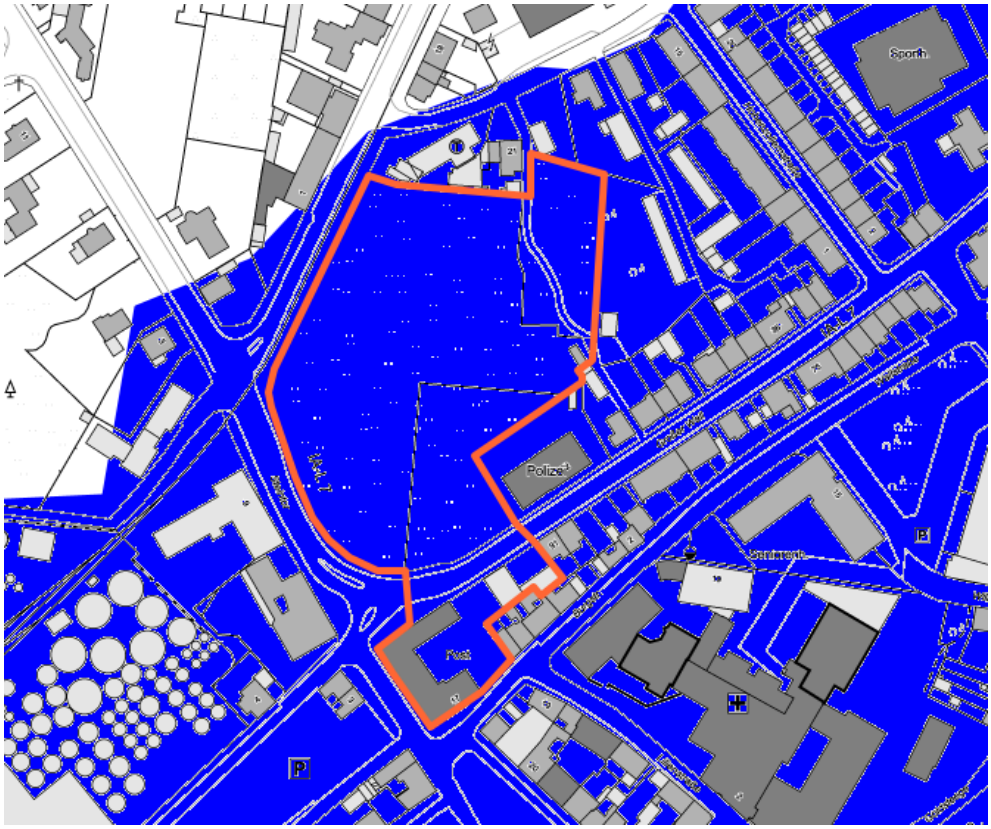
Katasterurkarten weisen für den Zeitraum ab der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts auf der sonstigen Brachfläche im nördlichen Planbereich einige Bebauungen längs der Straßen Steintor und ‘s-Heerenberger Straße nach. In der Nachkriegszeit wurde der betroffene Bereich im Wesentlichen als Betriebsgelände der Firma van Gimborn genutzt, deren Betriebsgebäude in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre abgebrochen wurde. Von daher haben innerhalb des betroffenen Teilbereichs des Bodendenkmals bereits neuzeitliche Bodeneingriffe stattgefunden.

Die topografischen Verhältnisse des Brachgeländes weisen eine Muldenbildung im Inneren der Fläche mit einem Geländeverfall von rd. 2 m gegenüber den angrenzenden Straßenflächen auf. Im Zuge der Errichtung der an das Plangebiet angrenzenden Polizeistation, Großer Wall 52 sowie bei der Planung der Rettungswache sind daher umfangreiche Bodenauffüllungen bis zum Straßenniveau erfolgt, bzw. vorgesehen. Für den geplanten öffentlichen Parkplatz wird ebenfalls eine Nivellierung der Oberkante der Platzplatzbefestigung erforderlich, wenn er seiner gleichzeitig vorgesehenen Funktion als zeitweiser Multifunktionsplatz

gerecht werden soll. Da dies bei den vorhandenen Geländehöhen auf eine großflächige Auffüllung der vorhandenen Senke hinausläuft, kann davon ausgegangen werden, dass signifikante Bodeneingriffe in vorhandene Bodendenkmalsubstanz im Bereich des Parkplatzes nicht stattfinden werden.

