

STADT EMMERICH AM RHEIN
DER BÜRGERMEISTER

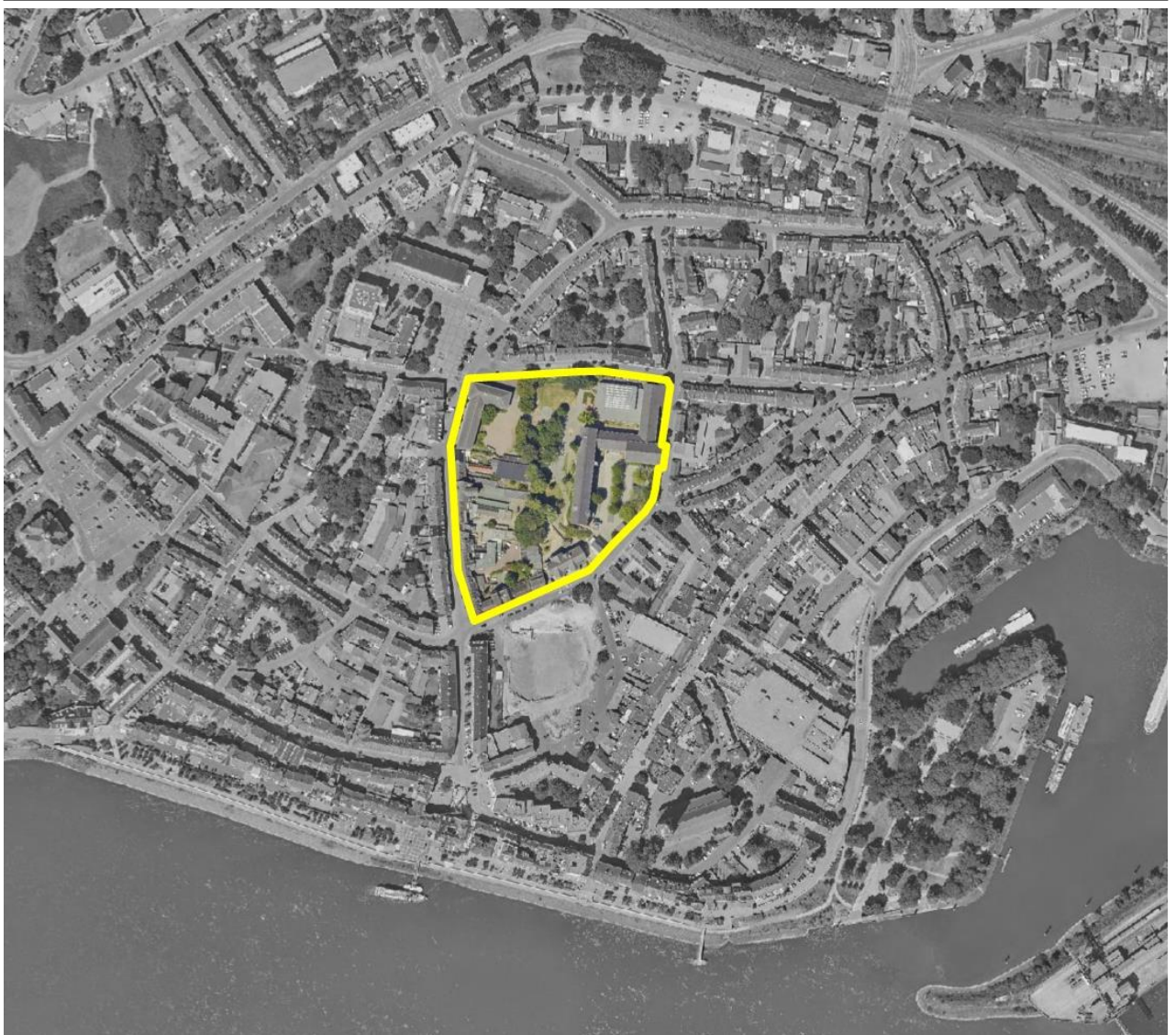
Fachbereich 5
-Stadtentwicklung-



Bebauungsplan E 21/1-Neuer Steinweg / Northwest-

Entwurfsbegründung

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 (2) und 4 (2) 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	9
3.3 Bestehende Bebauungspläne.....	9
3.4 Bestehende Satzungen	9
3.4.1 Baumschutzsatzung	9
4. Landespflegerische Vorgaben	10
4.1 Landschaftsplan	10
4.2 Schutzgebiete.....	10
5. Planungsziele	11
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	11
6.1 Art der baulichen Nutzung	11
6.1.1 Gebietsfestsetzungen	11
6.1.2 Ausschluss von Nutzungen.....	12
6.2 Öffentliche Verkehrsfläche.....	14
7 Erschließung	14
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	15
8.1.3 Regenwasser.....	15
8.2 Immissionsschutz	15
8.2.1 Lärm	15
8.2.2 Gerüche.....	16
8.2.3 Störfallrisiko	16
8.3 Altlasten und Altablagerungen	17
8.3.1 Altlasten.....	17
8.3.2 Kampfmittelrückstände	17



8.4	<i>Klimaschutz und -anpassung</i>	17
8.4.1	Klimaschutz	17
8.4.2	Klimaanpassung	18
8.5	<i>Belange von Natur und Landschaft</i>	18
8.6	<i>Artenschutz</i>	19
8.7	<i>Denkmalpflegerische Belange</i>	20
8.7.1	Baudenkmäler	20
8.7.2	Bodendenkmäler.....	20
8.8	<i>Hochwasser- und Überflutungsgefährdung</i>	21
8.8.1	Hochwassergefährdung	21
8.8.2	Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen	23
9	Planungsalternativen	23

1. Planungsanlass

Der Stadt Emmerich am Rhein wurde im Jahre 2017 ein Antrag auf Errichtung einer Wettannahmestelle mit Gastronomie-Bereich für das Ladenlokal im Erdgeschoss des Gebäudes Neuer Steinweg 32 vorgelegt. Das betroffene Grundstück ist dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Emmerich am Rhein zuzurechnen und befindet sich unmittelbar gegenüber der in Entstehung begriffenen Neubebauung des Neumarktes mit einem Wohn- und Geschäftshauskomplex mit Einzelhandelsnutzung und Dienstleistung im Erdgeschoss. Dieses Vorhaben genießt mit seiner Funktion als Ankervorhaben für die Entwicklung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches eine herausragende Bedeutung. Daher soll es u.a. durch flankierende Bauleitplanungen für die Umgebungsbereiche gestützt werden.

Auch wenn der genannte Antrag für die Wettannahmestelle in Erwartung einer Ablehnung seitens des Antragstellers zwischenzeitlich zurückgenommen wurde, ist weiterhin ein Interesse an der Ansiedlung von Wettannahmestellen / Wettbüros im gesamten innerstädtischen Geschäftsbereich auszumachen. Dies steht den Zielen des vom Rat am 06.07.2016 beschlossenen „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Emmerich am Rhein“¹ als einem städtebaulichen Entwicklungskonzept in Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 entgegen. Das Konzept formuliert als ausdrückliches Ziel, Vergnügungsstätten aufgrund ihrer möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen wie

- Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekt in den zentralen Einkaufslagen,
- Auslösen und Verstärken von Trading-down-Prozessen in Geschäftslagen,
- Beeinträchtigung des Straßenbilds,
- Immissionskonflikten,
- Bodenrechtliche Spannungen in gewerblich genutzten Gebieten,
- Konflikten mit sensiblen Nutzungen,
- Unterbrechung von Laufwegen in zentralen Einkaufslagen,
- fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge,
- Imagefaktoren, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken

nur in bestimmten definierten Bereichen zuzulassen.

