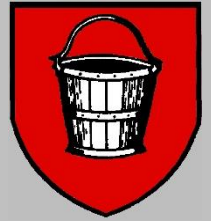


STADT EMMERICH AM RHEIN
DER BÜRGERMEISTER

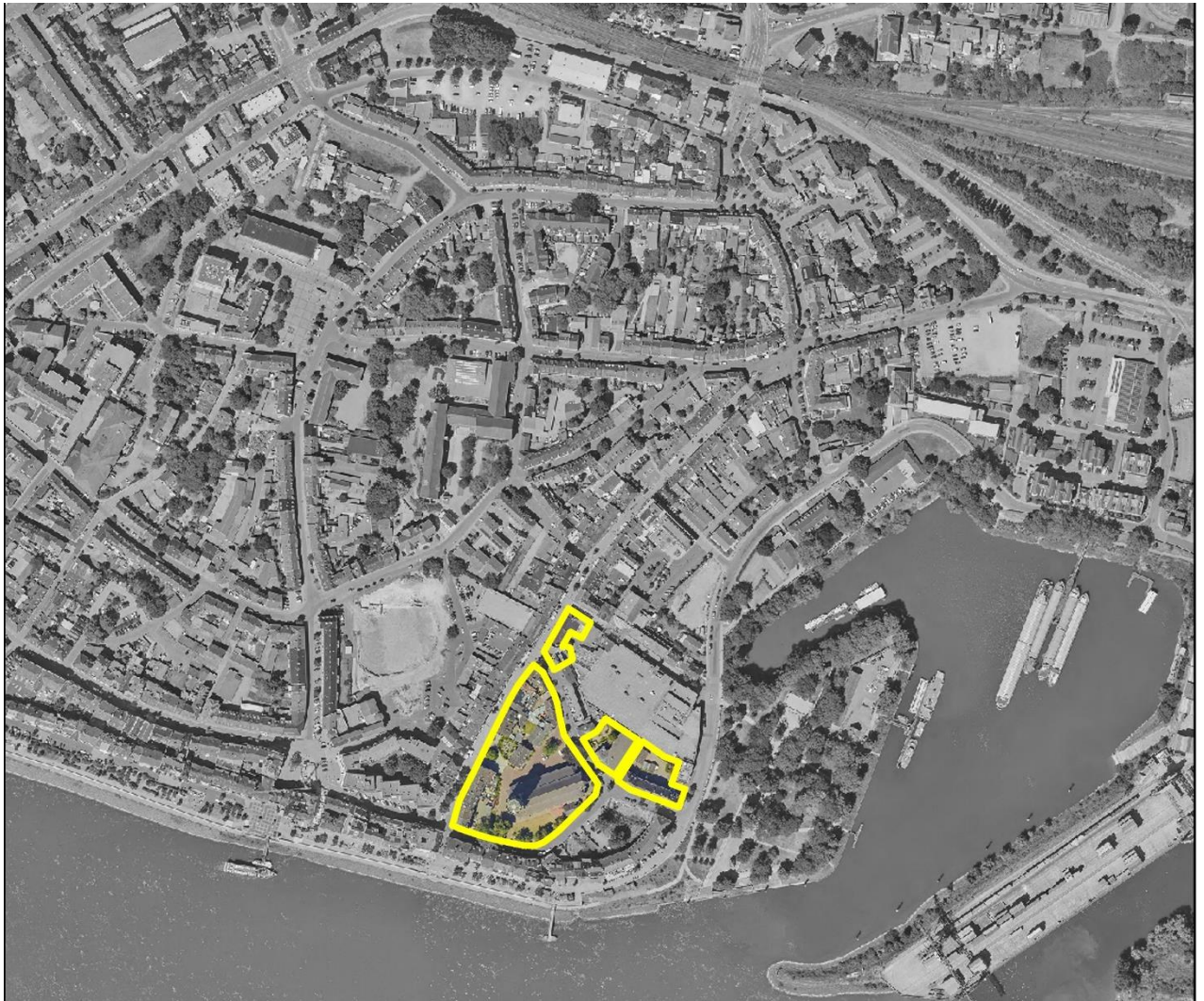
Fachbereich 5
-Stadtentwicklung-



Bebauungsplan E 18/16-Stadtkern Süd-

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	7
2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung	8
3. Planungsvorgaben	9
3.1 Regionalplanung	9
3.2 Flächennutzungsplan	10
3.3 Bestehende Bebauungspläne.....	10
3.4 Bestehende Satzungen	11
3.4.1 Gestaltungssatzung	11
3.4.2 Baumschutzsatzung	12
4. Landespflegerische Vorgaben	12
4.1 Landschaftsplan	12
4.2 Schutzgebiete.....	13
5. Planungsziele	13
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
6.1 Art der baulichen Nutzung	14
6.1.1 Gebietsfestsetzungen	14
6.1.2 Ausschluss von Nutzungen.....	14
6.1.3 Fremdkörperfestsetzung	17
6.2 Öffentliche Verkehrsflächen.....	18
7 Erschließung	19
8. Von der Planung berührte öffentliche Belange.....	19
8.1 Ver- und Entsorgung	19
8.1.1 Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation	19
8.1.2 Schmutzwasser	19
8.1.3 Regenwasser.....	20
8.2 Immissionsschutz	20
8.2.1 Lärm	20
8.2.2 Gerüche.....	21
8.2.3 Störfallrisiko	21
8.3 Altlasten und Altablagerungen	22



8.3.1	Altlasten.....	22
8.3.2	Kampfmittelrückstände	22
8.4	<i>Klimaschutz und -anpassung</i>	22
8.4.1	Klimaschutz	22
8.4.2	Klimaanpassung	23
8.5	<i>Belange von Natur und Landschaft</i>	23
8.6	<i>Artenschutz</i>	23
8.7	<i>Denkmalpflegerische Belange</i>	24
8.7.1	Baudenkmäler	24
8.7.2	Bodendenkmäler.....	25
8.8	<i>Hochwasser- und Überflutungsgefährdung</i>	25
8.8.1	Hochwassergefährdung	25
8.8.2	Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen	28
9	Planungsalternativen	28

1. Planungsanlass

Der Stadt Emmerich am Rhein liegt ein Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Ladenlokals in eine Wettvermittlungsstelle mit Verweilmöglichkeit (Vergnügungsstätte) in einem Gebäude an der Christoffelstraße vor. Hier wird bereits seit Jahren eine Wettannahmestelle betrieben, deren bau- und ordnungsrechtlicher Status gemäß Rechtsprechung und Gesetzgebung der letzten Jahre als nicht eindeutig zu erachten ist. Aus diesem Grund wird durch den neuen Betreiber eine Baugenehmigung für ein Wettbüro mit gastronomischem Angebot forciert. In dieser Ausprägung ist das Vorhaben als Vergnügungsstätte einzustufen.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des im Jahre 1989 aufgestellten Bebauungsplans „Innenstadt“, einem mangels Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sogenannten „einfachen“ Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Dieser Bebauungsplan setzt für den betroffenen Bereich ein Kerngebiet (MK) im Sinne des § 7 BauNVO mit einem Nutzungsausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart „Spielhallen“ fest. Von daher wäre eine Wettvermittlungsstelle als Vergnügungsstätte nach dem bestehenden Planungsrecht als im Kerngebiet allgemein zulässiges Vorhaben zu erachten und somit planungsrechtlich nicht ausgeschlossen.

Das vom Rat am 06.07.2016 beschlossene „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Emmerich am Rhein“¹ 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 Lauflagen 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, in welchem auch das Vorhabengrundstück liegt. Zur Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes ergibt sich im vorliegenden Fall daher ein Planungsbedarf. Mit Beschluss vom 13.03.2018 wurden vor Eintritt der Beurteilungsfähigkeit über den gestellten Bauantrag der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan E 18/16 -Stadtkern / Süd- gefasst und die Planungsabsichten mit einer Zurückstellung des Baugesuchs nach § 15 BauGB und anschließend mit einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB gesichert.

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans bezieht sich auf das Gebiet des südöstlichen Stadtkerns, soweit dieses außer vom Bebauungsplan „Innenstadt“ bislang weder

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

von einem bestehenden anderen konkreten Bauleitplan noch von einem anhängigen Bebauungsplanaufstellungsverfahren erfasst wird. Er liegt vollständig im zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Emmerich am Rhein im Übergangsbereich vom Rheinpark bzw. der Rheinpromenade bis hin zur zentralsten Einkaufslage, der Kaßstraße und dem Rheinparkcenter. Der betroffene Bereich ist nahezu vollständig bebaut, wobei die verdichtete geschlossene Bebauung einen innerstädtischen Nutzungsmix aufweist, der geprägt ist durch Ladenlokale im Erdgeschossbereich und Wohnnutzung in den 1-2 darüber liegenden Vollgeschossen sowie den vereinzelt ausgebauten Dachgeschossebenen.