Im Planbereich südlich der Straße Großer Wall sind durch die bestehende bauliche Nutzung ebenfalls bereits Bodeneingriffe in etwaige mittelalterliche Bodendenkmalsubstanz erfolgt. Die Aufstellung der Erhaltungssatzung zielte insbesondere auf den Erhalt des Postgebäudes ab, so dass für dieses Grundstück keine geänderte bauliche Nutzung nach Aufstellung des Bebauungsplans absehbar ist.

Abbildung 5: Bodendenkmal KLE 292



Das in der Genehmigungsphase befindliche Vorhaben der neuen Rettungswache liegt in einem Bereich früherer Befestigungsanlagen. Zwar wird das Niveau des betroffenen Grundstücks für das Bauvorhaben durch Anfüllung an die Höhe der angrenzenden Straße Großer Wall angepasst, jedoch wird wegen der zu erwartenden Erdeingriffe für die tiefer gehende Fundamentierung seitens der Bodendenkmalbehörde eine archäologische Sachverhaltsermittlung gefordert. Daher wurden kurzfristig zwei Sondierungsgrabungen in der Lage des Vorhabens beauftragt.

Direkte oder indirekte archäologische Hinweise auf die früher im Bereich der beabsichtigten Rettungswache platzierten und ausgedehnten neuzeitlichen Festungswerke oder die ältere Wall-Graben-Zone des Spätmittelalters waren in den gemachten Aufschlüssen nicht zu beobachten. Eine Erhaltung in größerer Tiefe, vor allem bei den ausgedehnten und breiten Festungsgräben, ist trotzdem nicht auszuschließen. Für die Flächen des Gemeinbedarfs wird daher festgesetzt, dass das Errichten baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberflä-

che, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und Kellergeschosse sowie Tiefgaragen nur ausnahmsweise zulässig sind, sofern die Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen.

Für den Fall einer zukünftigen Planung von Bauvorhaben im Planbereich wird im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt, dass den Belangen des Denkmalschutzes hinreichend Rechnung getragen wird, indem die Untere Denkmalbehörde, wie bei Bauanträgen für den Emmericher Stadtkern üblich, entsprechend beteiligt wird. Im Bebauungsplan wird auf diese behördliche Handhabe hingewiesen.

7.9 Hochwasserschutz und Hochwasserrisiko

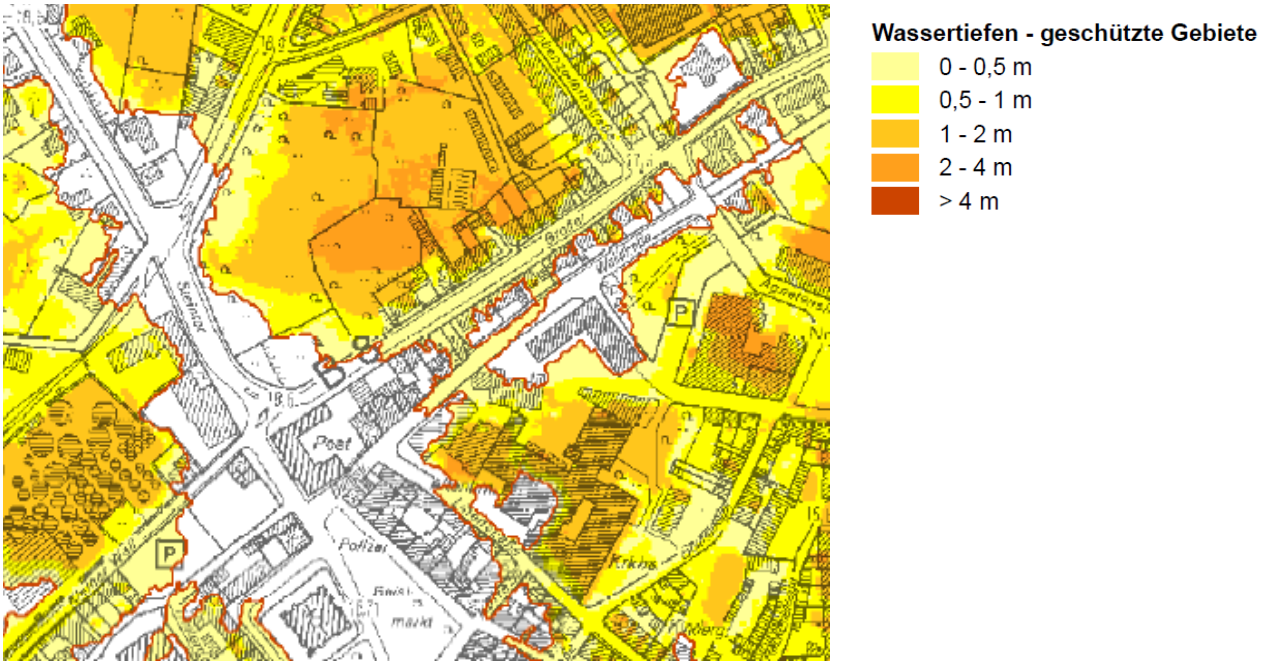
Der Planungsbereich befindet sich derzeit in keinem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 112 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG).