Um den genannten Tendenzen entgegenzutreten und die städtebauliche Ordnung zu wahren, empfiehlt das Konzept durch die Bauleitplanung Festsetzungen zu treffen, die das Ziel haben, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, umfassend zu regeln. Diese Festsetzungen sollen Nutzungen ausschließen, wenn städtebauliche Gründe gegen eine Ansiedlung solcher Betriebe und Einrichtungen sprechen, was insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich der Emmericher Innenstadt zutrifft. Gleiches gilt für Bordelle und bordellähnliche Betriebe, soweit diese nicht als Vergnügungsstätten gelten. Infolge ähnlicher Auswirkungen auf die Stadtentwicklung zentraler Versorgungsbereiche empfiehlt das Konzept hier auch die Steuerung von Wettannahmestellen.

Zur Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes ergibt sich daher ein Planungsbedarf, dem sukzessive mit der Aufstellung neuer Bebauungspläne oder Änderung bestehender Bebauungspläne entsprochen werden soll. In Hinblick auf das entstehende Neumarktprojekt soll die Entwicklung des hieran nördlich angrenzenden Bereiches mit der Aufstellung des Bebauungsplans E 21/1 durch Gebietsbestimmung in Anpassung an die bestehende und der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches förderliche Nutzungsstruktur und entsprechende Nutzungsausschlüsse planungsrechtlich gesteuert werden.

¹ „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Emmerich am Rhein“, Stadt – und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, Juni 2016

Mit Einführung der Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ in die BauNVO im Jahre 2017 lässt sich die Ausweisung des betroffenen Baugebietes nach § 6a BauNVO rechtssicher abbilden. Im Urbanen Gebiet sind Wohnen und Gewerbe zulässig, ohne dass es einer gewichteten Nutzungsmischung bedarf. Einzelhandelsbetriebe sind im Urbanen Gebiet zulässig, jedoch nur kleinflächige. Dies ist aufgrund der vorhandenen Flächengrößen der Ladenlokale in den Bestandsgebäuden unproblematisch, da hier durchweg Geschossflächen von nur unter 1.200 m² vorhanden sind. Ebenfalls zulässig sind innenstadttypische Anlagen für kirchliche, kulturelle und andere Einrichtungen. Alle gewerblichen Einrichtungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören. Es ist bei der vorhandenen und möglichen innenstadttypischen Nutzungsmischung davon auszugehen, dass diese Voraussetzung zutrifft.

Die betroffene Wohn- und Geschäftsbebauung am *Neuen Steinweg* sowie an der *Oelstraße* grenzt unmittelbar an das Gelände der Gesamtschule *Paaltjessteeg* / *Wollenweberstraße* / *Brink* an, auf dem derzeit eine bauliche Schulerweiterung erfolgt. Um auch den Gesamtschulneubau planungsrechtlich zu sichern, wird das gesamte Schulgrundstück in den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans E 21/1 einbezogen.

Abrundend wird auch der im betroffenen Baublock liegende, auf einer früheren Schulhofffläche entstandene öffentliche Parkplatz *Neuer Steinweg* / *Paaltjessteeg* als notwendige Infrastruktureinrichtung des zentralen Versorgungsbereiches in das Planverfahren einbezogen und planungsrechtlich gesichert.

2. Örtliche Vorgaben

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Verfahrensbereich des Bebauungsplanes liegt im zentralen Innenstadtbereich der Stadt Emmerich am Rhein nördlich angrenzend an den Neumarkt.

Das Plangebiet ist insgesamt rd. 25.000 qm groß und betrifft in der Flur 21 der Gemarkung Emmerich,

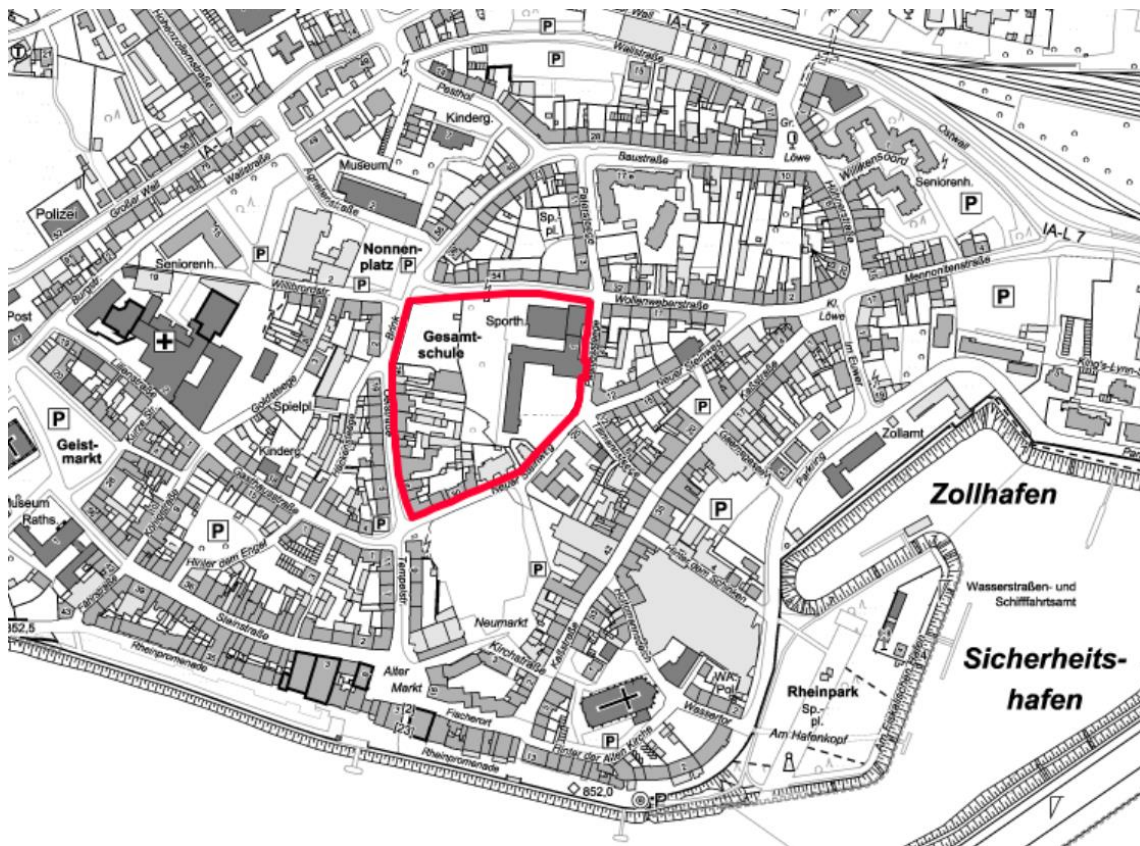
die Flurstücke 404, 406, 411, 412, 417, 418, 420 bis 430, 508, 509, 549, 550, 554, 555, 569, 570, 584, 597 bis 599 und 602 bis 605.

Das Plangebiet wird folgt begrenzt:

- im Westen durch die *Oelstraße* und den *Brink*
- im Norden durch die *Wollenweberstraße*,
- im Osten durch die Straße *Paaltjessteeg*,
- im Süden durch die Straße *Neuer Steinweg*.

Die Grenze des Verfahrensgebietes 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 zwischen den Straßen *Neuer Steinweg*, *Oelstraße / Brink*, *Wollenweberstraße* und *Paaltjessteeg*.

Bei der bestehenden Wohn- und Geschäftshausbebauung im Bereich *Neuer Steinweg / Oelstraße* handelt es sich bis auf die Einzelgebäude *Neuer Steinweg 20* und *24-26* um eine straßenständige geschlossene, überwiegend zweigeschossige und vereinzelt dreigeschossige Bebauung. Im Bestand sind hier neben Wohnnutzungen, ein Kindergarten, ein Malerbetrieb, verschiedene Arzt-Praxen, zwei Rechtsanwaltskanzleien sowie eine Einrichtung der Caritas anzutreffen. Auf den hinter den jeweiligen Hauptgebäuden liegenden tiefen Grundstücksflächen befinden sich insbesondere an der *Oelstraße* umfängliche Garagenanlagen mit Erschließung über Hausdurchfahrten sowie bauliche Nebenanlagen. Durch Umnutzung des ehemaligen Kolpinghauses, *Oelstraße 10* dehnt sich die Wohnnutzung auf diesem Grundstück bis auf 35 m in den Innenbereich des Baublocken hinein aus.