Eine solche Nutzungsmischung mit einem Überhang von Wohnfläche gegenüber dem Gewerbeflächenanteil steht nicht in Einklang mit dem durch die Kerngebietsfestsetzung im Bebauungsplan „Innenstadt“ vorgegebenen Baugebietscharakter. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. In einem Kerngebiet sind allgemeine Wohnnutzungen daher nur als Ausnahme in einem erheblich untergeordneten Anteil zulässig. Da eine städtebauliche Entwicklung der betroffenen Bebauung hin zu einem echten Kerngebiet nicht absehbar ist, dient der Bebauungsplan auch der Erfüllung dem planungsrechtlichen Anpassungsbedarf.

Die bestehende Nutzungssituation im Plangebiet lässt sich nach Einführung der Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ in die BauNVO im Jahre 2017 durch die Ausweisung eines solchen 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 Verkaufsflächengrößen in den Bestandsgebäuden unproblematisch, da diese weit unter 1.200 m² Geschossfläche liegen. Ebenfalls zulässig sind innenstadttypische Anlagen für kirchliche, kulturelle und andere Einrichtungen. Alle gewerblichen Einrichtungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören. Davon ist bei der vorhandenen und möglichen innenstadttypischen Nutzungsmischung nicht auszugehen.

Westlich und nördlich von Grundstücken der Hauptgeschäftslage eingefasst, die mit dieser Bebauungsplanaufstellung eine planungsrechtliche Anpassung an die bestehende Bebauungs- und Nutzungssituation erfahren sollen, liegt das Grundstück der Kath. Pfarrkirche St. Aldegundis einschließlich ihrer Einrichtungen Pastorat und Pfarrbüro am Aldegundiskirchplatz. Für diesen Bereich bestehen aktuell keine andersgearteten Entwicklungsabsichten. Zur Abrundung des Plangebietes sollen die betroffenen Kirchengrundstücke in das Bebauungsplanaufstellungsverfahren einbezogen und als Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung „Kirche“ festgesetzt werden.

2. Örtliche Vorgaben

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Verfahrensbereich des Bebauungsplanes liegt im zentralen Innenstadtbereich der Stadt Emmerich am Rhein zwischen Christoffelstraße / Kaßstraße, Hinter dem Schinken, Parkring, Wassertor und Hinter der alten Kirche. Er gliedert sich in 4 vier separate Teilbereiche, die durch die Straße *Hottomannsdeich* voneinander getrennt, jedoch in räumlicher Nähe zueinander liegen.

Das Plangebiet ist insgesamt rd. 12.500 qm groß und betrifft in der Flur 18 der Gemarkung Emmerich,

die Flurstücke 215, 217, 218, 220, 221, 277, 279 tlw., 280, 281, 364 bis 367, 370, 375 bis 379, 381, 387 bis 392, 434 bis 440, 454, 455 tlw., 456, 467, 468, 642, 691 tlw. und 695.

Die Teilflächen des Plangebietes werden wie folgt begrenzt:

Teilbereich 1 (St.-Aldegundiskirche und angrenzende Grundstücke):

- im Westen durch *Christoffelstraße* und *Kaßstraße*,
- im Nordosten durch die Straße *Hottomannsdeich*,
- im Süden durch die Straße *Hinter der Alten Kirche*,

Teilbereich 2 (Kaßstraße 39 bis 45)

- im Westen durch die *Kaßstraße*,
- im Norden durch die Straße *Hinter dem Schinken*,
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 455, die Nordgrenze des Flurstücks 279, die östliche Gebäudefront des Hauses Kaßstraße 43, die südwestliche Grenze des Flurstücks 279 und die Nordgrenze des Flurstücks 276,
- im Süden durch die Straße *Hottomannsdeich*,

Teilbereich 3 (Hottomannsdeich 2):

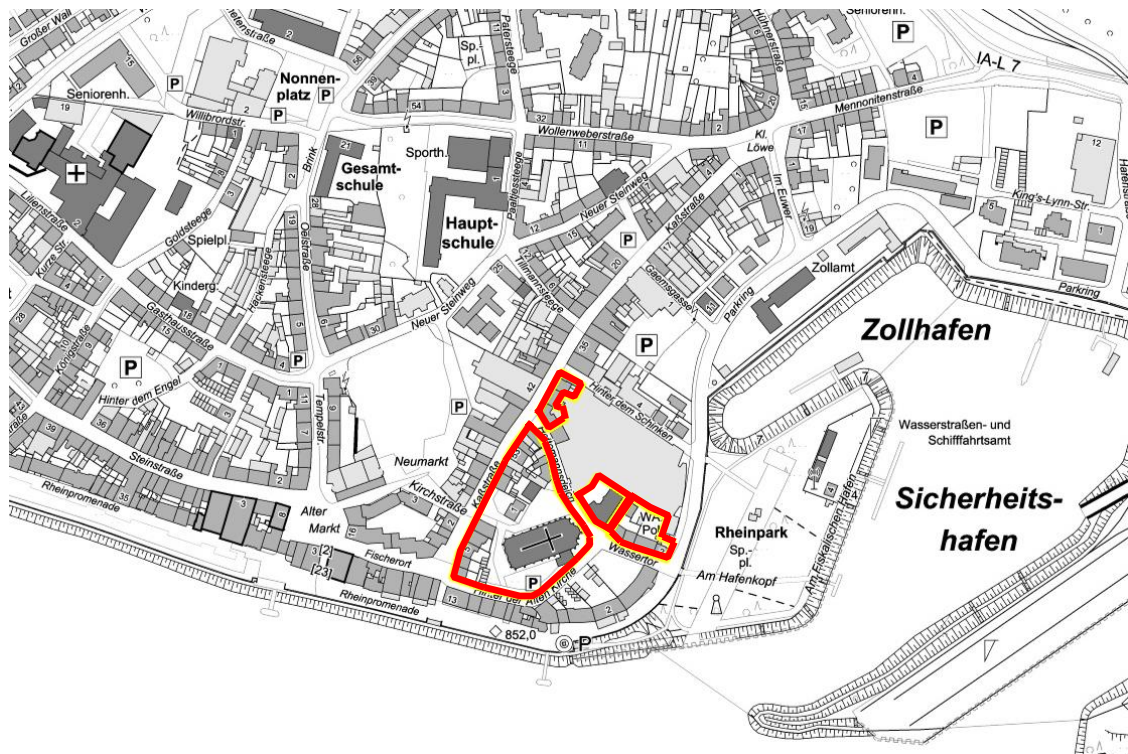
- im Südwesten durch die Straße *Hottomannsdeich*,
- im Nordwesten durch die südliche Grenze des Flurstücks 273
- im Nordosten durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 641,
- im Südosten durch die Straße *Gerbergasse*,

Teilbereich 4 (Gerbergasse 2-6 und Wassertor 2-6):

- im Nordwesten durch die *Gerbergasse*,
- im Nordosten durch die Südgrenze des Flurstücks 362 sowie die West- und Südgrenze des Flurstücks 371,
- im Osten durch die Straße *Parkring*,
- im Süden durch die Straße *Wassertor*.

Die Grenze der Verfahrensgebietsteilbereiche ist in der Plandarstellung des Bebauungsplans jeweils mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Abbildung 1: Lage der Teilflächen des Gesamtplangebiets



2.2 Gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet betrifft den Baublock zwischen den Straßen *Christoffelstraße / Kaßstraße*, *Hottomannsdeich* und *Hinter der Alten Kirche*. Darüber hinaus sind in das Plangebiet drei Teilflächen des angrenzenden Baublocks zwischen den Straßenflächen *Kaßstraße*, *Hinter dem Schinken*, *Parkring*, *Wassertor / Hottomannsdeich* einbezogen. Hierbei handelt es sich um die Grundstücke an der *Kaßstraße*, am *Hottomannsdeich* und am *Wassertor/Parkring*, die nicht von dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Rheinpark-Center“ betroffen sind.

Bei den bestehenden Wohn- und Geschäftshäusern im Plangebiet im Bereich *Kaßstraße / Christoffelstraße* handelt es sich um 2- bis 3-geschossige straßenständige Gebäude in geschlossener Bauweise mit teilweise ausgebauten Dachgeschossen. Die Grundstücke verfügen nur über geringe Freiflächenanteile oder sind sogar vollständig baulich genutzt. Die beschriebene Bebauungsform setzt sich auch in den *Hottomannsdeich* hinein fort.

