

STADT EMMERICH AM RHEIN
Der Bürgermeister

Fachbereich 5
--Stadtentwicklung--



**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Teil C)
Nr. E 33/2 – Nahversorgung Kaserne -
Teil 1 – Städtebaulicher Teil**

Vorentwurfsbegründung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)
Stand: November 2023



Ingenieur- und Planungsbüro **LANGE** GmbH & Co. KG
Dipl.-Ing. Wolfgang Kerstan Dipl.-Ing. Gregor Stanislawski

HAUPTSITZ:

Carl-Peschken-Straße 12 | 47441 Moers
Tel.: 02841.7905 0 | FAX: 02841.7905 55
E-Mail: info@lange-planung.de

Inhalt**Seite**

1	Planungsanlass/Erforderlichkeit der Planung/Planungsziele	1
2	Örtliche Vorgaben	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2	Gegenwärtiger Zustand	3
2.3	Verfahren und Rechtsgrundlagen	7
2.4	Plangrundlage zum Bebauungsplan	9
3	Planerische Vorgaben und sonstige planungsrelevante Informationen	10
3.1	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	10
3.2	Landesplanung	11
3.3	Regionalplanung.....	15
3.4	Flächennutzungsplan.....	18
3.5	Bestehende Bebauungspläne und Baurecht.....	19
3.6	Sonstige bestehende Satzungen, Verordnungen und gesetzliche Vorgaben	21
3.7	Landschaftsplan, Schutzgebiete, Biotop/Biotopkataster, Biotopverbund	22
3.8	Forstrechtliche Vorgaben.....	22
3.9	Schutzgebiete nach WHG/LWG NRW, Hochwassergefährdung und Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen	23
3.10	Boden, Altlasten-/verdachtsflächen, Kampfmittel	25
3.11	Betriebsbereiche nach Störfall-Verordnung (12. BImSchV).....	27
3.12	Denkmalschutz	27
3.13	Luftverteidigungsanlage Marienbaum	28
3.14	Einzelhandelskonzept und Beschlusslage des Rats der Stadt Emmerich am Rhein vom 22.02.2022.....	28
3.15	Klimaschutzkonzept / Klimaanpassungskonzept.....	28
4	Verträglichkeitsanalyse als Voraussetzung für die Planaufstellung	30
5	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	30
5.1	Alternativen/Varianten	30
5.2	Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers/Investors.....	31
5.3	Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans	36
5.3.1	Geltungsbereich	36
5.3.2	Art der baulichen Nutzung bzw. des Vorhabens	38
5.3.3	Maß der baulichen Nutzung	45
5.3.4	Bauweise und überbaubare Flächen	45
5.3.5	Erschließung und Flächen für den privaten ruhenden Verkehr	47
5.3.6	Flächen für Nebenanlagen	48
5.3.7	Versorgungsanlage Elektrizität (Transformatorenstation)/Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen/	48
5.3.8	Maßnahmen der Grünordnung, Vermeidung, Verhinderung und Verringerung...49	

5.4	Örtliche Bauvorschriften.....	49
5.5	Kennzeichnungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans	50
5.6	Nachrichtliche Übernahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans	51
5.7	Hinweise des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans	52
5.8	Bestandsdarstellungen und Vermaßungen	52
6	Ver- und Entsorgung.....	53
7	Umweltsituation.....	55
7.1	Klimaschutz und Klimawandel	55
7.2	Verkehrsuntersuchung.....	56
7.3	Immissionsschutz	60
7.4	Gutachten über geotechnische Untersuchungen	61
7.5	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	62
7.6	Ergebnis der Umweltprüfung und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	63
7.6.1	Umweltprüfung.....	63
7.6.2	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag/ Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	66
8	Sonstiges	67
8.1	Bodenordnerische Maßnahmen.....	67
8.2	Finanzielle Auswirkungen	67
8.3	Flächenbilanz	67

PLANUNTERLAGEN

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 33/2 – Nahversorgung Kaserne -
der Stadt Emmerich am Rhein (Rechtsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan)
VORENTWURF i.O.M. 1 : 500