Das Gelände der Gesamtschule ist zunächst geprägt durch das Bestandsgebäude der ehemaligen Europa-Hauptschule, *Paaltjessteeg 1* nebst angrenzender *Sporthalle*. Nach Abriss des Gebäudes *Brink 1 / Wollenweberstraße 21* auf dem westlichen Teilbereich des Schulgeländes befindet sich derzeit ein dreistöckiger Neubau als Solitärgebäude im Eckbereich *Brink / Wollenweberstraße* im Bau. Komplettiert werden die Schuleinrichtungen nach Vollendung des Neubaus durch die Anlage eines Stellplatzbereiches an der *Wollenweberstraße* sowie die Umgestaltung des Pausenhof-Freibereiches westlich des Bestandsgebäudes unter weitgehender Berücksichtigung der vorhandenen Gehölze, die dem verbleibenden Freibereich ein parkähnliches Erscheinungsbild verleihen.

Im südöstlichen Planbereich befindet sich im Bereich Neuer Steinweg / Paaltjesstege ein öffentlicher Parkplatz.

Abbildung 2: Luftbild



2.3 *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren dient der planungsrechtlichen Baugebietsbestimmung in Anpassung an die bestehende Bebauungs- und Nutzungssituation im Plangebiet und regelt in erster Linie die zulässige Art der baulichen Nutzung. Infolge des Verzichtes auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung handelt es sich bei diesem Bebauungsplan um einen sogenannten „einfachen Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben im Plangebiet beurteilt sich bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes weiterhin nach dem Einfügegrundsatz des § 34 BauGB. Dennoch bildet der Bebauungsplan einen Maßstab für die weitere Entwicklung des betroffenen Innenbereiches, so dass für seine Aufstellung die Bestimmungen des § 13a BauGB angewendet werden können.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rund 25.000 qm. Das in den Planbereich einbezogene Gelände der Gesamtschule ist neben den Schulgebäuden insbesondere durch notwendige Freiflächen für den Pausenaufenthalt der Schüler von rd. 3.400 qm geprägt. Gleiches gilt für den Bereich des Kindergartens, Neuer Steinweg 24, dem eine Außenfläche von rd. 950 qm zugeordnet ist. Ferner ist in den Planbereich die Fläche des öffentlichen Parkplatzes Neuer

Steinweg / Paaltjessteeg von 2.400 qm einbezogen. Der baulich genutzte Flächenanteil des Plangebietes beläuft sich damit auf unter 20.000 qm. Auch bei Zulässigkeitsbeurteilung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB ist aufgrund der notwendigen Freiflächen der Schule und des Kindergartens sowie der planungsrechtlichen Sicherung des Parkplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Gesamtgrundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nur in einer Größenordnung von erheblich unterhalb des Schwellenwertes von bis zu 20.000 m² möglich. 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.

Die Planung entfaltet gegenüber der bestehenden Bebauungs- und Nutzungssituation keine erheblichen weiteren Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in die Abwägung einzustellen wären. Darüber hinaus bereitet sie 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 gemacht werden. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB sind dabei die Durchführung einer Umweltprüfung und sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich.

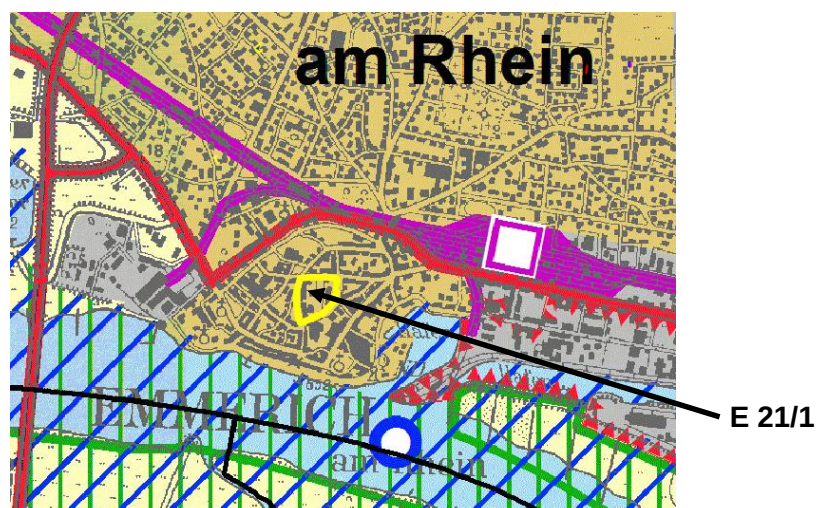
3. Planungsvorgaben

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.

Abbildung 3: Regionalplandarstellung „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“



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

3.2 Flächennutzungsplan

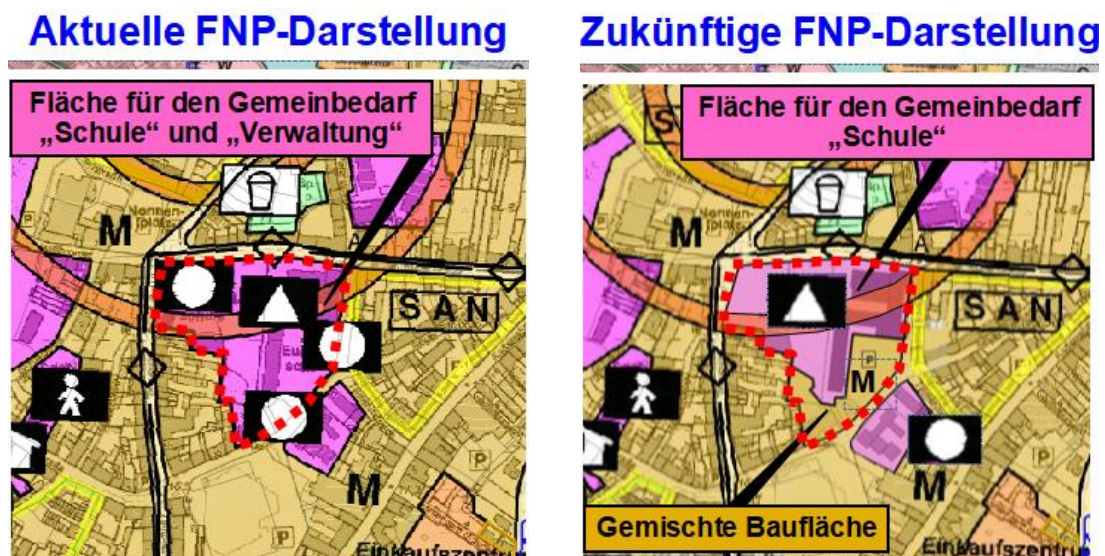
Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dar.

Der Bebauungsplanbereich E 21/1 ist im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ sowie als Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung „Schule“ und „Verwaltung“ dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen als „Urbanes Gebiet“ und Gemeinbedarfsfläche „Schule“ sowie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ entwickeln sich nur teilweise aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. 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 für das Schulgelände als „Fläche für den Gemeinbedarf“ der Zweckbestimmung „Schule“ und für den übrigen Bereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt werden.

Abbildung 4: Flächennutzungsplananpassung – Gegenüberstellung bestehende / zukünftige Darstellung



3.3 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

3.4 Bestehende Satzungen

3.4.1 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.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich insbesondere in den Freibereichen der Schule und des Kindergartens Großgehölze, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Deren Erhalt oder Ersatz ist im Rahmen etwaiger nachgeordneter Genehmigungsverfahren zu regeln.

