

STADT EMMERICH AM RHEIN
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung

Bebauungsplan EL 16/1

„Klosterstraße“

1. Änderung

Vorentwurfsbegründung

Planverfasser:

StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
Wallfahrtsstadt
D. 47623 Kevelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de



23. Juni 2023

Inhalt

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Veranlassung / Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten | 1 |
| 2 | Räumlicher Geltungsbereich | 2 |
| 3 | Gegenwärtiger Zustand | 3 |
| 4 | Planungsvorgaben..... | 4 |
| 4.1 | Landesentwicklungsplan / Regionalplan..... | 4 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan..... | 4 |
| 4.3 | Bebauungsplan..... | 5 |
| 4.4 | Landschaftsplan / Naturschutzrecht..... | 6 |
| 4.5 | Sonstige abwägungsrelevante Konzeptionen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB | 6 |
| 5 | Ziele des Bebauungsplans..... | 7 |
| 6 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 8 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 6.2.1 | Grundflächenzahl (GRZ) | 9 |
| 6.2.2 | Zahl der Vollgeschosse / Erdgeschossfußbodenhöhe | 10 |
| 6.3 | Überbaubare Grundstücksflächen | 10 |
| 6.4 | Stellplätze..... | 10 |
| 6.1 | Ein- und Ausfahrtbereiche | 10 |
| 7 | Erschließung | 11 |
| 8 | Ver- und Entsorgung | 11 |
| 8.1 | Gas, Wasser, Strom..... | 11 |
| 8.2 | Schmutzwasser / Regenwasser | 11 |
| 9 | Belange von Natur und Landschaft..... | 11 |
| 10 | Artenschutz | 11 |
| 11 | Immissionsschutz..... | 13 |
| 11.1 | Lärm..... | 13 |
| 11.2 | Störfallrisiko..... | 14 |
| 12 | Denkmal- und Bodendenkmalpflege | 14 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 13 | Altlasten und Altablagerungen | 15 |
| 14 | Hochwassergefährdung / Starkregenabfluss | 15 |
| 15 | Klimaschutz und Klimaanpassung..... | 16 |
| 14.1 | Klimaschutz | 16 |
| 14.2 | Klimaanpassung..... | 17 |
| 16 | Bodenordnende Maßnahmen..... | 18 |
| 17 | Kosten | 18 |

1 Veranlassung / Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Stadt Emmerich am Rhein beabsichtigt, ein Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans EL 16/1 „Klosterstraße“ durchzuführen.

Auslöser für die Bebauungsplanänderung ist der Antrag des Grundstückseigentümers auf Genehmigung einer Verkaufsflächenerweiterung für den ansässigen NETTO-Lebensmitteldiscounter von ca. 710 m² auf 1.005 m².

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche als Mischgebiet festgesetzt. Der Einzelhandelsbetrieb wäre nach der Verkaufsflächenerweiterung als großflächig einzustufen, da die hierfür maßgebliche Schwelle von 800 m² Verkaufsfläche überschritten würde. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Mischgebieten allgemein nicht zulässig, so dass die Bauvoranfrage durch die Baugenehmigungsbehörde abgelehnt wurde. Hintergrund dessen ist, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten sonstigen Sondergebieten zulässig sind. Ein Kerngebiet scheidet im vorliegenden Fall aus, da Kerngebiete gem. § 7 BauNVO neben der Unterbringung von Handelsbetrieben auch zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen. Diese Nutzungsmischung ist im vorliegenden Plangebiet nicht gegeben und kann auch nicht durch eine Einbeziehung benachbarter Flächen erreicht werden, da es keine an das Plangebiet angrenzenden Kerngebiete gibt.

Die Änderung des Bebauungsplans EL 16/1 „Klosterstraße“ ist somit erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu schaffen.

Das Bebauungsplanverfahren ist zweistufig. Die vorliegende Begründung wurde zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt.

3 Gegenwärtiger Zustand

Es handelt sich um das Grundstück des bestehenden Lebensmitteldiscounters inkl. Stellplatzanlage. Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Baumreihe aus sechs Hainbuchen. Zwei weitere Laubbäume befinden sich an der südlichen Grenze entlang der Klosterstraße.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist entlang der Klosterstraße durch ein- bis zweigeschossige Wohn- und Geschäftsbebauung geprägt. Südöstlich grenzt das Gelände eines Kindergartens an. Hier sowie innerhalb des nördlich gelegenen Parks befindet sich ein älterer Baumbestand.

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortskern von Elten. Der Ortskern übernimmt wichtige Funktionen der Grundversorgung. Unweit des angesprochenen Bereichs befindet sich der Marktplatz mit weiteren Geschäften und Versorgungseinrichtungen.