FACHGUTACHTEN UND -PLANUNGEN ZUM VORENTWURF

1. Gutachten über geotechnische Untersuchungen Neubau eines Fachmarktzentrums Moritz-von-Nassau Str. 46446 Emmerich am Rhein, PROJEKT 68354-2016-1, Stand 29. April 2022
Abfallrechtliche Bewertung; Schreiben der TERRA Umwelt Consulting GmbH vom 18.08.2021
2. Verkehrsuntersuchung Kaserne Emmerich; IGS INGENIEURGESELLSCHAFT STOLZ mbH, Stand 21. Juni 2022
3. Gutachten Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines EDEKA und eines dm in Emmerich, Kaserne Nord, (B-Plan 33/2 – Nahversorgung Kaserne -) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO; STADT+HANDEL Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH, Stand 08/2022

4. Gutachten Geräuschemissionen und -immissionen durch das Geschäftshaus an der Moritz-von-Nassau-Straße in Emmerich, zum Bauantrag und zum Bebauungsplan E 33/2 – Nahversorgung Kaserne - TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Stand 10.10.2023)
5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 101. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 33/2 -Nahversorgung Kaserne - der Stadt Emmerich am Rhein; Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GmbH & Co. KG, Moers, Stand September 2022/angepasst Oktober 2023
6. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag als Kapitel 3 des Umweltberichts zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 33/2-Nahversorgung Kaserne- der Stadt Emmerich am Rhein, Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GmbH & Co. KG, Moers, Stand Oktober 2023

**Teil 2 Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag
als gesondertes Dokument mit Plananlage**

1 Planungsanlass / Erforderlichkeit der Planung / Planungsziele

Im Jahr 2008 hat die Bundeswehr die Moritz-von-Nassau-Kaserne am Standort Emmerich am Rhein aufgegeben. Mittels des Bebauungsplans Nr. E 33/1 „Kaserne“ (Inkrafttretensdatum 19.08.2016; ca. 34,3 ha) wurde der „Städtebauliche Rahmenplan 2014“ umgesetzt.

Das zentrale Element darin ist der Gesundheitswohnpark bestehend aus den Elementen:

- Mietwohnungsbau
- Kindertagesstätte
- Pflegeeinrichtung
- Betreutes Wohnen
- Psychosomatische Klinik
- Medizinisches Zentrum (Emmerich Vital) mit Fachärzten, Therapeuten und anderen Dienstleistern

Für die weitere Plangebietsflächen sieht der Bebauungsplan E 33/1

- ein Reitsportzentrum
- Wohnen mit Pferd/Wohnen
- Gewerbepark
- Nahversorgungsmöglichkeiten (Lebensmitteldiscounter)

vor.

Da sich das ursprünglich geplante Reitsportzentrum sowie Wohnen mit Pferd als nicht realisierungsfähig herausgestellt haben, wird der Bebauungsplan in diesen Bereichen geändert. Geplant ist nun die Entwicklung von Wohnen im Park im sogenannten Waldpark-Viertel (Miet- und Eigentumsobjekte in Form von Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern). Dazu wird der Bebauungsplan Nr. 33/1 derzeit der 3. Änderung unterzogen (voraussichtlicher Satzungsbeschluss Ende 2023).

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein von 2017 wurde zur Verbesserung der qualitativen Nahversorgung mit dem Standortbereich Ehemalige Kaserne ein perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung für die Zukunft als Entwicklungsoption empfohlen, der bei vorliegenden städtebaulichen Voraussetzungen (u.a. deutliche Wohnflächenentwicklung, siedlungsräumliche Integration des Standorts) vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschlossen werden kann.

Zur Gewährleistung der Nahversorgung für den Standort des ehemaligen Kasernengeländes sowie der vorhandenen Wohnbebauung westlich des Borgheeser Wegs als auch der nördlichen Ortsteile Hüthum, Borghees, Speelberg wurde auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. E 33/1 an der Moritz-von-Nassau bereits ein Lebensmitteldiscountmarkt (ALDI Süd) mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche an der Moritz-von-Nassau-Straße errichtet. Für diesen Standort war bereits ein Sondergebiet Nahversorgungszentrum festgesetzt. Nächstgelegene Anbieter in den Segmenten Lebensmittel und Drogerie befinden sich mit den Vollsortimentern REWE, EDEKA (perspektivisch) und dem Drogeriemarkt dm (einziger im Stadtgebiet) im Emmericher Hauptzentrum (Zentraler Versorgungsbereich (ZVB)) in rd. 2,2 km südöstlicher

Entfernung zum ehemaligen Kasernengelände. Darüber hinaus besteht eine Filiale des Vollsortimenters Kaufland in ca. 1,7 km Entfernung zum ehemaligen Kasernengelände.