4. Landespflegerische Vorgaben

4.1 Landschaftsplan

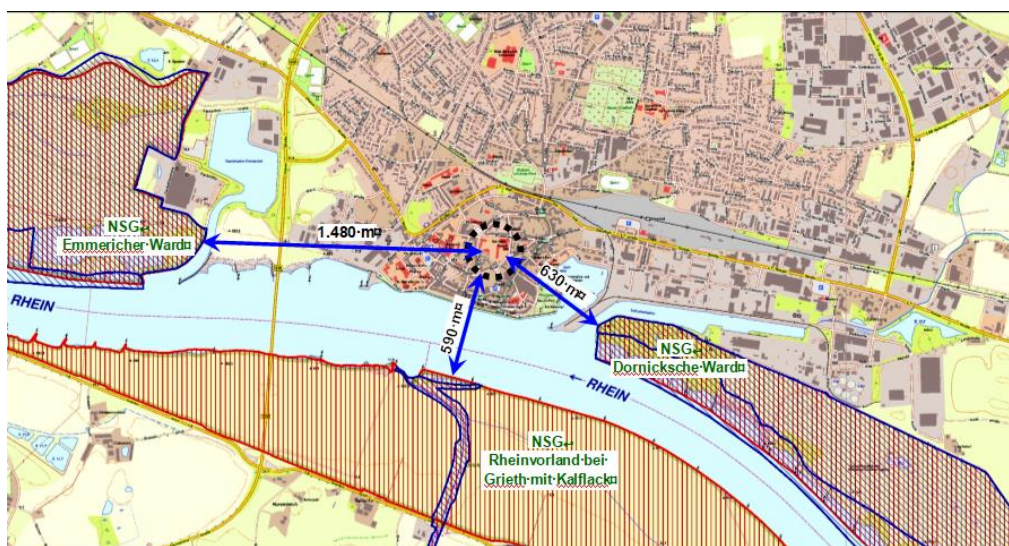
Das Plangebiet befindet sich im städtebaulichen Innenbereich und wird daher nicht vom Geltungsbereich eines Landschaftsplans erfasst.

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 unmittelbaren Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

Der Abstand zu den nächstgelegenen Naturschutz- und FFH-Bereichen beträgt mindestens rd. 600 m wobei der Planbereich von diesen Schutzgebieten durch den Industriehafen bzw. den Rhein getrennt ist.

Abbildung 5: Abstand zu Naturschutz- und FFH-Gebieten“



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 darüber hinaus diesbezüglich keine größeren Störungen als bisher vorbereitet, da es sich bei dem Planbereich um bereits vollständig bebaute Flächen handelt.

5. Planungsziele

Dem Bebauungsplan E 21/1 liegen folgende Planungsziele zugrunde:

- die Neuordnung und Entwicklung des Gebietes nördlich des Neumarktes als „Urbanes Gebiet“ im Sinne des § 6a BauNVO unter Anpassung an die vorhandene Nutzungsstruktur zur Stützung des zentralen innerstädtischen Versorgungsbereiches,
- die Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Wettannahmestellen in Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes,
- die planungsrechtliche Sicherung der Gesamtschule
- die planungsrechtliche Sicherung des öffentlichen Parkplatzes Neuer Steinweg / Paaltjessteeg.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Gebietsfestsetzungen

6.1.1.1 Urbanes Gebiet

Die Nutzungssituation in den bestehenden 2- bis 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern im Plangebiet ist dadurch gekennzeichnet, dass nicht dem Wohnen dienende Nutzungen in Form von Ladenlokalen, freiberuflichen oder anderen Nutzungen überwiegend nur im Erdgeschossbereich anzutreffen sind, während die darüber liegenden Geschossebenen ausschließlich dem allgemeinen Wohnen dienen. Von daher besteht in Hinblick auf die Verteilung der Geschossflächen ein deutlicher Überhang in Richtung Wohnnutzung.

Mit der Einführung der Gebietsart „Urbane Gebiete“ (MU) in die BauNVO ergibt sich ein adäquates Planungsinstrument zur Abbildung von Innenstadtnutzungen des genannten Nutzungsmixes, der weder die Anforderungen von Kerngebieten, in denen Wohnnutzungen nur in einem deutlich untergeordneten Flächenverhältnis zulässig sind, noch die von Mischgebieten, in denen eine Durchmischung von Gewerbe und Wohnen im Flächenverhältnis 1 : 1 gefordert wird, einhält. Der Bebauungsplan sieht daher entsprechend dem vorgenannten Planungsziel der planungsrechtlichen Anpassung an die vorhandene Nutzungsstruktur im Bereich der Wohn- und Geschäftshäuser am Neuen Steinweg und an der Oelstraße die Festsetzung eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO vor.

6.1.1.2 Fläche für Gemeinbedarf der Zweckbestimmung „Schule“

Der im Plangebiet liegende Bereich der Gesamtschule wird entsprechend der bestehenden dortigen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

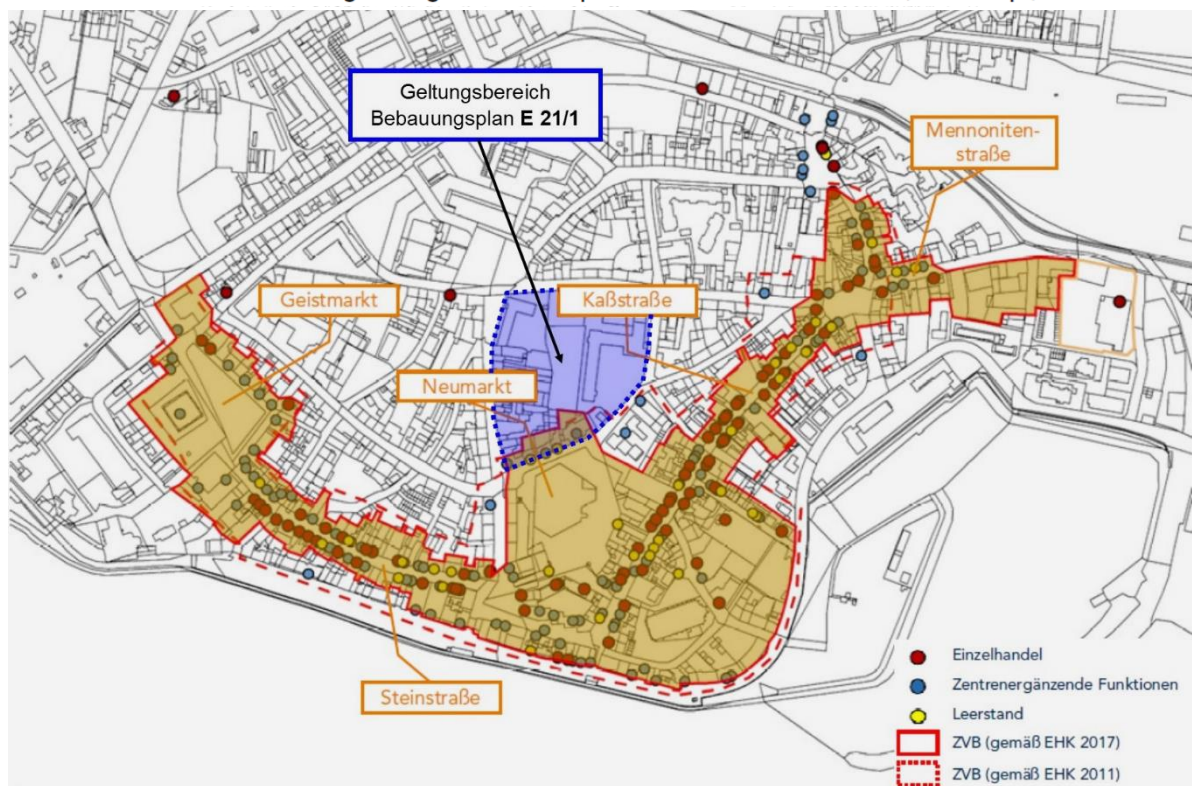
6.1.2 Ausschluss von Nutzungen

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.