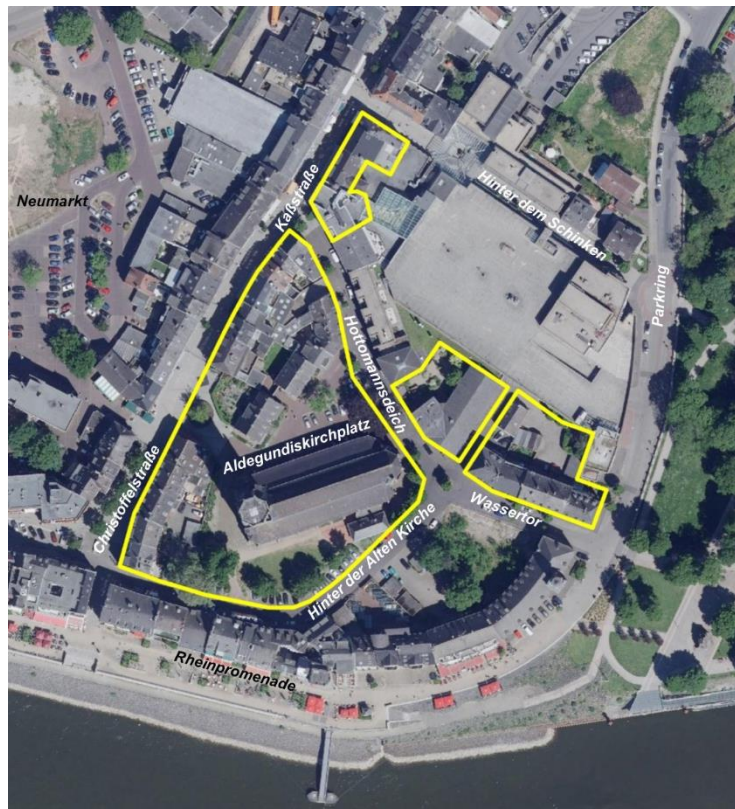
Während in den Gebäuden im Bereich der Hauptgeschäftsstraßen *Kaßstraße* und *Christoffelstraße* durchweg eine gewerbliche Erdgeschossnutzung etwa in Form von Einzelhandelsgeschäften, Gastronomie oder Dienstleistern anzutreffen ist, sind im Bereich *Hottomannsdeich* auch in der Erdgeschossebene Wohnnutzungen anzutreffen.

Die hinter der vorgenannten Hauptgeschäftslage liegende St.-Aldegundis-Kirche setzt sich der der innenstadttypischen Baustruktur gegenüber einerseits durch ihre Größe und andererseits durch die freistehende Stellung innerhalb einer größeren Freifläche (Aldegundiskirchplatz und Vorflächen im Bereich *Hottomannsdeich* und *Hinter der Alten Kirche*) ab. Bei dem zum Kirchengelände gehörenden Pastorat handelt es sich um ein eingeschossiges, ebenfalls freistehendes Gebäude, während das Gebäude des Pfarrbüros die geschlossene Bebauung am *Hottomannsdeich* fortsetzt.

Auf der Ostseite des Hottomannsdeichs, dem Kirchengebäude gegenüber liegt mit dem Aldegundisheim eine weitere kirchliche Einrichtung. Dieses Grundstück verfügt neben der Nordwestfassade des Gebäudes über eine als Garten genutzte Freifläche. Ein Grundstückstreifen längs der südöstlichen Gebäudefront ist Teil der ausgebauten Straßenfläche der *Gerbergasse*.

Der Planteilbereich *Wassertor / Gerbergasse* ist geprägt durch eine dreigeschossige geschlossene straßenständige Bebauung am Wassertor. Dahinter steht an der *Gerbergasse* ein zu Wohnzwecken umgenutztes eingeschossiges Gebäude. Die Nutzungsstruktur stellt sich im betroffenen Bereich überwiegend als Wohnnutzung dar, im Gebäude Wassertor 4 befindet sich darüber hinaus mit der Außenstelle der Wasserschutzpolizei eine Einrichtung der öffentlichen Verwaltung, deren Stellplatz hinter dem Gebäude die über die *Gerbergasse* angefahren wird.

Abbildung 2: Luftbild



2.3 *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Das Verfahren dient der planungsrechtlichen Baugebietsbestimmung in Anpassung an die bestehende Bebauungs- und Nutzungssituation im Plangebiet und verzichtet auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan stellt somit einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB dar.

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

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rund 12.500 qm. Daher ist auch bei Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB eine Gesamtgrundfläche auf den betroffenen

Grundstücken im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nur in einer Größenordnung von erheblich unterhalb des Schwellenwertes nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB 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, bzw. sich parallel laufende Bebauungsplanaufstellungsverfahren für benachbarte Bereiche (Bebauungsplanaufstellung E 18/12 –Südliches Fünfeck-) ebenfalls ausschließlich auf eine Anpassung des bestehenden Planungsrechtes an vorhandene Bebauungs- und Nutzungssituationen beziehen.

Die Planung entfaltet gegenüber dem Bestand 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.

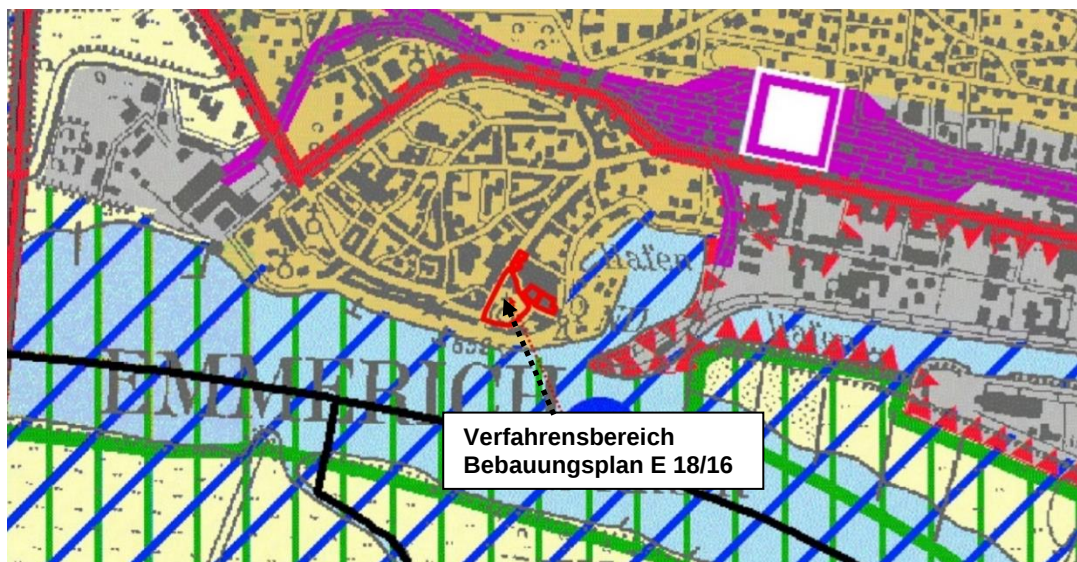
3. Planungsvorgaben

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)“



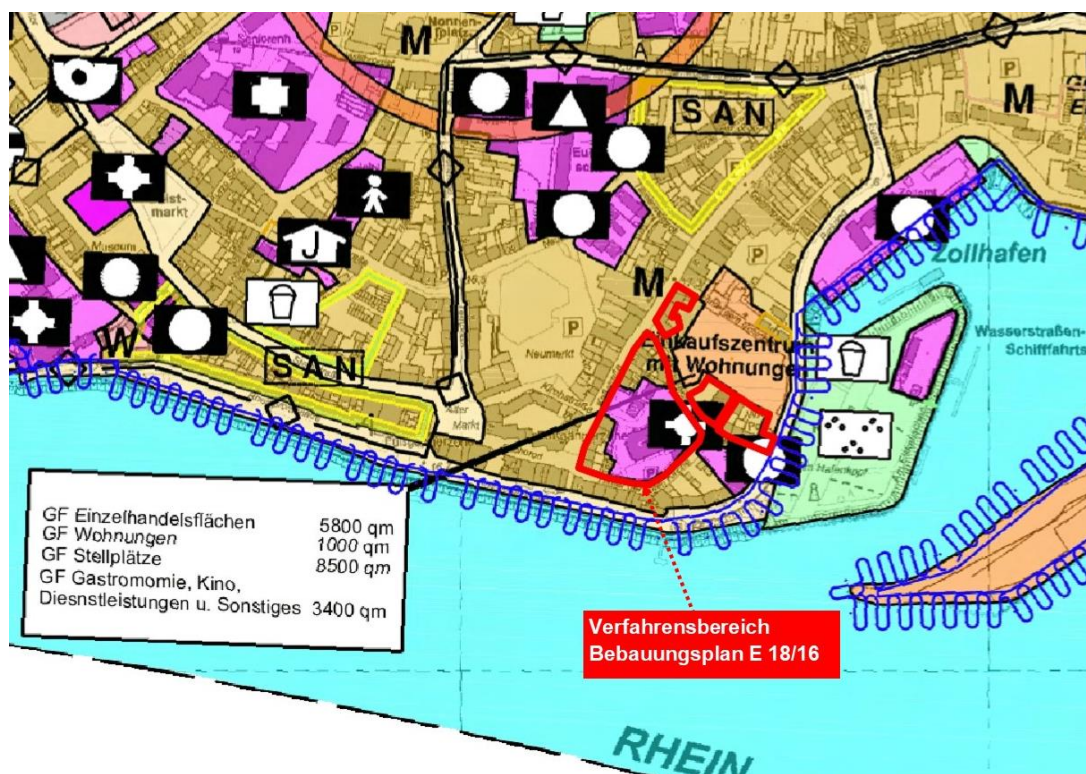
Nach der Aufstellung des Bebauungsplans stehen die Funktionen des Planbereiches nach wie vor im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