Mit Beschluss des Rats der Stadt Emmerich am Rhein vom 22.02.2022 wurde gemäß Einzelhandelskonzept 2017 die Entwicklung des perspektivischen Nahversorgungsstandorts „Ehemalige Kaserne“ mit herausgehobener Bedeutung beschlossen.

In Ausführung des Beschlusses ist damit nun die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters

¹ mit 1.830 m² Verkaufsfläche (VKF) einschließlich eines integrierten Backshops mit 30 m² VKF und eines zugehörigen maximal 50 m² großen Cafés sowie eines Drogeriemarkts mit 780 m² VKF nördlich des Lebensmitteldiscountmarkts an der Moritz-von-Nassau-Straße zur geplant. Mit der Bezirksregierung Düsseldorf ist abgestimmt, dass für die Tragfähigkeit des Vollversorgers erst eine ausreichend große Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie eine städtebauliche Integration des Standorts vorhanden sein muss. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. E 33/1 3. Änderung ist davon auszugehen, dass unverzüglich eine Erschließung des sogenannten Waldpark-Viertels und Vermarktung der Baugrundstücke mit kurzfristiger Bebauung erfolgt. Zusammen mit den bereits geschaffenen und noch zu schaffenden Arbeitsplätzen des Gesundheitswohnparks mit Pflegeheim, psychosomatische Klinik, betreutes und studentisches Wohnen und der Kindertagesstätte sowie der bereits errichteten Wohneinheiten (35 Wohneinheiten durch die Deutsche Reihenhäuser) und Geschosswohnungsbauten (50 Wohneinheiten im Rahmen des Projekts „junges Wohnen“) können somit die Bedingungen der Bezirksregierung als Voraussetzung zur Errichtung des Lebensmittelvollsortimenters bei Rechtskraft der 3. Änderung ca. Ende 2023/Anfang 2024 erfüllt werden.

Aufgrund der aktuellen Urteilslage ist zudem mit der Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 32, abgestimmt, dass für die weitere Planung und Realisierung des Vorhabens Nahversorgungszentrum zwingend die Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) Kaserne notwendig wird. Die Beauftragung der dafür erforderlichen Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts der Stadt Emmerich am Rhein ist bereits erfolgt. Mit der Ausweisung im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ist der ZVB Kaserne ausreichend abgesichert.

Der Bebauungsplan Nr. E33/1 setzt derzeit für den geplanten Standort nördlich des Lebensmitteldiscountmarkts Gewerbegebiet GE1 mit einer Grundflächenzahl von 0,8, abweichender Bauweise (offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge), einer Firsthöhe von maximal 10,5 m über dem festgesetzten Bezugspunkt 15,7 m ü NN (Normalnull) und einer LEK [dB(A)/m²] tag: 58 und nacht: 43 fest. Dabei sind Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind durch Festsetzung ausgeschlossen. Entsprechend kann der geplante Lebensmittelvollsortimenter mit integriertem Backshop und Café sowie Drogeriemarkt auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. E 33/1 nicht genehmigt werden. Entsprechend ist das Planungsrecht vorhabenbezogen anzupassen. Dies soll durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 33/2 erfolgen. Hierzu wurde am 30.08.2022 durch den zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Die 101. Änderung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren durchgeführt werden.

¹ Synonyme Verwendung Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmittelvollversorger

2 Örtliche Vorgaben

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 33/2 – Nahversorgung Kaserne - liegt nördlich der B 220, im Bereich der ehemaligen Kaserne Moritz-von-Nassau-Kaserne und insgesamt ca. 0,99 ha groß. Betroffen sind die in der Gemarkung Emmerich, Flur 33 gelegenen Flurstücke 64, 105, 108, 110, 111, 112, 113 und 114.

Begrenzt wird der Geltungsbereich wie folgt:

- im Norden durch Wald
- im Osten die Moritz-von-Nassau-Straße
- im Süden durch einen Lebensmitteldiscounter mit Stellplatzanlage (Flurstücke 104, 107 und 109) und
- im Westen durch Wohnbebauung mit Gärten an der Straße Am Busch.

Die Grenze des Verfahrensgebiets ist in der Plangraphik des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einer gestrichelten schwarzen Linie festgesetzt.