Abbildung: Luftbild des Änderungsbereichs und der näheren Umgebung (Quelle: TIMonline.nrw)



4 Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

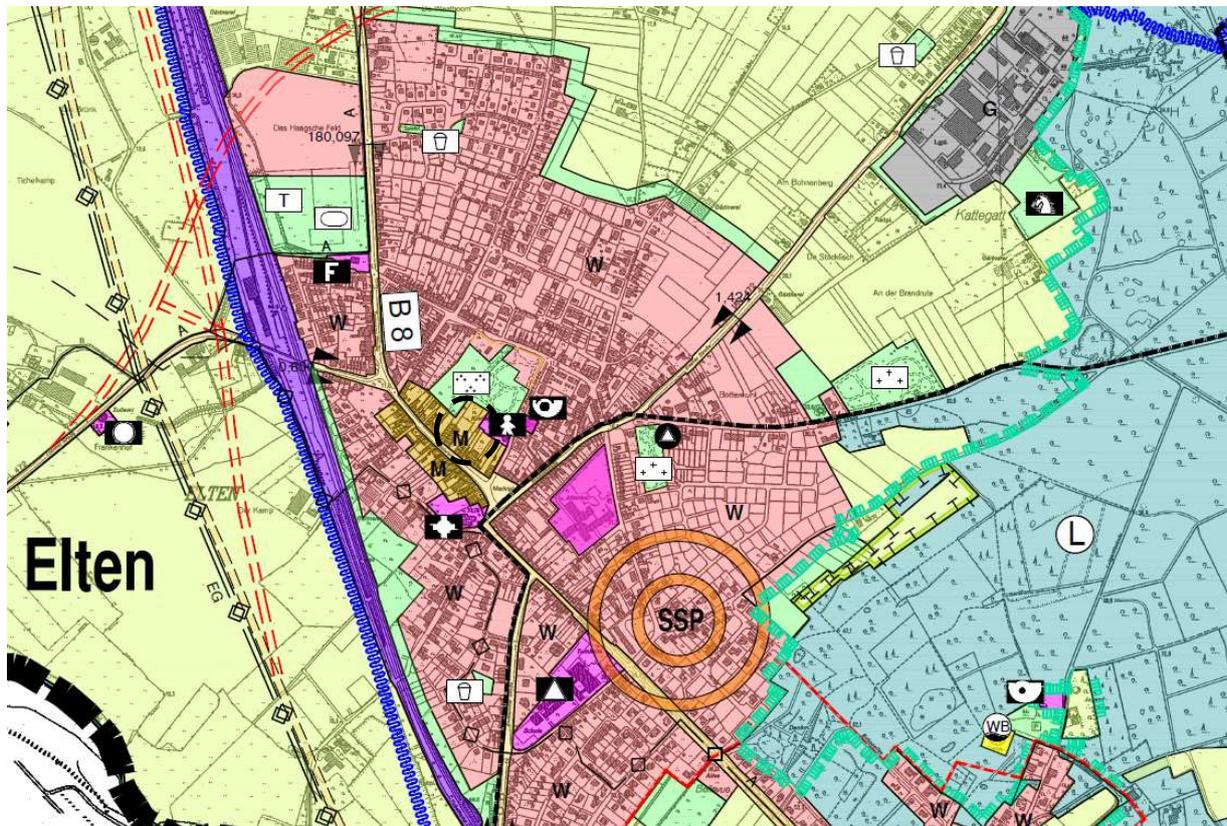
Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) gibt in Ziel 6.5.1 grundsätzlich vor, dass Standorte des großflächigen Einzelhandels nur innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zulässig sind. Im rechtskräftigen Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet, so dass dem genannten Ziel entsprochen wird.

In Ziel 6.5.2 wird ergänzend vorgegeben, dass Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) zulässig sind. Auch diese Voraussetzung ist erfüllt, da sich das Plangebiet innerhalb des ZVB Nahversorgungszentrum Elten befindet.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Die erforderliche Änderung mit der geplanten Darstellung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ erfolgt parallel zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplans.

Abbildung: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und Markierung des Änderungsbereichs (schwarze Linie)



4.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes EL 16/1 „Klosterstraße“ aus dem Jahr 2004, der ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m², einem zulässigen Vollgeschoss und einer überbaubaren Grundstücksfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs festsetzt. Zur Abschirmung der umliegenden Wohnbebauung von dem Markt und seinen Stellplätzen sind entlang mehrerer Außengrenzen Lärmschutzwände festgesetzt.

Mit der Rechtskraft der hier vorliegenden Änderungsplanung verlieren die bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans ihre Gültigkeit. Auf der Planurkunde des Bebauungsplans wird ein entsprechender Vermerk platziert, der auf den Änderungsbebauungsplan verweist.