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 18/16 ist im Flächennutzungsplan als „Gemischte Bauflächen“ und als Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung „Kirche“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen „Urbaner Gebiete“ und Gemeinbedarfsfläche „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ stehen insofern mit dem Flächennutzungsplan in Einklang.

Abbildung 4: Flächennutzungsplandarstellung



3.3 Bestehende Bebauungspläne

Der Verfahrensbereich ist teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Innenstadt“ einbezogen. Dieser im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB „einfache“ Bebauungsplan setzt die an Hauptgeschäftsstraßen angrenzenden Baubereiche, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht in geltende Bebauungspläne einbezogen waren, als Kerngebiete (MK gem. § 7 BauNVO) mit Nutzungsbeschränkungen bzgl. des Ausschlusses von Vergnügungsstätten der Unterart „Spielhallen“ sowie von Wohnnutzungen im Erdgeschoss fest.

Geltungsbereich des Bebauungsplans „Innenstadt“

E 18/1 -Altstadtsan.- Kirchstraße-

E 18/2 -Altstadtsan.-

E 18/3 -Gaemsgasse-

E 18/5 -Kaufcenter-

E 18/16 -Altstadtsan.- Kirchstraße-

Umgrenzung-Verfahrensbereich Bebauungsplan E-18/16

II b Den östlichen Abschnitt bilden die Kaßstraße, Alter Markt Südseite, Südseite Fischerort, Christoffelstraße, Großer und Kleiner Löwe, Hühnerstraße und Mennonitenstraße. In diesem Abschnitt der Hauptgeschäfts- und Fußgängerzone ist die Mehrzahl der Häuser dreigeschossig, zweigeschossige sind aber ebenfalls zahlreich anzutreffen.

Viergeschossige Gebäude gibt es nur am Alten Markt, eines in der Kaß- und zwei in der Hühnerstraße. In der Mehrzahl sind die Dachgeschosse ausgebaut und weisen vereinzelt Schleppgauben, neuerdings auch Stehgauben oder Zwerchhäuser auf. Dunkelroter Backstein ist als Fassadenmaterial bestimmend, ebenso wie die weißen Fensterrahmen und dunklen Dacheindeckungen. Quadratische und liegende Fensterformate sind vorherrschend, meist in relativ kleinen Formaten mit vertikaler Gliederung. Abgesehen von der Kaßstraße, in der sich im Erdgeschoss fast durchgängig Geschäfte befinden, gibt es in den anderen Straßen auch einen gewissen Anteil an reinen Wohngebäuden, insbesondere zum Rand der Geschäftszone hin.

Da der Bauleitplan mit seinen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung lediglich das Ziel einer Baugebietsdefinition verfolgt und keine Bestimmungen enthält, die sich auf die Gestaltung baulicher Vorhaben im Plangebiet beziehen, ist die Gestaltungssatzung unverändert für den von ihr erfassten Teilbereich des Bebauungsplan E 18/16 (zeichnerisch festgesetzte Urbanen Gebiete MU₁ bis MU₅) anzuwenden.

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.

Am Rande der Straße Hinter der Alten Kirche sowie am Hottomannsdeich und am Nikolaus-Groß-Platz stehen auf der Fläche der Kirchengemeinde einige größere Bäume, die bereits durch die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich geschützt sind. Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft erfolgt keine zusätzliche planungsrechtliche Sicherung der betroffenen Gehölze. Deren Erhalt oder Ersatz ist im Rahmen etwaiger nachgeordneter Genehmigungsverfahren zu regeln.

4. Landespflegerische Vorgaben

4.1 Landschaftsplan

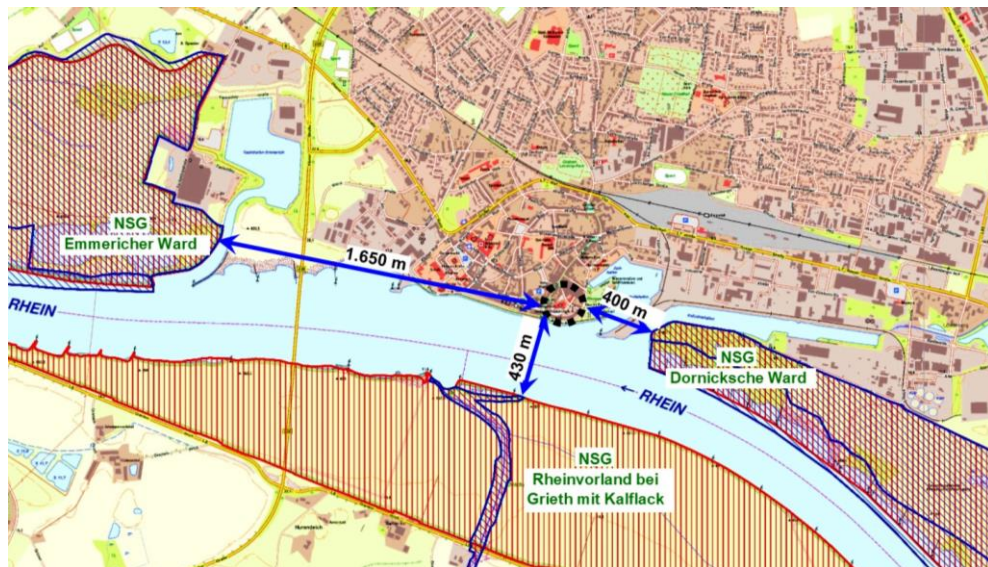
Das Plangebiet befindet sich im städtebaulichen Innenbereich und wird daher nicht vom Geltungsbereich eines Landschaftsplans erfasst.

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 400 m wobei der Planbereich von diesen Schutzgebieten durch den Industriehafen bzw. den Rhein getrennt ist.

Abbildung 6: Bebauungsplan 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

Das Planungsziel des neuen Bebauungsplanes E 18/16 besteht darin, die im bestehenden Bebauungsplan „Innenstadt“ getroffenen Gebietsfestsetzungen dem im Plangebiet vorhandenen typischen Innenstadtnutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe anzupassen. Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der Umsetzung des städtischen Vergnügungsstättenkonzeptes, welches empfiehlt den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich, dem das Plangebiet zuzurechnen ist, zugunsten anderer Eignungsbereiche von Betrieben und Einrichtungen, die negative strukturelle städtebauliche Entwicklungen in Gang setzen können, freizuhalten.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Gebietsfestsetzungen

Vor der Novellierung der BauNVO im Jahre 2017 bildete keine der hierin definierten Gebietskategorien die vorhandenen Nutzungsstrukturen im zentralen Innenstadtbereich von Emmerich mit den gewerblichen Nutzungen vor allem in der Erdgeschosebene und dem Überhang an Wohnen in den übrigen Geschossebenen darüber vollständig ab. Mangels anderer Festsetzungsmöglichkeit wurde zuvor auf die Festsetzung von Kerngebieten oder Mischgebieten zurückgegriffen. Während Kerngebiete zwar die tatsächliche Bebauungsverdichtung des innerstädtischen Bereichs widerspiegeln, die Wohnnutzung jedoch nur in einem deutlich untergeordneten Umfang zulassen, fordern Mischgebiete eine Durchmischung von Gewerbe und Wohnen im Flächenverhältnis 1 : 1. Die Nutzungssituation in den bestehenden, an die Hauptgeschäftsstraßen im zentralen Emmericher Innenstadtbereich angrenzenden 2- bis 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern im Plangebiet ist hingegen dadurch gekennzeichnet, dass gewerbliche Nutzungen in Form von Ladenlokalen oder Gastronomie lediglich nur im Erdgeschossbereich anzutreffen sind, während die darüber liegenden Geschossebenen nur dem allgemeinen Wohnen dienen.