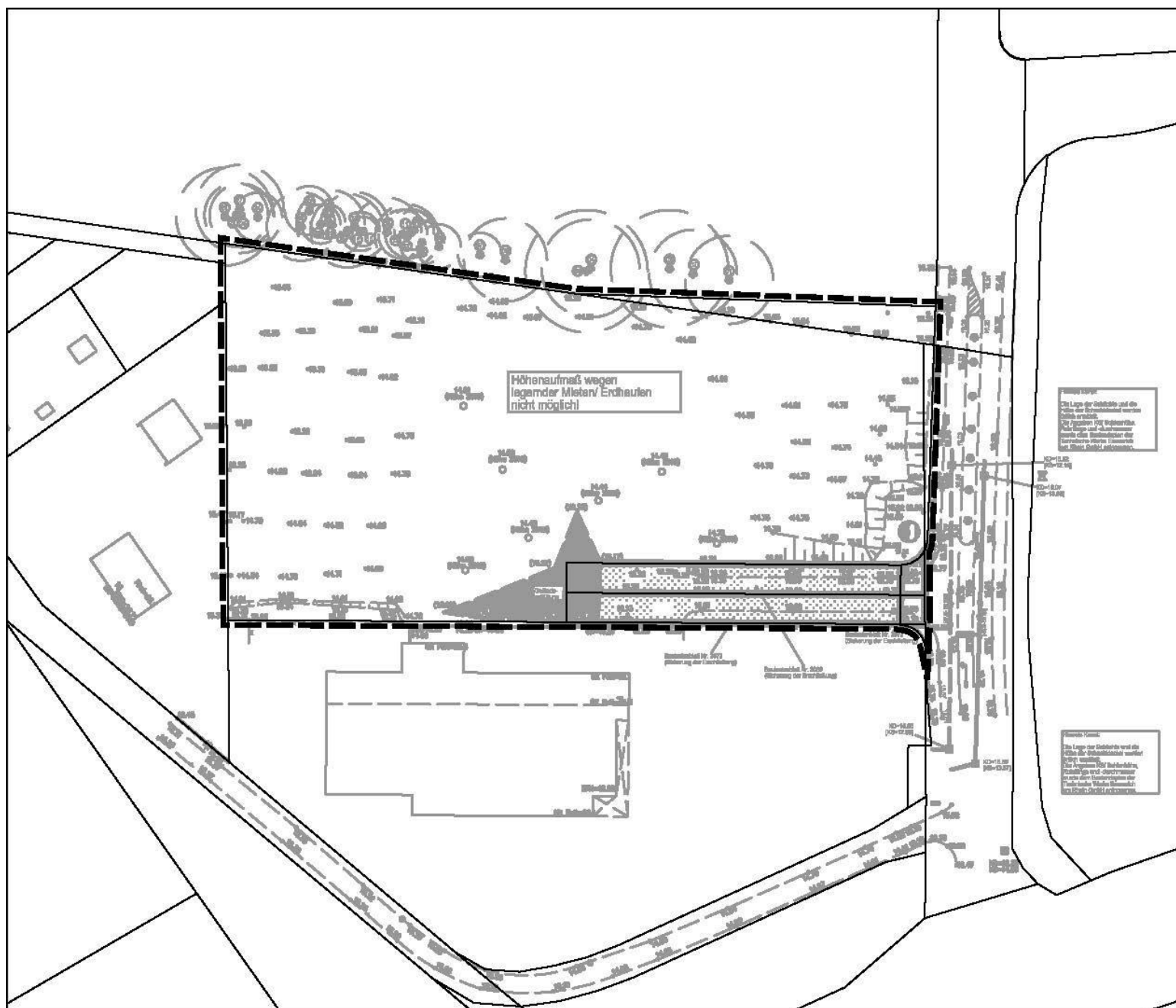


Abbildung 1: Lage des Plangebiets o.M. und genordet

Quelle: Land NRW „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“

2.2 Gegenwärtiger Zustand

Erschlossen ist der Geltungsbereich über die Moritz-von-Nassau-Straße, die im Süden in die B 220 (Kleber Straße/S-Heerenberger Straße) mündet. Über die B 220 wird nach Norden mit der Anschlussstelle Emmerich die Anbindung an die BAB 3 Richtung Niederlande und