Abbildung: Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans



4.4 Landschaftsplan / Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans und damit nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

4.5 Sonstige abwägungsrelevante Konzeptionen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Einzelhandelskonzept

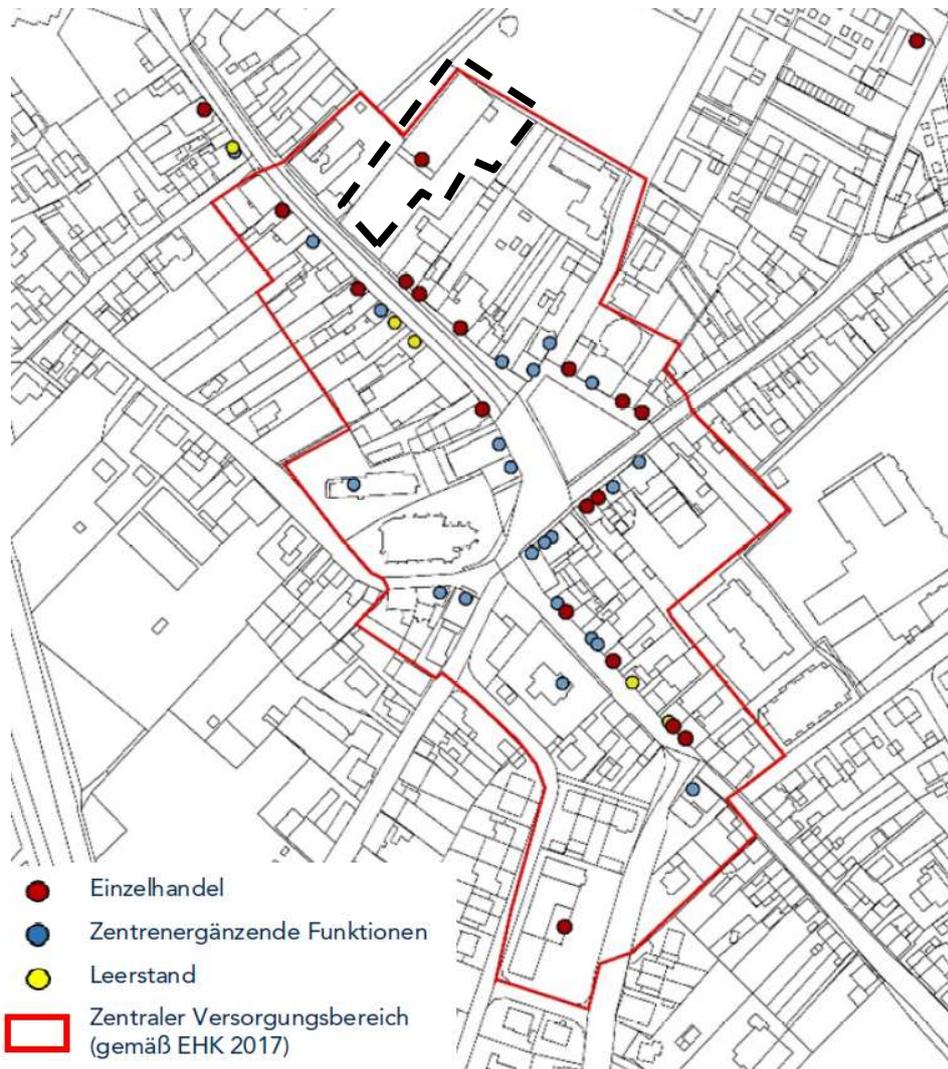
Die Stadt Emmerich hat im Jahr 2017 eine Fortschreibung¹ ihres ursprünglichen Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2011 beschlossen. Auslöser war insbesondere der Strukturwandel im Einzelhandel, der eine aktualisierte Untersuchung und Bewertung der örtlichen Einzelhandelsstrukturen erforderlich machte. Die wichtigsten Inhalte der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sind die Überprüfung/Neuformulierung der Ansiedlungsleitsätze für Einzelhandelsvorhaben, die Überprüfung der Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche und die Definition der Emmericher Sortimentsliste.

Seit dem Einzelhandelskonzept 2011 sind im Stadtgebiet von Emmerich am Rhein zwei Zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen, das Hauptzentrum Emmerich und das Nahversorgungszentrum Elten. Innerhalb dieses Nahversorgungszentrums liegt der Standort des NETTO-Marktes, um dessen Verkaufsflächenerweiterung es im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung geht. Ein wichtiges Ergebnis der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts ist, dass der Nahversorgungszentrum Elten wie auch das Hauptzentrum Emmerich nach wie vor die Anforderungen an einen ZVB erfüllen (Stadt und Handel, S. 80). Auch die räumliche Abgrenzung des ZVB Elten bleibt im Zuge der Fortschreibung bestehen (Stadt und Handel, S. 93).

Die wesentliche Funktion des ZVB Elten ist laut Einzelhandelskonzept die Nahversorgung. Es handelt sich um einen gewachsenen Standort in integrierter Lage (Stadt und Handel, S. 81).

¹ Stadt + Handel: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein, Dortmund, 27.11.2017

Abbildung: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Elten (Quelle: Stadt + Handel: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein) und Markierung des Plangebiets (eigene Darstellung)



5 Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Änderungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters über die Schwelle zur Großflächigkeit. Dafür sind Änderungen an den geltenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung erforderlich. Darüber hinaus soll die überbaubare Grundstücksfläche in südöstlicher Richtung erweitert werden, um einen Anbau für das zukünftige Lager zu ermöglichen.