Das Plangebiet ist für den Teilbereich am Neuen Steinweg dem im städtischen Einzelhandelskonzept² definierten zentralen Versorgungsbereich der Stadt Emmerich am Rhein zuzurechnen.

Abbildung 6: Räumliche Abgrenzung des ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein (Zielkonzept)



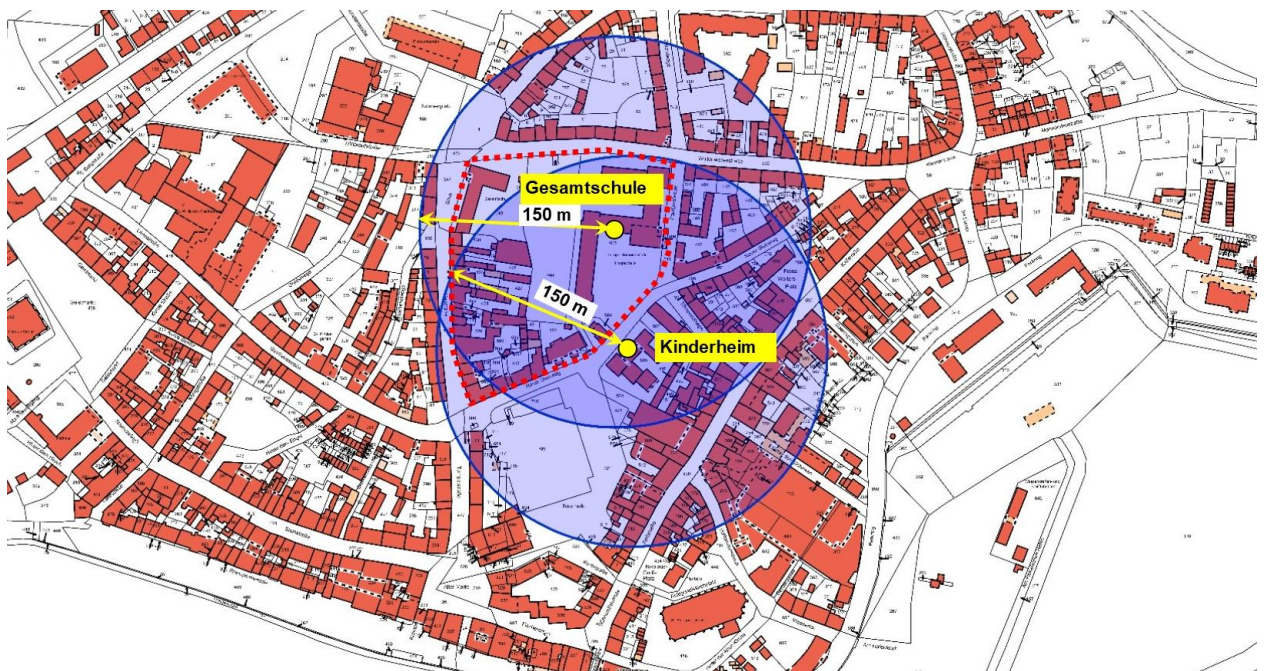
Um die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches nach Fertigstellung des neuen Einzelhandelsankervorhabens am Neumarkt in dessen unmittelbarer Nachbarschaft zu stützen, sollen für das festgesetzte Urbane Gebiet neben hierin den nach § 6a Abs. 2 BauGB ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten aller Art, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, auch die Gewerbebetriebe der Betriebsarten Bordelle und bordellähnliche Betriebe, soweit diese nicht als Vergnügungsstätte zu bewerten sind, ausgeschlossen werden. Hierdurch soll Trading-Down-Effekten, Verdrängungseffekten oder Verschiebungen im Bodenpreisgefüge entgegengewirkt werden.

² „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Emmerich am Rhein“, Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Dortmund, vom 07.11.2017

Der Ausschluss der genannten Nutzungen folgt den Zielen des städtischen Vergnügungsstättenkonzeptes³, welches als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen ist.

Hierin wird u.a. ausgeführt, dass Vergnügungsstätten (u.a. 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 festgesetzte Urbane Gebiet liegt vollständig in einem Radius von 150 m um das Kinderheim Kath. Waisenhaus, Neuer Steinweg 25a und grenzt unmittelbar an das Gelände der Gesamtschule an.

Abbildung 7: Abstand des Bebauungsplanbereichs zu Schule und Jugendeinrichtung



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 einbezogen werden. Im vorliegenden Fall korrespondieren die städtebaulichen Entwicklungsziele für den betroffenen zentralen Versorgungsbereich mit den gewerberechtlichen Regelungen, so dass sie neben dem Ausschluss der Ausnahme von Vergnügungsstätten nach § 1 Abs. 6 BauNVO auch den Ausschluss der aufgeführten Gewerbebetriebsformen nach § 1 Abs. 5 BauNVO begründen. Gleiches gilt auch für den nicht unmittelbar dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnenden Teil des Urbanen Gebietes an der Oelstraße. Dieser Abschnitt bildet die Verbindung des städtebaulichen Dienstleistungszentrums rund um den Nonnenplatz und die Wiilibordstraße zum Hauptgeschäftszentrum und muss von daher ebenso vor einer städtebaulichen Fehlentwicklung geschützt werden.

Wettannahmestellen unterscheiden sich bei einer typisierenden Betrachtung von Wettbüros dadurch, dass sie weniger zum Aufenthalt der Kunden anregen, da sie in der Regel keine Sitz- oder Verweilmöglichkeiten bieten und an den Wänden keine Bildschirme angebracht sind. Dies

³ „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Emmerich am Rhein“, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, Mai 2016

hat gegenüber den Wettbüros den „Vorteil“, dass selten umfängliche Lärmbelästigungen für benachbarte, schutzwürdige Nutzungen von ihnen ausgehen. Auch das zumeist bei Wettbüros vorgebrachte Argument, dass ebensolche Einrichtungen eine bestimmte Klientel anziehen, kann bei Wettannahmestellen nur bedingt herangezogen werden. Allerdings wird das Straßenbild in der Regel genauso wie bei einem klassischen Wettbüro beeinträchtigt. Verklebte Schauwandfensterscheiben sowie Leuchtreklamen wirken auf das Straßenbild in ungewünschter Weise ein. Auch wenn Wettannahmestellen nicht in dem Umfang mit negativen Auswirkungen verbunden sein mögen wie Vergnügungsstätten, können sie dennoch die Mehrzahl der in Kap. 1 beschriebenen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum haben. Infolge der teilweisen Lage des Plangebietes innerhalb des unmittelbaren Zentrums des zentralen Versorgungsbereiches sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zur Gesamtschule soll zur Sicherung der Gesamtattraktivität des Hauptgeschäftsbereiches und seines Umfeldes auch ein Ausschluss von Gewerbebetrieben der Unterart „Wettannahmestellen“ festgesetzt werden. Die hierunter ebenfalls fallenden Lotto-/ Toto-Aannahmestellen sollen jedoch als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie in einen Betrieb integriert sind, räumlich und funktionell nur einen untergeordneten Anteil hieran annehmen und sich insofern mit nur geringer Außenwirksamkeit ohne Störung in eine innerstädtische Geschäftslage einfügen. Beispiel hierfür wäre der typische Tabak- und Zeitschriftenladen mit einer solchen Lotto-/ Toto-Aannahmestelle.

Ausschluss von Tankstellen

Ein weiterer Nutzungsausschluss im Bebauungsplan betrifft die nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Urbanen Gebieten 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.