Ruhrgebiet geschaffen. Im Süden quert die B 220 den Rhein und schafft die Verbindung Richtung Kleve. Die nächst gelegene ÖPNV-Haltestelle hat die Bezeichnung Gesundheitswohnpark und liegt an der Georg-Elsner-Straße/Moritz-von-Nassau-Straße in ca. 100 m Entfernung. Sie wird von der Linie 94 -Elten – Hüthum – Borhees - Emmerich Bahnhof (NIAG/Stadt Emmerich) angefahren. Das bestehende Wegenetz entlang der Straßen Am Busch bzw. Moritz-von-Nassau-Straße sowie der Klever Straße (B 220) bietet ebenfalls Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer an den Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich stellt zum Zeitpunkt der Begehung im Dezember 2021 (verifiziert im September 2023) weitgehend eine unbebaute, mit Bodenmieten und stellenweise liegendem Bauschutt versehene Fläche südlich einer Waldfläche, nördlich eines Lebensmitteldiscountmarkts mit Stellplatzanlage, westlich der Moritz-von-Nassau-Straße und östlich der Wohnbebauung der Straße Am Busch dar. Weiterhin ist die Fläche durch aufkommende Vegetation/Gehölze charakterisiert. Teil des Geltungsbereichs ist ebenfalls die asphaltierte; fahrbare Zufahrt mit beidseitigen gepflasterten Gehwegen des Lebensmitteldiscountmarkts. Im Einmündungsbereich der Zufahrt in die Moritz-von-Nassau-Straße befindet sich eine größere Trafoanlage im Norden und eine Werbeanlage im Süden des bestehenden Lebensmitteldiscountmarkts ALDI. Aus Süden kommend führt auf der Moritz-von-Nassau-Straße eine Linksabbiegespur auf die Zufahrt. Über die Zufahrt wird derzeit der in 2019 errichtete Lebensmitteldiscountmarkt und die zugehörige Stellplatzanlage erschlossen (Sicherung der Erschließung über Baulast für den Lebensmitteldiscountmarkt). Die Moritz-von-Nassau-Straße ist im weiteren nördlichen Verlauf durch einen Grünstreifen mit Bäumen (sieben Spitz-Ahorn-Hochstämme) als Fahrbahnteiler geprägt. Es bestehen beidseitige Geh-/Radwege (gemeinsame Nutzung).



Blick von der asphaltierten Zufahrt mit nördlichem gepflasterten Gehweg nach Nordosten auf den Geltungsbereich, anschließende Waldflächen und den Gesundheitswohnpark



Blick von der Moritz-von-Nassau-Straße auf die asphaltierte Zufahrt mit gepflasterten Gehwegen, im Süden der Lebensmitteldiscountmarkt, im Norden Bodenmieten und angrenzende Waldflächen; im Hintergrund Wohnbebauung



Bodenmieten (ca. 2 bis 3 m Höhe), stellenweise Bauschutt, nach Norden angrenzende Waldflächen, im Hintergrund (Westen) Geschosswohnungsbau



Moritz-von Nassau-Straße 1 - Lebensmitteldiscountmarkt mit Stellplatzanlage, tw. mit Bäumen bestanden (ca. 2020) und Schrankenanlage, asphaltierte Zufahrt mit beidseitigen gepflasterten Gehwegen



Blick nach Osten auf die Einmündungssituation Zufahrt/Moritz-von-Nassau-Straße, im Norden der Einmündung Trafostation, Fahrbahnteiler mit Bäumen auf der Moritz-von-Nassau-Straße



Blick nach Süden auf die Einmündungssituation Zufahrt/Moritz-von-Nassau-Straße, Linksabbiegespur, beidseitiger Geh-/Radweg, Pylon/Werbeschild des Lebensmitteldiscountmarkts

	Blick nach Norden auf die Moritz-von-Nassau-Straße, Linkabbiegespur Richtung Gesundheitswohnpark und Kindertagesstätte
	Blick nach Westen auf die angrenzende Wohnbebauung Am Busch mit Gehölzbestand im Garten
	Bestätigung der Bestandsaufnahme (nur Bodenbewegungen im Osten der Fläche) durch Begehung im September 2023

Abbildung 2: Fotodokumentation

Quelle: Ingenieur- und Planungsbüro **LANGE** GbR 12/2021 und 03/2022 / Ingenieur- und Planungsbüro **LANGE GmbH** 09/2023