Abbildung: Lageplan des Vorhabens bzgl. eines Anbaus an den bestehenden Netto-Markt (Quelle: Nattmann + Bruns Architekten part mbB, Bergisch-Gladbach, 3.5.2023)



6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Lebensmitteldiscounter ist aufgrund seiner geplanten Verkaufsfläche von 1.005 m² nach § 11 Abs. 3 BauNVO als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet (MI) wird im Zuge der Änderungsplanung aufgehoben und durch ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ersetzt, da großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten und speziell ausgewiesenen Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel zulässig sind.

Aufgrund des erforderlichen Stellplatzbedarfes ist nicht von einem darüberhinausgehenden Erweiterungspotenzial der Verkaufsfläche auszugehen.

Im festgesetzten Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit maximal 1.005 m² Verkaufsfläche zulässig, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß der Emmericher Sortimentsliste anbieten. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen höchstens 10 % der Verkaufsfläche einnehmen.

Diese Begrenzung der Sortimente und die Hervorhebung der Nahversorgungsfunktion erfolgen in Bezug auf das bereits genannte städtische Einzelhandelskonzept (Stadt und Handel, 2017, s. Kap. 4.5 dieser Begründung). Als Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Elten werden dort u.a. aufgeführt:

- „Sicherung der Grundversorgungsfunktion für den Stadtteil Elten
 - Sicherung des als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmarktes
 - Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung)
-“ (Stadt und Handel, S. 95)

Der festgesetzte Anteil von 10 % zentrenrelevanter Randsortimente ist ebenfalls aus dem Einzelhandelskonzept abgeleitet (siehe Stadt und Handel, S. 103). Ziel ist eine funktionsgerechte Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums, um negative Auswirkungen auf das Hauptzentrum zu verhindern (Stadt und Handel, S. 93).

Die entsprechenden Sortimentslisten aus dem Einzelhandelskonzept wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche werden die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen. Die Bauleitplanung und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes des Unternehmens am vorhandenen Standort im ZVB Elten sind somit als bestandssichernde Maßnahmen zu bewerten. Eine signifikante Erweiterung des Kundenkreises im Vergleich zur Bestandssituation ist aus derzeitiger Sicht nicht zu erwarten.

Eine konkrete Untersuchung dieser Fragestellung sowie auch der Nachweis der Unschädlichkeit des Vorhabens in Bezug auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie maximale Firsthöhen und Erdgeschossfußbodenhöhen bestimmt.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Zuge der Änderungsplanung erfolgt eine Erhöhung der zulässigen GRZ von derzeit 0,4 auf 0,8, um den geplanten Anbau zu ermöglichen. Das festgesetzte Maß entspricht damit dem Orientierungswert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete.

Der tatsächliche Versiegelungsgrad des Grundstücks inklusive Stellplatzanlage liegt bereits im Bestand bei ca. 95 %. Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält hierfür eine textliche Festsetzung nach § 19 Abs. 4, wonach die durch Stellplätze und ihre Zufahrten erreichte Grundflächenzahl über die in § 19 Abs.4 Satz 2 genannte Grenze von 0,8 hinausgehen darf.

Insofern ist der hohe Versiegelungsgrad bereits im Bestand planungsrechtlich legitimiert. Mit der vorliegenden Änderungsplanung geht keine höhere Versiegelung einher. Der geplante Anbau erfolgt in einem Bereich, in dem heute Stellplätze angeordnet sind. Eine Festsetzung zur Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und Zufahrten wurde auch in den vorliegenden Änderungsbebauungsplan aufgenommen.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse / Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Zahl der Vollgeschosse ist im rechtskräftigen Bebauungsplan auf eines festgelegt. Daran wird im Zuge der Änderungsplanung festgehalten.

Die Festsetzung bzgl. der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe wird ebenfalls im Grundsatz beibehalten, aufgrund der im Zuge der Änderungsplanung durchgeführten Geländevermessung aber auf den ermittelten Wert angepasst.

Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf einen bestimmten Wert über NHN als Mindestmaß erfolgte aufgrund der bestehenden starken Höhenunterschiede auf dem Grundstück, die durch eine Aufschüttung im hinteren Bereich ausgeglichen werden sollte.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die nordwestliche, nordöstliche und südwestliche Baugrenze bleiben unverändert zum bestehenden Bebauungsplan erhalten. Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung ist eine Erweiterung der festgesetzten Baugrenze nach Südosten vorgesehen, die an der beantragten Gebäudeplanung orientiert ist.