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 250 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 Rheinverlaufs verhindert bis zum festgesetzten Bemessungshochwasser die Überschwemmung der durch ihn gegen den Rhein abgegrenzten Bereiche. Ein absoluter Schutz gegen Hochwassereinwirkungen auf die Hinterlandbereiche kann dadurch jedoch nicht gewährleistet werden.

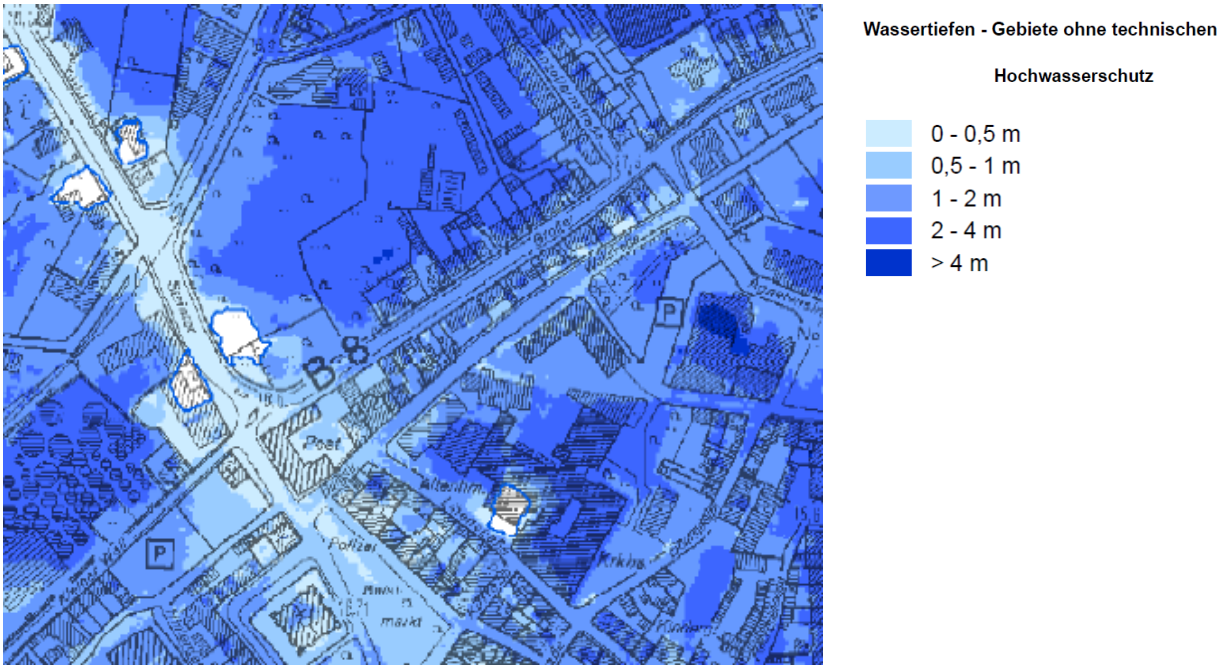
Das Bebauungsplangebiet E 25/1 liegt innerhalb des potentiellen Überschwemmungsbereichs. Den Hochwassergefahrenkarten ist zu entnehmen, dass im Fall des hundertjährigen Hochwassers (HQ100 = Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit, das im Mittel alle 100 Jahre auftritt) ohne die bestehenden Hochwasserschutzeinrichtungen oder bei deren Versagen bis zu 4 m oberhalb des bestehenden Geländes überschwemmt werden.