Das weitere Umfeld ist geprägt im Osten durch die Entwicklung des Gewerbegebiets beidseits der Georg-Elsner-Straße, im Norden durch Waldflächen und das Zentrum für Betreuung und Pflege Emmerich am Rhein (mit stationärer Pflege (80 Einzelzimmer und 40 Plätze für Demenz erkrankte Bewohner) /ambulanter Pflege (20 Plätze der Tagespflege und hauseigenem Ambulanter Dienst) sowie betreutem Wohnen (48 Appartements)). Innerhalb des Zentrums

bestehen ein Friseursalon und eine öffentliche Cafeteria. Beidseits der Moritz-von-Nassau-Straße ist Geschosswohnungsbau tw. bereits Bestand und tw. in Entstehung. Östlich der Moritz-von-Nassau-Straße ist die Kindertagesstätte Räuberhöhle derzeit mit fünf Gruppen bereits seit 2018 in Betrieb.

Westlich des Geltungsbereichs sind an der Straße Am Busch drei freistehende eineinhalbschossige Einfamilienhäuser, Garagen und Nebengebäude mit Gärten vorhanden. Zum Geltungsbereich hin besteht eine Eingrünung durch Gehölze auf der Gartenseite der Bebauung. Südlich der Straße Am Busch erstrecken sich Grünlandflächen sowie im Weiteren nach Westen hin Wohnbebauung.



Abbildung 3: Luftbild mit Geltungsbereich (rot) o.M. und genordet
Quelle: GEOportal.NRW

2.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss vom 30.08.2022 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung sieht ein Verfahren nach § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan/Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) vor.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. E 33/2 – Nahversorgung Kaserne - der Stadt Emmerich am Rhein wird auf Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018 – vom 21. Juli 2018 (GV. NRW Nr. 19 vom 03.08.2018 S. 421) - in der zurzeit geltenden Fassung -

- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Gemeindeordnung - GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. 1994 S. 666) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht - Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO – vom 26. August 1999 (GV. NRW S. 516) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- des Bundesnaturschutzgesetzes - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- des Landesnaturschutzgesetzes - Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein- Westfalen - LNatSchG NRW - vom 15. November 2016 (GV. NRW. Nr. 34 vom 24.11.2016 S. 934) - in der zurzeit geltenden Fassung –
- des Wasserhaushaltsgesetzes – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – WHG – vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585 S. 2585) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- des Landeswassergesetzes – Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen – LWG – vom 08. Juli 2016 (GV. NRW Nr. 22 vom 15.07.2016 S. 559) - in der zurzeit geltenden Fassung -

aufgestellt.

Folgende Fachgutachten liegen zum Vorentwurfsstand vor:

1. Gutachten über geotechnische Untersuchungen Neubau eines Fachmarktzentrums Moritz-von-Nassau Str. 46446 Emmerich am Rhein, PROJEKT 68354-2016-1, Stand 29. April 2022
Abfallrechtliche Bewertung; Schreiben der TERRA Umwelt Consulting GmbH vom 18.08.2021
2. Verkehrsuntersuchung Kaserne Emmerich; IGS INGENIEURGESELLSCHAFT STOLZ mbH, Stand 21. Juni 2022
3. Gutachten Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines EDEKA und eines dm in Emmerich, Kaserne Nord, (B-Plan 33/2 – Nahversorgung Kaserne -) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO; STADT+HANDEL Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH, Stand 08/2022
4. Gutachten Geräuschemissionen und -immissionen durch das Geschäftshaus an der Moritz-von-Nassau-Straße in Emmerich, zum Bauantrag und zum Bebauungsplan E 33/2 – Nahversorgung Kaserne - TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Stand 10.10.2023)
5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 101. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 33/2 -Nahversorgung Kaserne - der Stadt Emmerich am Rhein; Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GmbH & Co. KG, Moers, Stand September 2022/angepasst Oktober 2023
6. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag als Kapitel 3 des Umweltberichts zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 33/2-Nahversorgung Kaserne- der Stadt Emmerich am Rhein, Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GmbH & Co. KG, Moers, Stand Oktober 2023

Zum Bebauungsplan Nr. E 33/2 liegt ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung vor (Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GmbH & Co. KG, Moers, Stand Oktober 2023).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese während der Dienststunden bei der Stadt Emmerich am Rhein, Fachbereich 5 -Stadtentwicklung-, Geistmarkt 1, 46446 Emmerich am Rhein eingesehen werden. DIN-Normen sind beim Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin erhältlich.