6.2 Öffentliche Verkehrsfläche

In den Bebauungsplanbereich einbezogen ist auch die Fläche des öffentlichen Parkplatzes im Bereich Neuer Steinweg / Paaltjesstege. Hierbei handelt es sich um den früheren Pausenhof der Schule an der Paaltjesstege, der in den 1990er-Jahren nach Ausbau der Schulfreifläche im Blockinnenbereich zu einem öffentlichen Parkplatz umfunktioniert wurde. Der Parkplatz erfüllt für den innerstädtischen Hauptversorgungsbereich einen wesentlichen Beitrag der erforderlichen Infrastruktur und wird daher in diesem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

7 Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist durch die bestehenden angrenzenden Straßen *Neuer Steinweg*, *Oelstraße*, *Brink*, *Wollenweberstraße* und *Paaltjesstege* gesichert.

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 bis auf das Schulgelände keine für einen Regenwassereintrag erforderliche 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 einen Teil des zentralen Versorgungsbereichs im Emmericher Stadtgebiet darstellt. Es ist erschlossen und bereits vollständig bebaut.

Im Plangebiet befinden sich insbesondere auf den Hinterlandflächen der Grundstücke an der Oelstraße größere Garagenhöfe die über Hausdurchfahrten von der Oelstraße aus erschlossen werden. Diese dienen der Deckung des Stellplatzbedarfes der Anwohner. In Hinblick auf die generelle Ortsüblichkeit von bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen zu Wohngebäuden, sowohl im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den Grundstücken selber sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche aus den betreffenden Garagennutzungen nicht zu erkennen.

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 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 Schallkulisserie stellt keine unzumutbare Lärmbelästigung dar.

Gewerbelärm

Die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet beschränken sich auf nicht störende Betriebe, von denen keine erheblichen Lärmemissionen ausgehen.

Das im Bereich Neumarkt in Entstehung begriffene Vorhaben des Wohn- und Geschäftshauskomplexes weist seinen Stellplatzbedarf u.a. über eine Tiefgarage nach, deren An- und Abfahrtsbereich unmittelbar gegenüber dem Gebäude Neuer Steinweg 34 / Oelstraße 2 angeordnet ist. Hierüber wird im Wesentlichen auch die Anlieferung der Einzelhandelsgeschäfte abgewickelt. Im Rahmen der Aufstellung des betreffenden Vorhaben- und Erschließungsplans „E 18/13 –VEP Neumarkt“ wurde durch ein Schallgutachten nachgewiesen, dass mit den hierin empfohlenen und im VEP festgesetzten Maßnahmen (z.B. Einhausung der Einfahrt und des Anlieferbereiches) eine Einhaltung der der Nachbarschaft zustehenden Immissionsrichtwerte aus den Fahrzeugbewegungen gewährleistet wird.

Verkehrslärm

Der Planbereich grenzt 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.

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

8.2.2 Gerüche

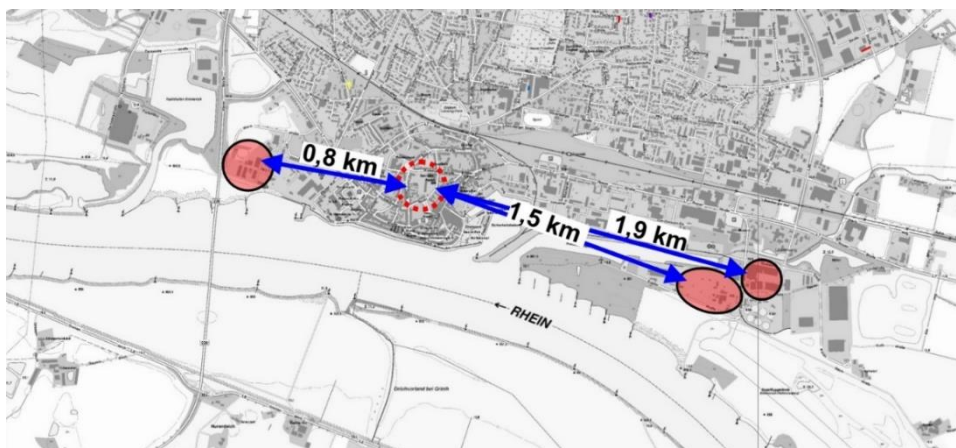
In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine geruchsimmissionsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung oder andere Betriebe oder Einrichtungen mit erheblichen Geruchsemissionen. Eine spezielle Geruchsuntersuchung mit Überprüfung der in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)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

8.2.3 Störfallrisiko

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

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

Abbildung 8: Abstand des Plangebietes 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 oder deren unmittelbare Umgebung 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 Nachbarschaft Kampfmittelfunde nicht bekannt geworden sind, können Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei seiner Luftbildauswertung des Planbereiches gelangt der KBD zu dem Ergebnis, dass im betroffenen Bereich vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe stattgefunden haben. Insbesondere ergibt sich ein konkreter Verdachtspunkt für einen Bombenblindgänger auf dem Schulgelände westlich der Turnhalle an der Wollenweberstraße. Für diesen Blindgängerverdachtspunkt, in dessen Lage in absehbarer Zeit keine bauliche Maßnahme geplant ist, ist bereits eine entsprechende Überprüfung durch die städtische Ordnungsbehörde veranlasst worden. Diese wird kurzfristig durchgeführt werden.

Der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt neben der Überprüfung des Verdachtspunktes die neu zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel zu überprüfen sowie 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. 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. Zur Minderung des Energiebedarfs empfohlen, die im Folgenden aufgeführten planerischen Grundsätze im Falle von Neubauten 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.

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 weitgehend versiegelte Fläche überplant, ohne eine wesentliche Änderung dieser Situation vorzubereiten.

Auf den Freiflächen des Schulgeländes und des Kindergartens sowie im Bereich des öffentlichen Parkplatzes stehen eine Reihe großkroniger Bäume auf, die dem Schutz der Baumschutz-

satzung unterliegen. Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft und keine konkreten Eingriffe in den Gehölzbestand durch Festsetzung von Bauflächen, die diesen überlagern, vorbereitet, erfolgt keine zusätzliche planungsrechtliche Sicherung der betroffenen Bäume. Deren Erhalt oder Ersatz ist im Rahmen etwaiger nachgeordneter Genehmigungsverfahren zu regeln.

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.

Die bestehende Bebauungs- und Nutzungssituation legt nahe, dass der betroffene innerstädtische Planbereich durch massive Störfaktoren und den hohen Versiegelungsgrad bereits erheblich vorbelastet ist. Im Freibereich des Schulgeländes befindet sich jedoch eine größere Grünstruktur, die auch einen Aufwuchs höherer Bäume aufweist. Entsprechend der jährlichen Erfassung durch das Naturschutzzentrum im Kreis Rees e.V. gibt es hier Nester von Saatkrähen, die auf der Referenzliste europäischer Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (2009/147/EG) aufgeführt sind und zu den geschützten planungsrelevanten Arten gehören. Laut Anmerkung der Unteren Naturschutzbehörde gibt es darüber hinaus im Plangebiet auch Hinweise auf Fortpflanzungsstätten von Dohlen und Fledermäusen, die ebenfalls zu den geschützten Arten nach Vogelschutzrichtlinie bzw. nach FFH-Richtlinie gehören.