6.4 Stellplätze

Der ruhende Verkehr soll auf einer ebenerdigen Stellplatzanlage untergebracht werden. Für diese Stellplatzanlage ist ein besonders gekennzeichnete Bereich dargestellt. Gleichzeitig wird geregelt, dass Stellplätze außerhalb der Baugrenzen lediglich innerhalb dieses Bereichs zulässig sind, um zu einer städtebaulich wünschenswerten Verteilung von Gebäuden und Freiflächen beizutragen. Die Anordnung der für Stellplätze vorgesehenen Flächen orientiert sich an dem städtebaulichen Entwurf des Vorhabenträgers. Die Stellplatzanlage ist bereits vorhanden und verändert sich nur geringfügig, nämlich insofern, dass im Norden zwei Reihen Stellplätze zugunsten des Anbaus an das Bestandsgebäude entfallen.

6.1 Ein- und Ausfahrtbereiche

In der Planzeichnung ist ein Ein- und Ausfahrtbereich sowie ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um die geordnete Abwicklung des Kundenverkehrs im Bereich des SB-Marktes weiterhin zu gewährleisten. Die Anordnung der verschiedenen Bereiche besteht in der Örtlichkeit und wurde bereits im ursprünglichen Bebauungsplan im Jahr 2004 festgesetzt.

7 Erschließung

Der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt ist über die südwestlich verlaufende Klosterstraße erschlossen. Änderungen an der Erschließungskonzeption werden durch die vorliegende Änderungsplanung nicht ausgelöst.

Das gesamte Umfeld des Planbereiches ist ausreichend verkehrlich erschlossen. Der durch die Planung beeinflusste Quell- und Zielverkehr kann wie bisher problemlos von dem bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden. Mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation innerhalb der näheren Umgebung ist nicht zu rechnen.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Gas, Wasser, Strom

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und erschlossen. Änderungen in der Versorgung mit Gas, Wasser und Strom gehen mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht einher.

8.2 Schmutzwasser / Regenwasser

Im Bestand wird das anfallende Schmutzwasser dem in der Klosterstraße vorhandenen Mischwasserkanal zugeleitet.

Auch das auf den Zufahrten zu den Stellplätzen sowie auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird in diesen Kanal geleitet.

Das auf den Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser versickert über Rasenfugenpflaster direkt in das Grundwasser.

Änderungen an der Entwässerungskonzeption sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

9 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. 6 Nr. 7 BauGB). Die Regelung des § 1a BauGB konkretisiert die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes.

Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Angesichts des hohen Versiegelungsgrades im Bestand sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die bestehende Baumreihe im Nordosten sowie die zwei Einzelbäume im Südwesten bleiben erhalten und werden entsprechend festgesetzt.

Eine weitergehende Auseinandersetzung mit den Belangen von Natur und Landschaft erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens im Zuge der Umweltprüfung. Der die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammenfassende Umweltbericht wird zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vorliegen.

10 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird im Zuge von Planungs- und Zulassungsverfahren durchgeführt, um die Erfüllung der in § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG genannten rechtlichen Vorgaben zu prüfen.

Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Ein Fachbüro wurde beauftragt, in einer Vorprüfung² festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Bei den planungsrelevanten Arten handelt es sich um die durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) vorgenommene naturschutzfachliche Auswahl derjenigen Arten, die bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind.

Das relevante Artenspektrum wurde über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem für den 2. Quadranten der TK25 4102 (Elten) ausgewertet. Hierfür werden 23 planungsrelevante Arten für die betreffenden Lebensraumtypen aufgeführt. Dabei handelt es sich um sieben Säugetierarten und 16 Vogelarten. Zudem wurde am 02.06.2023 eine Ortsbegehung durchgeführt, bei der keine planungsrelevanten Arten gesichtet wurden. Die Abfrage des Fundortkatasters des LANUV im FIS „@LINFOS“ erbrachte für den Änderungsbereich selbst sowie das weitere Umfeld keine Nachweise planungsrelevanter Arten.

In Bezug auf Fledermäuse ist laut Fachbeitrag eine Betroffenheit nicht zu erwarten. Allenfalls denkbar wäre laut Gutachterin, dass Bereiche unter Dachpfannen oder Zinkblechen zeitweise als Übergangsquartiere genutzt werden. Sollte also bei Bauarbeiten eine Entfernung der Dacheindeckung oder der Fassadenverkleidung geplant sein, wären diese Tätigkeiten per Hand durchzuführen. Ansonsten wurden weder Spuren entdeckt noch an den Gebäuden oder Bäumen Hinweise auf eine Eignung als Winterquartier oder Wochenstube gefunden. Auch als Nahrungshabitat wird das Plangebiet als nicht essenziell eingestuft.

In Bezug auf Vögel wurden ebenfalls keine Hinweise auf eine Nutzung des Gebäudes festgestellt. Für die Nahrungssuche besitzt die Fläche eine vergleichbar untergeordnete Bedeutung wie für Fledermäuse. Für die bestehenden Bäume sind Brutmöglichkeiten nicht grundsätzlich auszuschließen. Deshalb sind Baumschnittarbeiten erst nach Beendigung der Brutzeit durchzuführen. Die Vogelschutzzeit ist gesetzlich festgelegt auf den Zeitraum zwischen dem 01.03. und 30.09. eines jeden Kalenderjahres. Deshalb sind die genannten Arbeiten an den Bäumen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Fäll- und Rodungsarbeiten, für die die gleichen zeitlichen Einschränkungen gelten würden, sind durch die Baumerhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Für die Artengruppen Amphibien und Reptilien ergibt sich laut Fachbeitrag durch die Realisierung der Planung keine Beeinträchtigung.