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Bereich der St.-Aldegundis-Kirche und das unmittelbare, ebenfalls in kirchlichem Eigentum stehende Umfeld am Aldegundiskirchplatz mit dem Pastorat und dem Pfarrbüro wird entsprechend der bestehenden dortigen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

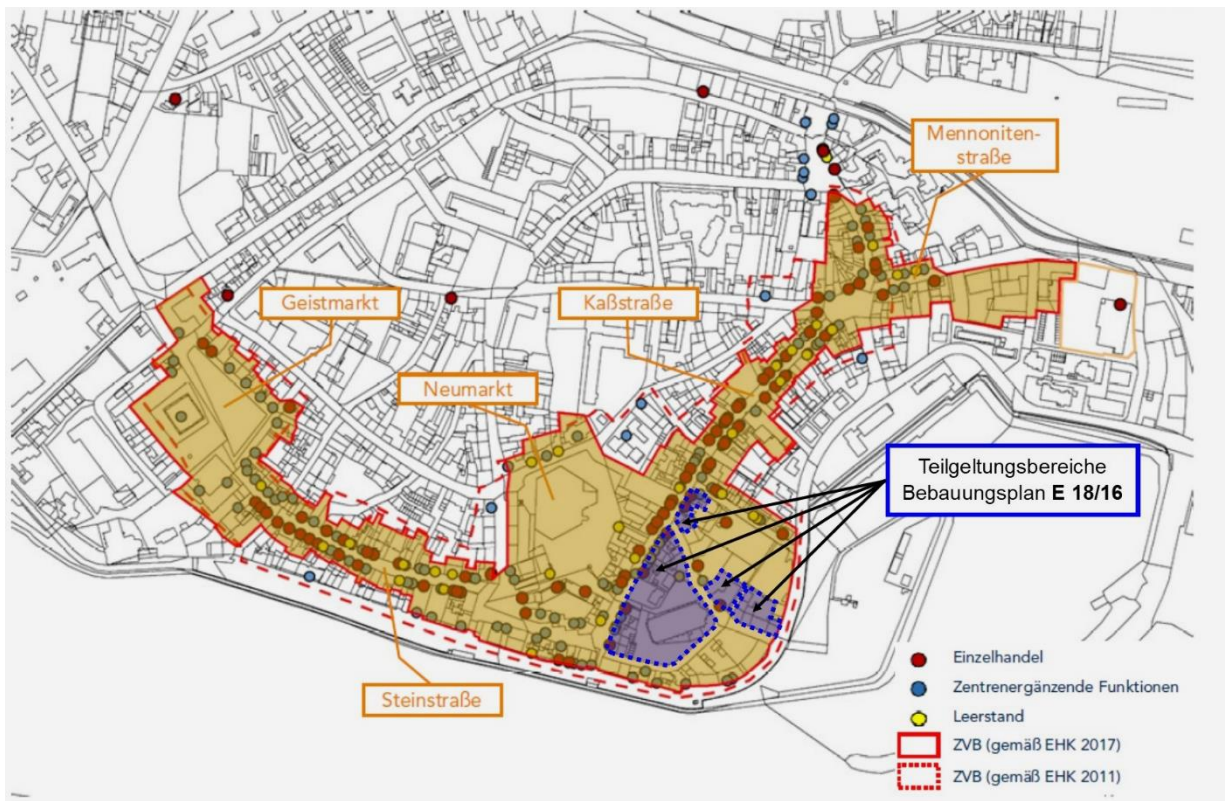
6.1.2 Ausschluss von Nutzungen

Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sowie Wettannahmestellen

Das Plangebiet ist nach den Aussagen des vom Rat am 23.11.2017 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes² dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Emmerich am Rhein zuzurechnen.

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

Abbildung 7: Räumliche Abgrenzung des ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein (Zielkonzept)



Um die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches nach Fertigstellung des neuen Anker-
vorhabens am Neumarkt in dessen unmittelbarer Nachbarschaft zu sichern, sollen einerseits die
in Urbanen Gebieten nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Vergnü-
gungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kern-
gebieten allgemein zulässig sind“ aller Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausge-
schlossen werden. Damit wird der im bestehenden Bebauungsplan „Innenstadt“ bereits festge-
setzte Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart „Spielhallen“ in den neuen Bebauungs-
plan aufgenommen. Darüber hinaus sollen auch nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zu-
lässigen die Gewerbebetriebe der Betriebsarten „Bordelle und bordellähnliche Betriebe“, soweit
diese nicht als Vergnügungsstätten zu bewerten sind, im Plangebiet ausgeschlossen werden.
Durch die betreffenden Nutzungsbeschränkungen soll Trading-Down-Effekten, Verdrängungsef-
fekten oder Verschiebungen im Bodenpreisgefüge entgegengewirkt werden.

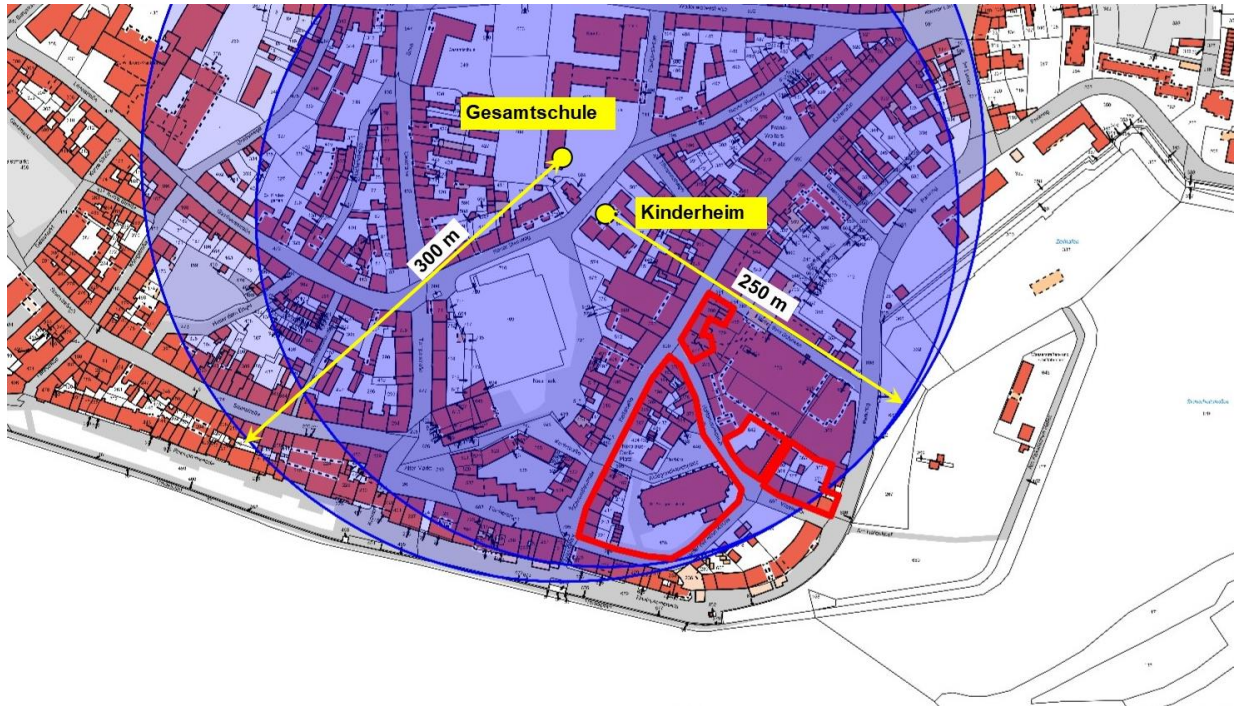
Der Ausschluss der genannten Nutzungen folgt den Zielen des städtischen Vergnügungsstät-
tenkonzeptes³, welches als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11
BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen ist.

Hierin wird u.a. ausgeführt, dass Vergnügungsstätten (hierunter auch Wettvermittlungsstellen)
unter Berücksichtigung des Glücksspielstaatsvertrages NRW 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 da-
bei regelmäßig ein Mindestabstand von 350 m Luftlinie eingehalten werden. Das Plangebiet

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

liegt in einem Radius von 250 m um das Kinderheim Kath. Waisenhaus am Neuen Steinweg sowie in einer Entfernung von 300 m zur Gesamtschule Paaltjessteeg.