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

Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zur Bestimmung der Baugebiete nach BauNVO trifft und damit nur die planungsrechtliche Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung für Vorhaben im Plangebiet festsetzt, bewirkt er keine darüber hinaus gehende Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklung des betroffenen Bereiches. Insofern bereitet der Bebauungsplan kein konkretes Baurecht vor, dessen Umsetzung Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Auswirkungen auf den Artenschutz begründen könnte. Dieser Belang kann somit erst auf der Ebene der nachgeordneten Einzelgenehmigungsplanungen geprüft und beurteilt werden. Von daher wird auf eine artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verzichtet.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wird in den Bebauungsplan jedoch ein Hinweis aufgenommen, mit dem die Bauherren über die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG informiert werden sollen. In Bezug auf die im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten können entsprechende Verbotstatbestände im Falle der Beseitigung von Gehölzen sowie bei Durchführung von Baumaßnahmen eintreten. Für letztere sind beispielhaft Gebäudeabriss und Änderung bestehender Gebäudefassaden angeführt. Es wird ferner auf die Pflicht zur Einbindung der Unteren Naturschutzbehörde im Fall des Nachweises einer Besiedelung durch geschützte Arten hingewiesen, um Maßnahmen zu sichern, die einem möglichen Verbotstatbestand entgegenwirken.

Da nicht alle denkbaren baulichen Maßnahmen, die eine Störung der geschützten Arten nach sich ziehen können, nach Landesbauordnung genehmigungspflichtig sind (hierunter fällt z.B.

die Anbringung von Wärmeschutzdämmfassaden) und der Baubehörde angezeigt werden, wird zumindest im Wege der Bauberatung durch die städtische Bauaufsicht auf die artenschutzrechtlichen Belange hingewiesen.

8.7 Denkmalpflegerische Belange

8.7.1 Baudenkmäler

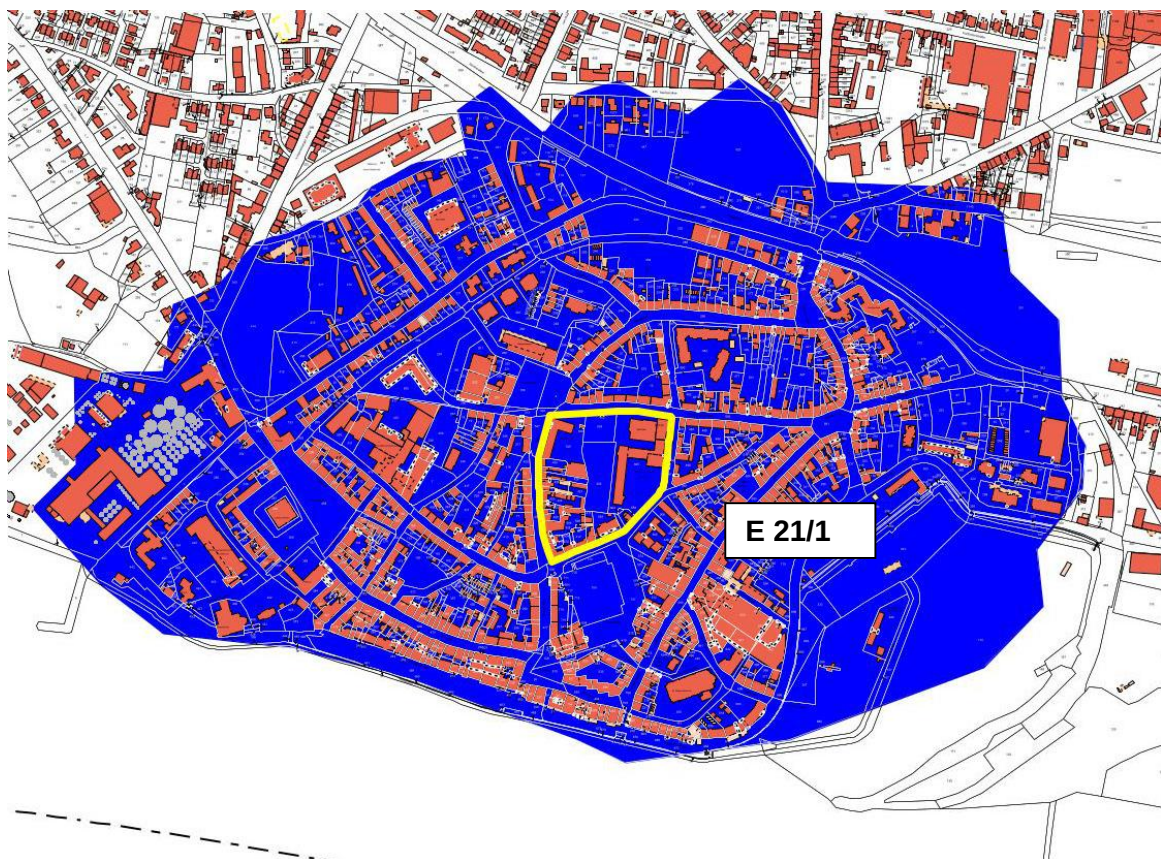
Im Plangebiet selbst befindet sich kein eingetragenes Baudenkmal. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes liegen auf der Südseite des Neuen Steinweges das denkmalgeschützte Haus der Familie, Neuer Steinweg 25 sowie der auf diesem Grundstück östlich des Gebäudes an der Straßengrenze stehende Torbogen.

Durch den Bebauungsplan erfolgt lediglich die Bestimmung der Baugebiete nach § 1 Abs. 2 BauNVO. Da darüber hinaus keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden, beurteilt sich die diesbezügliche bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Im Falle konkreter baulicher Vorhaben in der Nachbarschaft der genannten Baudenkmäler erfolgt eine Abstimmung der denkmalrechtlichen Belange im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

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 9: Bodendenkmal KLE 292



Der Planbereich ist bis auf die Freiflächen von Schule und Kindergarten sowie den öffentlichen Parkplatz 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 Untere 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

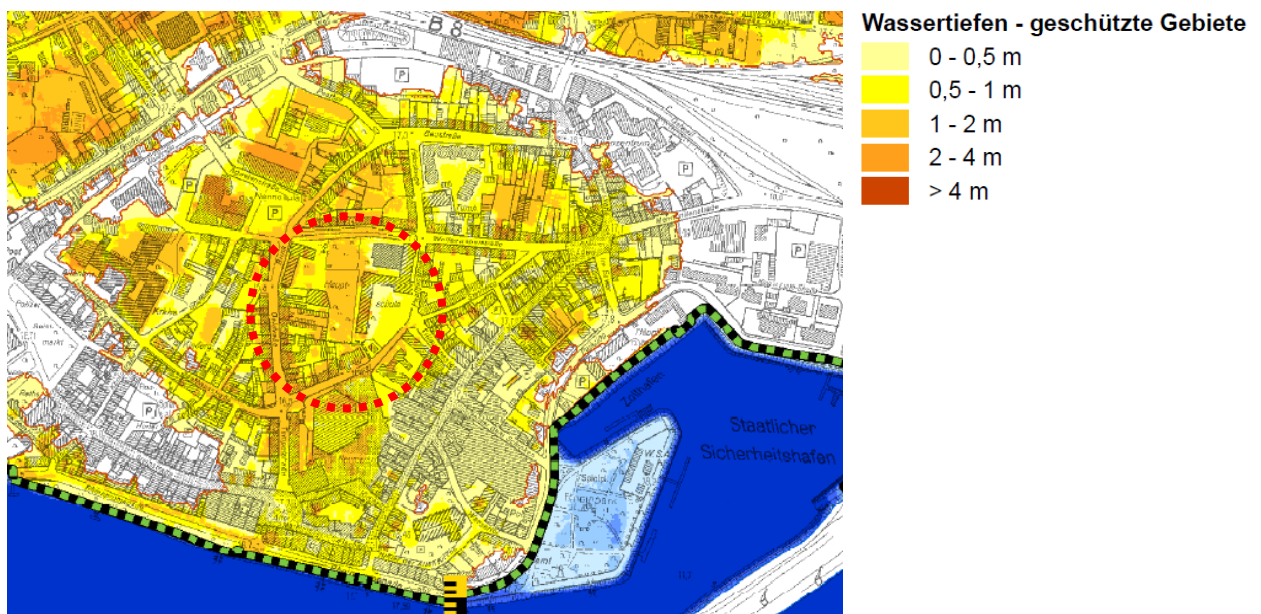
Der Planungsbereich befindet sich derzeit in keinem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 112 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG).