2.4 Plangrundlage zum Bebauungsplan

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 33/2 wurde eine aktuelle Plangrundlage (Stand: 21.03.2022) durch einen Öffentlich bestellten Vermesser im Koordinatensystem ETRS89/UTM 32N (EPSG Code 25832, ohne Zone 32) erstellt. Die angegebenen Höhen beziehen sich auf das Höhensystem DHHN2016 (Höhenstatus 170) und sind in NHN (Höhen über Normalhöhen-Null auf zwei Nachkomma-Stellen) ausgedrückt. Die Liegenschaftsdaten aus der amtlichen Liegenschaftskarte (aus ALKIS) wurden mit Stand 30.06.2022 (überprüft am 05.10.2023) beim Kreis Kleve abgerufen und mit den Vermessungsdaten überlagert.

3 Planerische Vorgaben und sonstige planungsrelevante Informationen

3.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Seit dem 01.09.2021 ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) gültig. Die dort formulierten Ziele sind zu beachten, die Grundsätze zu berücksichtigen. Relevant sind für die vorliegende Planung die Kapitel I.1, I.2 und II.1.1-1.3 des BRPH:

I. Allgemeines

1. Hochwasserrisikomanagement

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

I.1.2 (G) Bei raumbedeutsamen Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen neben den fachrechtlich erforderlichen Belangen auch wasserwirtschaftliche Erkenntnisse aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen zugrunde gelegt werden. Gleichfalls sollen die volkswirtschaftlichen Auswirkungen dieser Ereignisse zugrunde gelegt werden, soweit diesbezügliche Daten und Bewertungskriterien bekannt oder bei öffentlichen Stellen verfügbar sind.

2. Klimawandel und -anpassung

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

I.2.2 (G) Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen in mittelfristigen Zeiträumen im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Die Vorschriften des § 73 Absatz 6 und des § 75 Absatz 6 Satz 3 und 4 WHG bleiben unberührt.

II. Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen

1. Einzugsgebiete nach § 3 Nummer 13 WHG

II.1.1 (G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG sollen hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden. Auf eine weitere Verringerung der Schadenspotentiale soll auch dort, wo technische Hochwasserschutzanlagen schon vorhanden sind, hingewirkt werden.