Die Gutachterin kommt abschließend zu der Einschätzung, dass ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG unter Einhaltung der beiden genannten Vermeidungsmaßnahmen (Entfernung der Dacheindeckung oder der Fassadenverkleidung per Hand, Baumschnittarbeiten erst nach Beendigung der Brutzeit) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

² Seeling + Kappert GbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) zur 1. Änderung des Bebauungsplans EL 16/1 „Klosterstraße“ (Umbau und Erweiterung des Netto-Marktes Klosterstraße 20, Emmerich am Rhein), Weeze, Juni 2023

11 Immissionsschutz

11.1 Lärm

In der Erschließungs- und Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm gerechnet werden. Diese an der benachbarten Wohnbebauung temporär auftretende Schallkulisse stellt keine unzumutbare Lärmbelastigung dar.

Das Plangebiet befindet sich im durch Wohn- und Geschäftsbebauung geprägten Innenbereich. Der geplante Anbau an den bestehenden Markt fügt sich somit auch aus Immissionsschutzsicht in die Umgebung ein.

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält immissionsschutzwirksame Festsetzungen in Form von Vorgaben für die Errichtung von Lärmschutzwänden. Diese sind vollständig im Bestand vorhanden.

Angesichts der geplanten Verkaufsflächenerweiterung war im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung zu überprüfen, ob sich die Immissionssituation damit signifikant ändern und ob die bestehenden Lärmschutzwände weiterhin ausreichen würden, um den Schutz der Nachbarschaft vor unzumutbaren Schallimmissionen zu gewährleisten. Deshalb wurde ein neues Schallgutachten³ erstellt, dessen wesentliche Ergebnisse hier nachfolgend zusammengefasst sind.

Im Rahmen der Untersuchung wurden sechs Immissionspunkte an der benachbarten Bebauung festgelegt, für die mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen ermittelt wurde, ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Misch- und Wohngebiete durch die Emissionen aus dem Marktbetrieb und der Stellplätze eingehalten werden.

Aufgrund der Geschäfts- und Anlieferzeiten zwischen 6 und 22 Uhr ist die Tagzeit maßgebend für die Beurteilung nach TA Lärm. Die Immissionsrichtwerte liegen tagsüber für Mischgebiete bei 60 dB(A) und für Wohngebiete bei 55 dB(A). Dass auch der Nachtzeitraum betrachtet wird, liegt daran, dass die Kühlanlagen des Discountmarktes auch nachts laufen.

Im Gutachten werden insgesamt als relevante Geräuschquellen genannt:

- Warenanlieferung (täglich 3 LKW zwischen 6 und 22 Uhr)
- Verladetätigkeiten
- Kundenanfahrt / Kundenabfahrt (1.360 Kunden pro Tag)
- Einkaufswagensammelbox
- Stationäre Geräuschquellen

Zur Minderung der Geräuschimmissionen setzt der Gutachter folgende Maßnahmen an, die im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2004 gutachterlich ermittelt und festgesetzt wurden und im Bestand vorhanden sind.

- 3 m hohe Wand an der westlichen Grenze
- 2 m hohe Wand an der südöstlichen Grenze

Außerdem wurde die zukünftig eingehauste Warenanlieferung berücksichtigt.

Die Immissionsrichtwerte werden an allen Immissionspunkten an der bestehenden Bebauung eingehalten. Mit kurzzeitigen Geräuschspitzen, die den Richtwert um mehr als 30 dB(A) überschreiten, ist

³ Richters & Hüls: Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/1 „Klosterstraße“ in 46446 Emmerich am Rhein-Elten, Ahaus, 15. Juni 2023

laut Gutachten ebenfalls nicht zu rechnen. Schließlich wurde noch geprüft, ob durch organisatorische Maßnahmen die Immissionen des anlagenbezogenen Verkehrs auf den umgebenden öffentlichen Straßen zu mindern seien. Da die hierfür erforderlichen Kriterien nicht erfüllt werden, sind solche organisatorischen Maßnahmen nicht erforderlich.

Entsprechend den vorstehend zusammengefassten Aussagen ist davon auszugehen, dass unter der Voraussetzung der Einhaltung der genannten Schallschutzmaßnahmen der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplans EL 16/1 keine schallschutzfachlichen Belange entgegenstehen. Die weitere Nutzung des Grundstücks als Einzelhandelsstandort ist ohne unzumutbare Einschränkungen oder gesundheitlich bedenkliche Schallsituationen gegeben.

11.2 Störfallrisiko

Störfallbetriebe befinden sich in der Umgebung des Plangebiets nicht.

Somit ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass für das Plangebiet im Rahmen der Änderung 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.