Abbildung 6: 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 nahezu gesamten Geltungsbereich von bis zu 4 m oberhalb des bestehenden Geländes.

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



Das Hochwasserrisikomanagement sieht für die Kommunen im Rahmen ihrer Flächenvorsorge eine Prüfung vor, inwieweit in der Bauleitplanung angepasste Bauweisen und Objektausstattungen zur Schadensvermeidung oder -minimierung festgelegt können. Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und zwar auch mit sensiblen Nutzungen im potentiell hochwassergefährdeten Erdgeschossbereich, so dass sich entsprechende Änderungen im Bestand planungsrechtlich nicht vorschreiben lassen, ohne den Entschädigungsfall hervorzurufen.

Die Freihaltung potentieller Überschwemmungsbereiche von hochwassergefährdeten Nutzungen wird im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht thematisiert, da das Verfahren einen bereits nahezu vollständig bebauten Bereich einfasst. Für den Stadtbereich von Emmerich am Rhein wie auch für weitgehende andere an den Rhein angrenzende Bereiche des Niederrheins würde Letzteres bedeuten, dass dort eine städtebauliche Entwicklung im Prinzip vollständig unterbunden wäre, da nahezu der gesamte bestehende Siedlungsraum bereits potentiell hochwassergefährdet ist. Da sich die Wasserführung des Rheins im Hochwasserfall insbesondere durch Abflüsse am Ober- und Mittelrhein sowie durch die Zuflüsse aus den größeren Nebenflüssen ergibt, haben Maßnahmen zur Minderung des Wasserabflusses durch ein natürliches Zurückhalten von Oberflächenwasser allein auf Emmericher Stadtgebiet allenfalls einen marginalen Einfluss auf das Hochwasserrisiko hiesiger Flächen.

Im Rahmen des Bebauungsplan E 25/1 kann daher lediglich der Informationspflicht an die zukünftigen Bauherren nachgekommen werden, auf das bestehende Risiko einer potentiellen Überschwemmungsmöglichkeit hinzuweisen. Diesbezüglich wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis i.S.d. § 5 Abs. 2 WHG aufgenommen und die v.g. Hochwasserrisikogebiete i.S.d. § 9 Abs. 6 BauGB für die entsprechenden Flächen des Geltungsbereichs nachrichtlich übernommen.

8 Planungsalternativen

Frühere Bestrebungen die Fläche des Teilbereichs B mit einem Einzelhandelsbetrieb zu bebauen wurden langjährig nicht realisiert. Darüber hinaus ist das Plangebiet im Emmericher Einzelhandelskonzept trotz innenstadtnaher Lage nicht als dem zentralen Versorgungszentrum zugehörig festgelegt.

Im Einwirkungsbereich des Industriebetriebes KLK ist ein weiteres Heranrücken sensibler Wohnnutzung auf der Brachfläche zudem ausgeschlossen. Von daher wäre an dieser Stelle eine Bebauung allenfalls im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen vorstellbar, die wiederum hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Emissionen die Wohnnutzungen im Umfeld des Geltungsbereichs beeinträchtigen würden.

Auch ist die Ansiedlung der mit diesem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigten Nutzungen an einer anderen Stelle keine geeignete Planungsalternative, da zum einen die Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf Flächen außerhalb der Innenstadt beabsichtigt ist und andererseits eine unmittelbare Nähe zu dieser weiterhin erforderlich ist, um den weiterhin bestehenden Bedarf in diesem Bereich zu decken.

Darüber hinaus ist eine räumliche und funktionelle Zusammenfassung der Dienststellen von Polizei und Rettungswache an einem strategisch günstig gelegenen Standort beabsichtigt, durch die die Versorgungssicherheit der Bevölkerung gewährleistet und die Reaktionszeiten des Rettungsdiensts im Bereich der Innenstadt verbessert werden können. Gemeinsam mit dem langfristigen Ziel, einige Teile der Stadtverwaltung – ohne Erschwernis des bestimmungsgemäßen Betriebs – auslagern zu können, sind die beabsichtigten Nutzungen lediglich innerhalb des Geltungsbereichs anzusiedeln.

Emmerich am Rhein, **

Der Bürgermeister
Fachbereich 5
Im Auftrag