Abbildung 8: 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 eingezogen werden. Im vorliegenden Fall korrespondieren die städtebaulichen Entwicklungsziele für den betroffenen zentralen Versorgungsbereich mit den genannten gewerberechtlichen Regelungen, so dass sie neben der Nichtzulassung der Ausnahme von Vergnügungsstätten nach § 1 Abs. 6 BauNVO auch den Ausschluss der aufgeführten Gewerbebetriebsformen nach § 1 Abs. 5 BauNVO begründen. Dies betrifft auch den in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Randbereich des zentralen Versorgungsbereiches, der den Übergang vom Rheinpark zu den Hauptgeschäftsstraßen bildet und von daher ebenso vor einer städtebaulichen Fehlentwicklung geschützt werden soll.

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 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 Schau-fensterscheiben 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 haben. Infolge der Lage des Plangebietes innerhalb des unmittelbaren Zentrums des zentralen Versorgungsbereiches soll zur Sicherung

der Gesamtattraktivität des Hauptgeschäftsbereiches und seines Umfeldes daher auch ein Ausschluss von Gewerbebetrieben der Unterart „Wettannahmestellen“ festgesetzt werden. Die hierunter ebenfalls fallenden Lotto-/ Toto-Annahmestellen 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-Annahmestelle.

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.

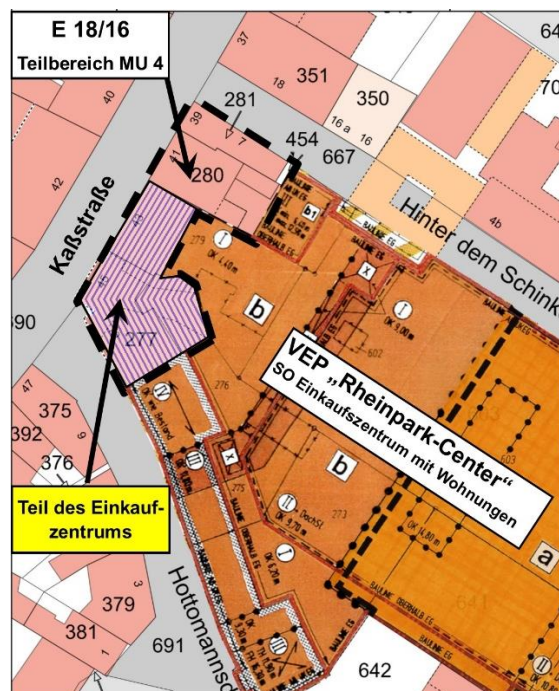
Ausschluss von Wohnnutzungen in den an die Hauptgeschäftsstraßen grenzenden Gebäudeteilen im EG

Um die städtebauliche Funktion des Plangebietes als Teil des zentralen Versorgungsbereiches insbesondere an den Hauptgeschäftsstraßen *Kaßstraße* und *Christoffelstraße* zu stärken, soll der Erhalt der vorhandenen Ladenlokale in den Erdgeschossbereichen aller Gebäude gestützt werden, indem unter Anwendung des § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO Wohnnutzungen in den an diese beiden Straßen angrenzenden Gebäudeteilen der Erdgeschosse ausgeschlossen werden. Betroffen sind hiervon die festgesetzten Urbanen Gebiete MU₁, MU₂ und MU₄. Diese Nutzungsbeschränkung wird aus dem bestehenden Bebauungsplan „Innenstadt“ übernommen und fortgeführt.

6.1.3 Fremdkörperfestsetzung

Bei Umbau des an den Verfahrensbereich E 18/16 angrenzenden RheinCenters auf der Grundlage der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans VEP Rheinpark-Center im Jahre 2006 sind die Grundstücke Kaßstraße 43 und 45/Hottomannsdeich 10 (Gemarkung Emmerich, Flur 18, Flst. 277 und 279) in das Einkaufszentrum einbezogen worden. Auf diesen Grundstücken ist u.a. der Zugang von der Kaßstraße zum Center angeordnet. Die angrenzenden Ladenlokale im Einkaufszentrum wurden bis zur Kaßstraße erweitert. Von daher bilden die Grundstücke eine Einheit mit dem Einkaufszentrum, ohne dass eine entsprechende Erweiterung des VEP-Geltungsbereiches stattgefunden hätte.

Abbildung 9: In den Bebauungsplan E 18/16 einbezogener Teil des Einkaufszentrums „RheinCenter“



Die betroffenen Grundstücke sollen im Bebauungsplan E 18/16 als Urbanes Gebiet (MU 4) festgesetzt werden. Auch wenn das angrenzende Teilgebiet b) des VEP Rheinpark-Center nach der aktuellen Genehmigungssituation in kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aufgeteilt ist, die jeweils nicht großflächig sind, könnten sich zukünftig im Falle einer Zusammenlegung einzelner Lokale unter Einbeziehung der betroffenen Grundstücksflächen im Verfahrensgebiet E 18/16 großflächige Einzelhandelsbetriebe ergeben, die sich bis in das festgesetzte Urbane Gebiet MU 4 ausdehnen würden. Eine allgemeine planungsrechtliche Zulässigkeit solcher Betriebe im MU wäre zu verneinen, worauf die Betreiberin in ihrer Forderung nach Sicherung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten zurecht hinweist. Um dem bestehenden Einkaufszentrum eine solche Entwicklungsoption zu sichern, wird im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass auf den vorgenannten Grundstücken im MU 4 (Flurstücke 277 und 279) Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von Einrichtungen des im VEP Rheinpark-Center festgesetzten Einkaufszentrums als Ausnahme zulässig sind, wenn schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 BImSchG durch die von dem Betrieb des Einkaufszentrums auf den betroffenen Grundstücken zu den nächsten Wohnnutzungen ausgeschlossen bleiben.

6.2 Öffentliche Verkehrsflächen

In den Bebauungsplanbereich einbezogen ist auch das Grundstück des Aldegundisheims, Hottomannsdeich 2, zu dem östlich des Gebäudes eine Teilfläche der Verkehrsfläche der Gerbergasse gehört. Diese ist in der Örtlichkeit zusammen mit der im Vorhaben- und Erschließungsplan „VEP Rheinpark-Center“ als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzten östlichen Teilfläche der Gerbergasse einheitlich ausgebaut und wird von der Öffentlichkeit sowie den Anliegern zur Erschließung ihrer Grundstücke genutzt.

Eine Abtretung der betroffenen Teilfläche an die Stadt Emmerich am Rhein wird seitens der Kirchengemeinde abgelehnt. Als Träger der Straßenbaulast wird der Stadt Emmerich am Rhein durch Widmung die Ausübung der Rechte und Pflichten des privatrechtlichen Eigentümers in

dem Umfang übertragen, in welchem sie zur Erhaltung des Gemeingebrauchs notwendig sind. Von daher kann eine Straßenfläche trotz eines Verbleibs im Eigentum Dritter einen öffentlichen Charakter annehmen. Daher erfolgt eine planungsrechtliche Anpassung an die bestehende Nutzungssituation durch Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Teilfläche der städtischen Straßenparzelle Emmerich, Flur 18, Flurstück 604, wird in Anpassung an die Festsetzung der angrenzenden übrigen Straßenfläche des Hottomannsdeiches im VEP Rheinpark-Center gleichermaßen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Über die betroffene Teilfläche verläuft einerseits die Zufahrt zum Platzbereich des Aldegundiskirchplatzes mit den dort angeordneten PKW-Stellplätzen. Andererseits dient sie der öffentlichen Erschließung des Grundstückes Hottomannsdeich 1.

7 Erschließung

Die Erschließung der Bebauungsplanteilgebiete ist durch die angrenzenden Straßen *Christoffelstraße*, *Kaßstraße*, *Hottomannsdeich*, *Hinter dem Schinken*, *Parking*, *Wassertor* und *Hinter der Alten Kirche* gesichert.

Die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Erschließung des Innenbereiches mit den in Kirchengrundstück stehenden Flächen durch den *Aldegundiskirchplatz* und dessen Anbindung an die *Kaßstraße* durch den *Nikolaus-Groß-Platz* ist nicht vorgesehen. Bei den betroffenen Platzbereichen handelt es sich um die gepflasterten Freiflächen zwischen der Nordseite des Kirchenbaus und Pastorat / Pfarrheim und deren Ausdehnung nach Westen. Diese Flächen stehen ebenfalls im Eigentum der Kirchengemeinde, die eine Flächenübertragung an die Stadt Emmerich ablehnt. Zum *Hottomannsdeich* hin sind auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen Stadt und Kirche auf der Fläche PKW-Parkplätze eingerichtet.