12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt innerhalb der Denkmalbereichssatzung Elten und fällt unter die Bestimmungen der Gestaltungssatzung zu dieser Denkmalbereichssatzung. In diesen Satzungen wird das bestehende Erscheinungsbild mit den Straßenfluchten entlang der historischen Klosterstraße geschützt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des rechtskräftigen Bebauungsplans im Jahr 2004 erfolgte eine Auseinandersetzung mit diesem Thema. Infolgedessen wurden verschiedene Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen, um möglichen negativen Auswirkungen auf die Ortstruktur entgegenzuwirken. Dies wurde notwendig, weil die Vorhabenplanung des NETTO-Marktes einen Rücksprung von der Straßenflucht der Klosterstraße vorsah und eine Baulücke von etwa 27 m Breite mit sich gebracht hätte. Dem wurde durch die Anordnung einer Ziegelmauer und einem dahinter liegenden Pflanzstreifen begegnet, die lediglich eine 7 m breite Durchfahrt zur Stellplatzanlage freihält.

Mit den dargestellten Maßnahmen sollte eine ausgewogene Lösung zwischen Ortskerngestaltung und Versorgungssicherheit sichergestellt werden. Die vorliegende Änderungsplanung hat keine Auswirkungen auf diese Gestaltungsmaßnahmen, da sie sich auf den rückwärtigen Grundstücksbereich bezieht.

Auf dem benachbarten Grundstück (Klosterstraße 24, 26) sowie auf einem gegenüberliegenden Grundstück (Klosterstraße 27) befinden sich Baudenkmäler, die auf der Planzeichnung gekennzeichnet sind und nachrichtlich übernommen werden.

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor und sind im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bebauung auch nicht bekannt geworden. Jedoch ist ein etwaiges Auftreten solcher Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdingriffe durchgeführt werden. Mit der Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan werden die Eigentümer auf die Anzeigepflicht nach §§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz NRW im Falle des Auffindens von Bodendenkmalsubstanz hingewiesen.

13 Altlasten und Altablagerungen

Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Verdachtsflächen) sind im Plangebiet nicht bekannt.

Der Stadtbereich von Emmerich am Rhein war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Für die Flächen im Plangebiet können Kampfmittelrückstände im Boden nicht ausgeschlossen werden.

Die Bauherren werden durch Hinweis im Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßregeln bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

14 Hochwassergefährdung / Starkregenabfluss

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz⁴ (BRPH) enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Einschlägig sind in diesem Zusammenhang die Ziele I.1.1 (Hochwasserrisikomanagement) und I.2.1. (Klimawandel und –anpassung).

Hochwassergefährdung

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich im Sinne des § 76 WHG.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind im vorliegenden Bauleitplanverfahren im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Risikogebiets des Rheins, das bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ 500) überschwemmt werden könnte. Der mögliche Überflutungsbereich ist aus diesem Grund nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Der Überflutungsbereich bei HQ 500 betrifft eine Teilfläche im Norden des Plangebiets.

Die Darstellung wurde aus der Hochwassergefahrenkarte Rhein gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie übernommen. Damit wird der gebotenen Hinweisfunktion der Bauleitplanung auf die Hochwasserthematik nachgekommen. Im Übrigen entbindet die Planung die betroffenen Eigentümer nicht von der Pflicht einer privaten Eigenvorsorge. Zusätzlich zu den Ausführungen im Rahmen der Bauleitplanung sollten Eigentümer im Rahmen von Bauvorgesprächen über Risiken beraten werden.

Starkregen

Die Stadt Emmerich am Rhein hat im Jahr 2014 eine Fließweganalyse⁵ für den Fall von Starkregenerereignissen erarbeiten lassen. Das Plangebiet gehört nicht zu den insgesamt fünf Bereichen im Stadtgebiet, für die Überstau- und Überflutungsrisiken ermittelt wurden und die deshalb einer detaillierten Betrachtung unterzogen wurden.

⁴ Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz: Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021

⁵ 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

Gemäß der Darstellung der Fließwege wird der Änderungsbereich von Fließwegen des Niederschlagswassers nur sehr geringfügig im Norden erfasst.

Auch aus der durch das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) veröffentlichten "Hinweiskarte Starkregengefahren"⁶ geht hervor, dass nur für eine kleine Teilfläche im Norden des Grundstücks bei einem extremen Ereignis eine simulierte Wasserhöhe von 0,1 - 1 m anzunehmen ist.

Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Bezüglich einer möglichen Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse sowie die Folgen durch lokale urbane Überflutungen bzw. urbane Sturzfluten in Folge von Extremwetterereignissen steigt die Anfälligkeit durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht signifikant, wenngleich sich der Gebäudeanteil am Gesamtversiegelungsgrad erhöhen wird. Die Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen verringert die Potenzialflächen zur lokalen Versickerung, wobei darauf hinzuweisen ist, dass sich der Versiegelungsgrad insgesamt nicht wesentlich erhöht. Der Abfluss von Regenwasser könnte ansonsten durch einen möglichst geringen Versiegelungsgrad und die Bepflanzung von Flächen vermieden oder verzögert werden. Im Vergleich zu asphaltierten Flächen läuft Wasser auf einer Rasenfläche erheblich langsamer ab.