Das Plangebiet liegt getrennt durch den Bauriegel *Rheinpromenade / Hinter der Alten Kirche* in einer Entfernung von ca. 50 m zum Rhein. Im Rahmen der Umsetzung der Hochwasserrisiko-management-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.

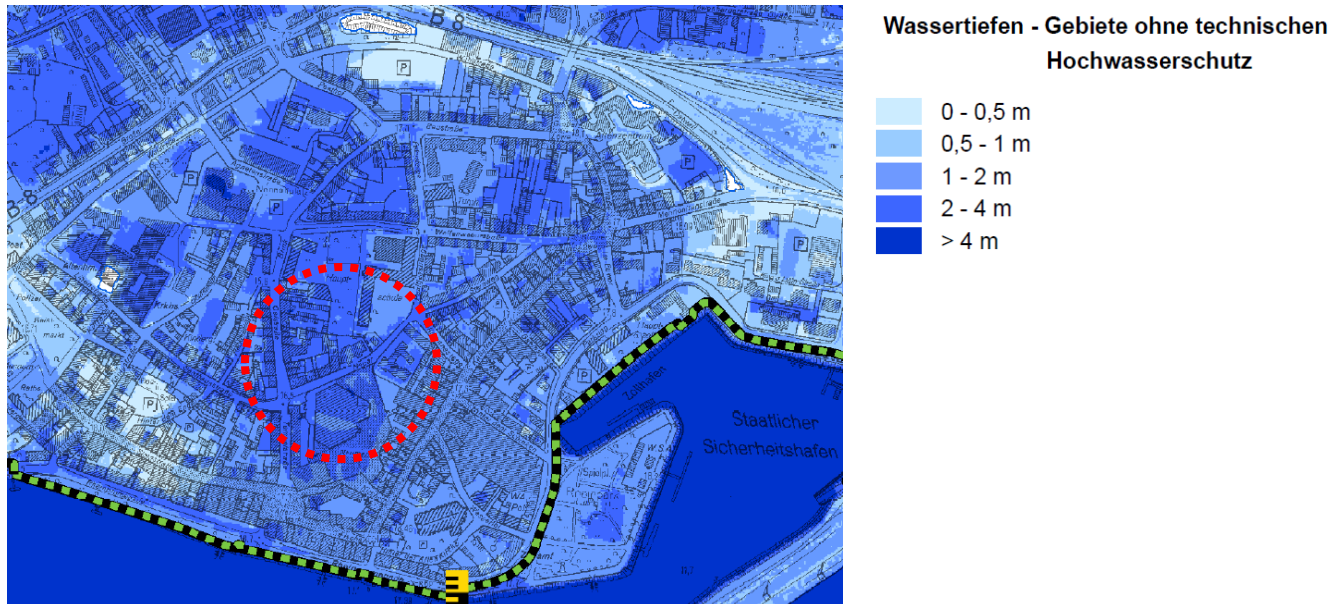
Das Bebauungsplangebiet E 21/1 liegt innerhalb des potentiellen Überschwemmungsbereiches. Den Hochwassergefahrenkarten ist zu entnehmen, dass im Fall des hundertjährigen Hochwassers (HQ100 = Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit, das im Mittel alle 100 Jahre auftritt) ohne die bestehenden Hochwasserschutzanlagen oder bei deren Versagen eine Überflutung zwischen 0,5 m und bis zu 2 m über dem bestehenden Gelände zu erwarten ist.

Abbildung 10: 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 1 m bis über 2 m über Gelände.

Abbildung 11: 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.

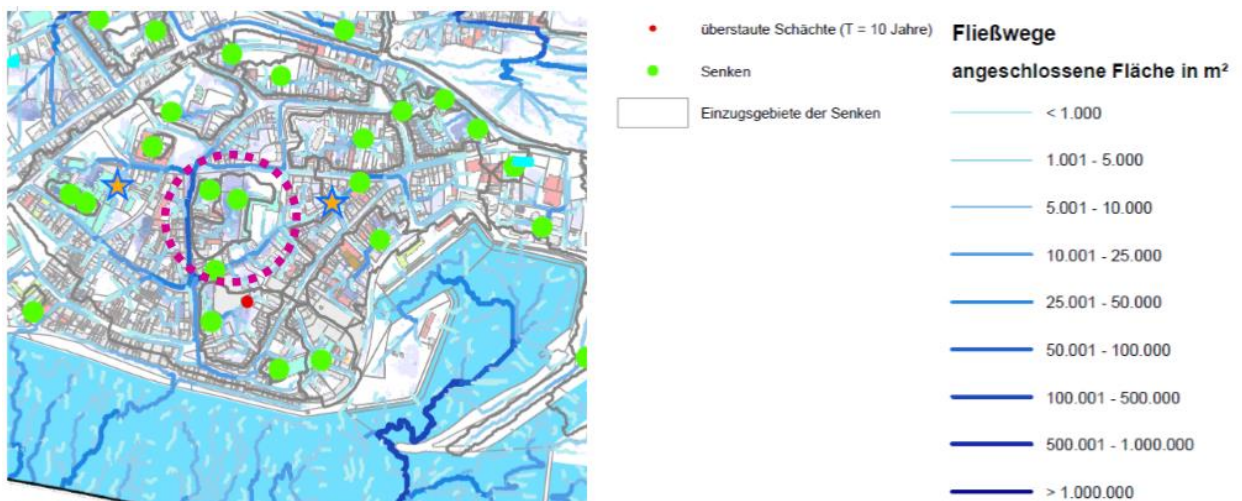
Im Rahmen des Bebauungsplans E 21/1 kann daher lediglich der Informationspflicht an die zukünftigen Bauherren nachgekommen werden, auf das bestehende Risiko einer potentiellen Überschwemmungsmöglichkeit hinzuweisen. Diesbezüglich werden in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis i.S.d. § 5 Abs. 2 WHG aufgenommen und die v.g. Hochwasserrisikogebiete i.S.d. § 9 Abs. 6 BauGB für die entsprechenden Flächen des Geltungsbereichs nachrichtlich übernommen.

8.8.2 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. Der Bebauungsplanbereich gehört nicht zu den insgesamt fünf Bereichen im Stadtgebiet, für die Überstau- und Überflutungsrisiken ermittelt wurden und die deshalb einer detaillierten Betrachtung unterzogen wurden.

In der nachfolgenden grafischen Darstellung der Regenwasserfließweganalyse sind Regenabflussmengen innerhalb des Plangebietes für einen Einzugsbereich von bis zu 10.000 qm nachgewiesen, die zwei im Gebiet liegenden Senken zugeführt werden. In Höhe der an das Plangebiet angrenzenden Oelstraße befindet sich der topografische Tiefpunkt des östlichen Innenstadtbereiches. Hier ergeben sich Zuflussmengen aus dem gesamten Innenstadtbereich.

Abbildung 12: Regenwasserfließweganalyse



Die Fließwege des Niederschlagswassers ergeben sich aufgrund der vorhandenen Bebauung, die Grundlage für die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist. Von daher bereitet die Planung keine Änderung der bestehenden Regenabflusssituation vor.

9 Planungsalternativen

Die Aufstellung des Bebauungsplans E 21/1 verfolgt das Planungsziel der planungsrechtlichen Anpassung nach der Art der baulichen Nutzung an bestehende Bebauungs- und Nutzungsverhältnisse und die Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes für den Emmericher Innenstadtbereich im unmittelbaren Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches sowie innerstädtischer Schul- und Jugendpflegeeinrichtungen. Es bestehen keine weitergehenden Entwicklungsabsichten des betroffenen Bereiches. Von daher ergeben sich keine Planungsalternativen.

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,

Der Bürgermeister

Peter Hinze