Der Beginn der Errichtung der St.-Aldegundis-Kirche ist bis ins 15. Jahrhundert zurückzufolgern. Es ist davon auszugehen, dass seinerzeit auch der Kirchplatz mit entstanden ist und seitdem von der Bürgerschaft genutzt werden konnte. In der Urkarte des Katasters ist der heutige Grundstückszuschnitt der beiden Plätze bereits zu Beginn des 19. Jahrhunderts erkennbar. Eine Widmung des Gesamtplatzbereiches als öffentlicher Weg ist nicht mehr nachweisbar. Mittels der unvordenklichen Verjährung kann jedoch angenommen werden, dass die über das Kirchengrundstück führende Wegefläche als öffentlicher Weg gewidmet wurde und von der Allgemeinheit genutzt werden darf.

8. Von der Planung berührte öffentliche Belange

8.1 Ver- und Entsorgung

8.1.1 Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation

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

8.1.2 Schmutzwasser

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

8.1.3 Regenwasser

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

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

Einzelheiten zur Entwässerung werden im Rahmen nachfolgender Genehmigungsplanungen festgelegt.

8.2 **Immissionsschutz**

8.2.1 Lärm

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

Im Plangebiet befinden sich nur einige wenige Stellplätze für Anwohner der angrenzenden Gebäude in Form einer Garagenzeile mit insgesamt 8 Einzelgaragen hinter den Grundstücken Christoffelstraße 5 – 9. Ferner verfügen das Pastorat und das Pfarrbüro je über eine eigene Garage. Im Hinblick auf die generelle Ortsüblichkeit von bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen zu Wohngebäuden, sowohl im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den Grundstücken selber, sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu erkennen.

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

Gewerbelärm

Gewerbliche Nutzungen im Plangebiet sowie in der unmittelbaren in der Umgebung des Planbereiches beschränken sich im Wesentlichen auf Einzelhandelsgeschäfte, Friseure sowie Imbisslokale und einzelne Gastronomiebetriebe. Gewerbebetriebe mit erheblichen Lärmemissionen sind in der Umgebung nicht zu identifizieren.

Verkehrslärm

Der Planbereich grenzt im Westen an den zentralstädtischen Fußgängerzonenbereich (*Christoffelstraße* und *Kaßstraße* sowie *Hinter dem Schinken*), im Süden (*Hinter der Alten Kirche*) und

im Osten (*Hottomannsdeich, Parkring, Wassertor*) 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.

Gegenüber dem Lärm aus dem Schiffsbetrieb auf dem Rhein ist das Plangebiet durch den hierzu vorgelagerten geschlossenen Baublock Rheinpromenade / Hinter der Alten Kirche abgeschottet, so dass diese Lärmemissionen nicht unmittelbar auf das Gebiet einwirken.

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

8.2.2 Gerüche

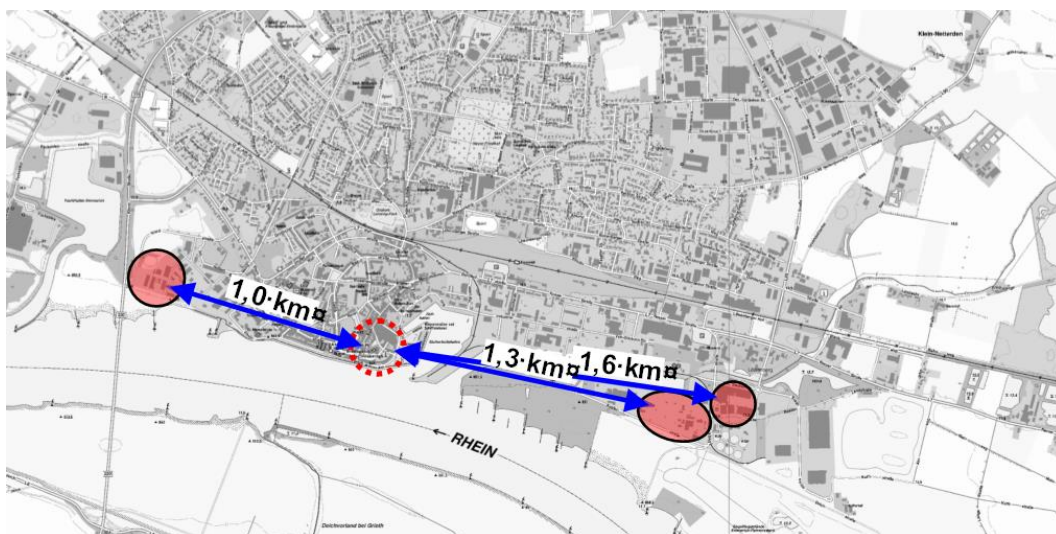
In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine geruchsimmissionsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung oder andere Betriebe oder Einrichtungen mit erheblichen Geruchsemissionen. Eine spezielle Geruchsuntersuchung mit Überprüfung der in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) 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:

<i>Betriebsbereich</i>	<i>Achtungsabstand</i>	<i>Entfernung des Änderungsbereiches zum Betriebsbereich</i>
Johnson Matthey Wardstraße	160 m	1,0 km
Kao Chemicals Kupferstraße	500 m	1,3 km
Convent Stadtweide	500 m	1,6 km

Abbildung 10: Abstand zu Störfallbetrieben



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

8.3 Altlasten und Altablagerungen

8.3.1 Altlasten

Gemäß Nachweis des gem. § 9 LBodSchG bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve geführten Altlastenkatasters sind für das Plangebiet 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. Er empfiehlt daher neben der Überprüfung der zu überbauenden Flächen 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.

8.4.2 Klimaanpassung

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

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

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

8.5 Belange von Natur und Landschaft

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

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

Am Rande der Straße Hinter der Alten Kirche sowie am Hottomannsdeich und am Nikolaus-Groß-Platz stehen auf der Fläche der Kirchengemeinde einige größere Bäume, die bereits durch die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich geschützt sind. Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft erfolgt keine zusätzliche planungsrechtliche Sicherung der betroffenen Gehölze.

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 der Kirchengrundstücke befinden sich einige höherer Bäume. 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 Vogel-

schutzrichtlinie (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 Denkmalflegerische Belange

8.7.1 Baudenkmäler

Das Plangebiet zieht das Gebäude der Kath. Pfarrkirche St. Aldegundiskirche, Aldegundiskirchplatz 3, ein, welches als Baudenkmal unter der Nr. 05 154 008 -A020 in die Denkmalliste der Stadt Emmerich eingetragen ist.

Durch den Bebauungsplan erfolgt lediglich die Bestimmung der Baugebiete nach § 1 Abs. 2 BauNVO. Entsprechend der vorhandenen Bebauung auf den Grundstücken der Kirchengemeinde sowie der Nutzungssituation im unmittelbaren Umfeld der Kirche wird für diesen Bereich eine Fläche für Gemeinbedarf der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Eine solche Festsetzung stützt gewissermaßen auch die Denkmaleigenschaft des Kirchengebäudes.