Die Empfindlichkeit der geplanten Nutzung gegenüber lokalen Überflutungen ist als gering zu bezeichnen, da das Plangebiet keine Wohnnutzung aufweist. Elektrische Leitungen sind gegen die Folgen von Überschwemmungen zu schützen. Diesbezügliche technische Maßnahmen sind außerhalb der Bauleitplanung zu regeln und umzusetzen. Was die im Plangebiet zukünftig arbeitenden oder sich temporär zum Einkauf aufhaltenden Menschen betrifft, ist neben der Rückhaltung und der Abflussregelung der Objektschutz besonders wichtig. Hier sind beispielhaft der Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz, der Schutz vor Bodenfeuchte, Grundwasser und Sickerwasser oder das Weggleiten des Wassers von Gebäuden zu nennen. Konkrete Maßnahmen sind auf der Baugenehmigungsebene zu berücksichtigen.

15 Klimaschutz und Klimaanpassung

14.1 Klimaschutz

Die Stadt Emmerich am Rhein verfügt über ein Klimaschutzkonzept⁷. Dieses zeigt auf, welche Projekte und Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs beitragen können. Für die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans finden sich keine speziellen Ziele in dem Konzept.

Grundsätzlich gilt, dass eine Nachverdichtung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Siedlungsausdehnung in den Außenbereich vorzuziehen ist. Diesem Leitbild folgt die vorliegende Bebauungsplanänderung.

Das Plangebiet liegt im atlantischen, generell als mild und ausgeglichen zu bezeichnenden Klimabereich „Nordwestdeutschland“. Für die Region des Niederrheins sind relativ hohe Winter- und niedrige Sommertemperaturen typisch. Der Jahresmittelwert der Lufttemperatur liegt zwischen 10 und 11°C. Der wärmste Monat ist der Juli mit einer Mitteltemperatur von etwa 19°C. Vorherrschende Windrich-

⁶ <https://geoportal.de/map.html>

⁷ Stadt Emmerich am Rhein: Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Emmerich am Rhein, Juni 2013

tungen sind Südwesten und Westen. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt im Jahresmittel zw. 700-800 mm.

Entscheidend für die Schadstofffilterung, die Frischluftbildung und den Luftaustausch des Gebietes sind lokal-klimatische Faktoren wie Lage, Relief und Vegetation. Infolge seiner geringen Flächengröße besitzt das Plangebiet kleinklimatisch gesehen nur eine geringe Bedeutung. Darüber hinaus bereitet die Planung keine großflächige zusätzliche Bebauung vor. Insofern sind durch die Planaufstellung keine signifikanten klimatischen Veränderungen in der unmittelbaren Umgebung zu erwarten.

Aufgrund des geringen Umfangs hinzukommender Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen in der Umgebung nicht spürbar erhöhen.

Da mit dem Bebauungsplan nur eine geringfügige Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches beabsichtigt ist und insofern keine Neubebauung in einem solchen Umfang entstehen wird, dass sich die bestehenden Siedlungsverhältnisse in relevanter Weise verändern, wird der Energieverbrauch und damit einhergehend der CO₂-Ausstoß nicht wesentlich ansteigen. Für den Neubau im Plangebiet wird zur Minderung des Energiebedarfes empfohlen, die im Folgenden aufgeführten planerischen Grundsätze zu berücksichtigen:

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

14.2 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)

Die Stadt Emmerich hat ein Klimaanpassungskonzept⁸ beschlossen. Dieses enthält im Analyseteil neben einer Nutzungskarte, einer Hitzebelastungskarte und einer Infrarotkarte auch eine Klimatopkarte. Laut dieser Karte befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplans im Stadtklimatop. In der „Handlungskarte Klimaanpassung Emmerich“ wird die Fläche der Zone 1 „Gebiete mit einer Hitzebelastung im Ist-Zustand“ und dort dem Typ A „keine Wohnbevölkerung bis zu einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte im Bereich der Hitzeinsel“ zugeordnet.

⁸ Geographisches Institut der Ruhr-Universität Bochum: Klimaanpassungskonzept der Stadt Emmerich am Rhein, Bochum, 2016

Das Ziel, die Aufenthaltsqualität durch Verringerung der Hitzeentwicklung am Tag zu steigern, könne durch folgende Maßnahmen gefördert werden:

- Beschattung durch Vegetation und Bauelemente (z. B. Pergola, Arkaden)
- Kühleffekte der Verdunstung nutzen (offene Wasserflächen, Begrünung)

16 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Das Baugrundstück befindet sich im Besitz des Investors.

17 Kosten

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen fallen für die Stadt Emmerich am Rhein nicht an.

Erarbeitet: 23. Juni 2023



Stadt Emmerich am Rhein

Peter Hinze
Bürgermeister