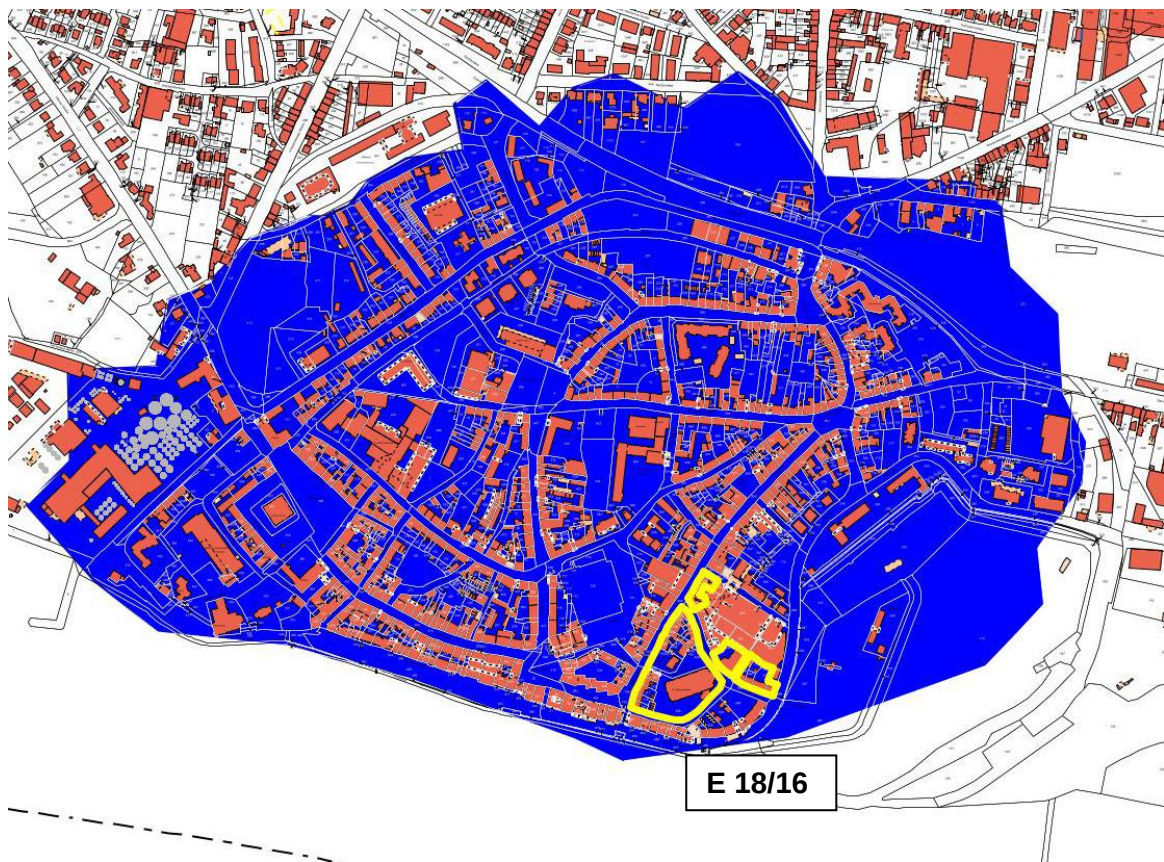
Da der Bebauungsplan darüber hinaus keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung trifft, beurteilt sich die diesbezügliche bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Im

Fälle konkreter baulicher Vorhaben in der Nachbarschaft der denkmalgeschützten Kirche 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 11: Bodendenkmal KLE 292



Der Planbereich ist bereits vollständig bebaut. Für den Fall einer zukünftigen Planung von Bauvorhaben im Planbereich mit Erdeingriffen 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

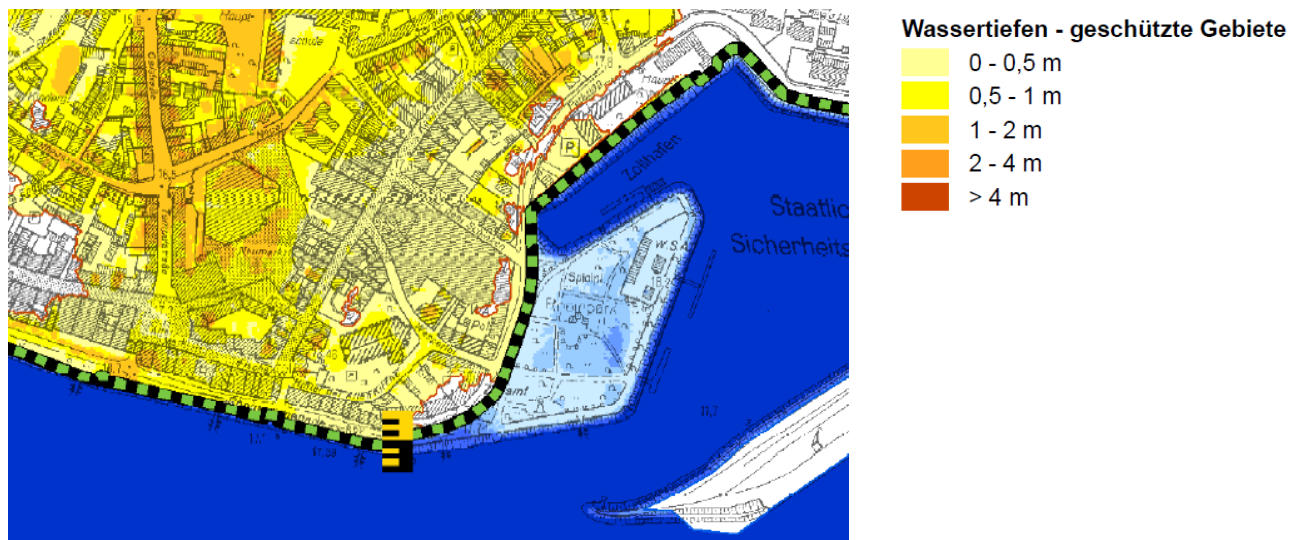
Der Planungsbereich befindet sich derzeit in keinem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 112 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG).

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

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

Das Bebauungsplangebiet E 18/16 liegt innerhalb des potentiellen Überschwemmungsbereiches. Den Hochwassergefahrenkarten ist zu entnehmen, dass im Fall des hundertjährigen Hochwassers (HQ100 = Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit, das im Mittel alle 100 Jahre auftritt) ohne die bestehenden Hochwasserschutzanlagen oder bei deren Versagen eine Überschwemmung überwiegend bis zu 0,5 m und im tiefer liegenden südwestlichen Planbereich von bis zu 1 m über dem bestehenden Gelände zu erwarten ist.

Abbildung 12: 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 überwiegend bis zu 2 m und in Tiefpunkten über 2 m über Gelände.

Abbildung 13: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte, Hochwasserrisikogebiet des Rhein HQextrem

**Wassertiefen - Gebiete ohne technischen**

0 - 0,5 m
0,5 - 1 m
1 - 2 m
2 - 4 m
> 4 m

Das Hochwasserrisikomanagement sieht für die Kommunen im Rahmen ihrer **Fl Hochwasserschutz** 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.

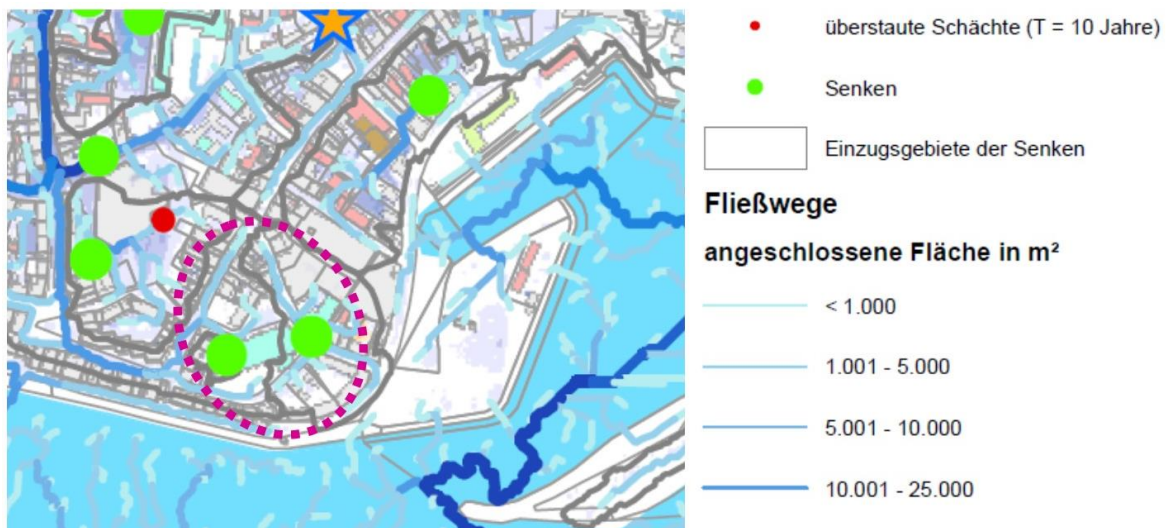
Im Rahmen des Bebauungsplans E 18/16 kann daher lediglich der Informationspflicht an die zukünftigen Bauherren nachgekommen werden, auf das bestehende Risiko einer potentiellen Überschwemmungsmöglichkeit hinzuweisen. Diesbezüglich werden in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis i.S.d. § 5 Abs. 2 WHG aufgenommen und die vorgenannten 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. Die Fließwege des Niederschlagswassers ergeben sich aufgrund der bestehenden Bebauung, die Grundlage für die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist. Von daher bereitet die Planung keine Änderung der Regenabflussbestandssituation vor.

Abbildung 14: Regenwasserfließweganalyse



9 Planungsalternativen

Die anstehende Bauleitplanung verfolgt das Planungsziel der planungsrechtlichen Anpassung nach der Art der baulichen Nutzung an bestehende Bebauungs- und Nutzungsverhältnisse sowie die Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes für den Emmericher Innenstadtbereich. Es bestehen keine weitergehenden Entwicklungsabsichten des betroffenen Bereiches. Von daher ergeben sich keine Planungsalternativen.

Emmerich am Rhein,

Der Bürgermeister

Peter Hinze

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