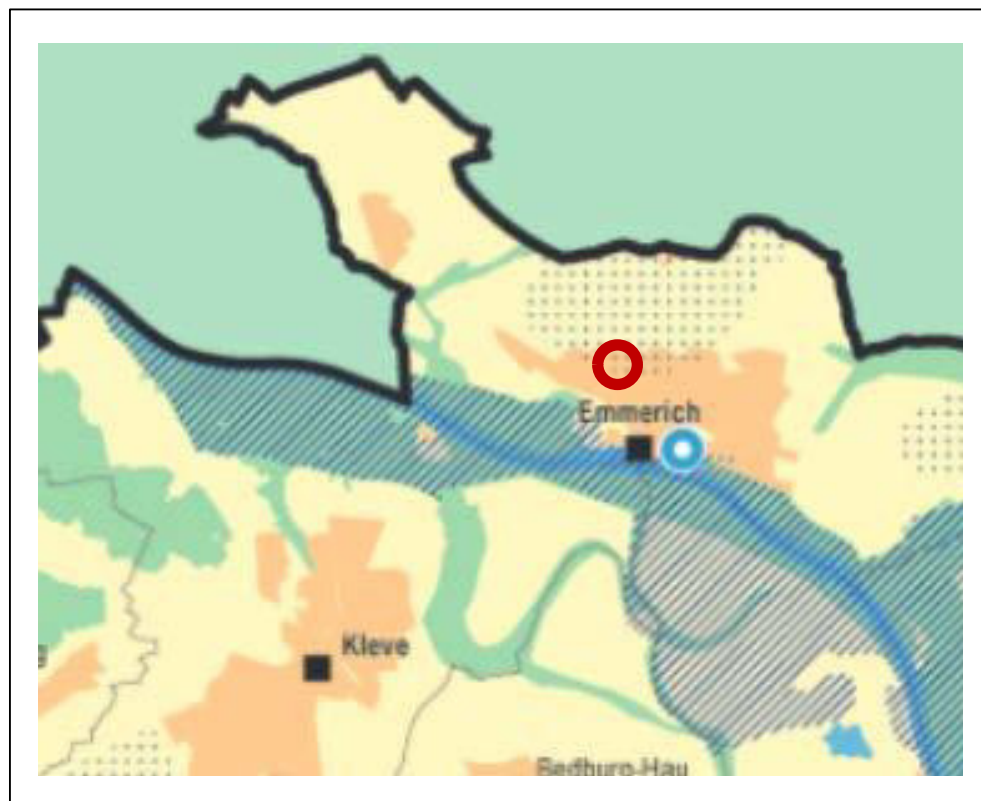
II.1.2 (Z) In Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist hinter Hochwasserschutzanlagen der Raum, der aus wasserwirtschaftlicher Sicht für eine später notwendige Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen erforderlich sein wird, von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten. Gleichermaßen ist der aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Raum für Deichrückverlegungen von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten. Als erforderlich im Sinne von Satz 1 und 2 ist ein Raum nur dann anzusehen, wenn die für den Hochwasserschutz zuständige Behörde aufgrund einer hinreichend verfestigten Planung gegenüber einem potenziellen Nutzer im Zeitpunkt von dessen Antragstellung nachweist, dass dort eine bestimmte Verstärkungsmaßnahme oder Deichrückverlegung notwendig werden wird. Die Sätze 1 und 2 gelten nur für den Fall, dass den Maßnahmen des Hochwasserschutzes keine unüberwindbaren Rechte entgegenstehen; Satz 2 gilt nicht, wenn eine Erweiterung bestehender Anlagen den Hochwasserschutz nur unerheblich beeinträchtigt und diese Beeinträchtigung im zeitlichen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen wird. § 77 WHG bleibt unberührt.

II.1.3 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.
2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.

3.2 Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW, Stand 14.12.2016, Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 25.01.2017) mit 1. Änderung (Zustimmung des Landtags vom 12.07.2019 und Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 05.08.2019, Inkrafttreten am 06.08.2019) ist die Stadt Emmerich am Rhein als Mittelzentrum festgelegt. Für die Ortsteile Emmerich und Elten sind nachrichtlich Siedlungsraum dargestellt. Davon ist auch der Geltungsbereich erfasst. Nördliche Teile des Siedlungsraumes sind mit der Festlegung Gebiete für den Schutz des Wassers überlagert. Hiervon ist der Geltungsbereich ebenfalls betroffen. Südliche Teile des Siedlungsraums sind durch die Festlegung Überschwemmungsbereich des Rheins charakterisiert.



Ziel 2-1 Zentralörtliche Gliederung des Kapitels Räumliche Struktur des Landes
Die räumliche Entwicklung im Landesgebiet ist auf das bestehende, funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.

Abbildung 4: LEP NRW mit ca. Lage des Geltungsbereichs (rot) o.M. und genordet

Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen

Grundsatz 2-2 Daseinsvorsorge

Zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilen des Landes sind Erreichbarkeiten und Qualitäten von Einrichtungen der Daseinsvorsorge unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung, der Sicherung wirtschaftlicher Entwicklungschancen und guter Umweltbedingungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.

Davon ausgenommen ist das Netz der digitalen Infrastruktur. Die digitale Infrastruktur ist unabhängig von dem System zentraler Orte flächendeckend auszubauen.

2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum

Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder

erfüllen werden.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche.

In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unberührt von Satz 2 eine Siedlungsentwicklung gemäß Ziel 2-4 möglich.

Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn

- diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht,
- es sich um angemessene Erweiterungen oder Nachfolgenutzungen vorhandener Betriebsstandorte oder um eine Betriebsverlagerung zwischen benachbarten Ortsteilen handelt,
- es sich um die angemessene Weiterentwicklung vorhandener Standorte von überwiegend durch bauliche Anlagen geprägten Erholungs- Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich der Ferien- und Wochenendhausgebiete für diese Zwecke handelt,
- es sich um die angemessene Weiterentwicklung vorhandener Standorte von überwiegend durch bauliche Anlagen geprägten Erholungs- Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich der Ferien- und Wochenendhausgebiete für diese Zwecke handelt,
- es sich um die angemessene Folgenutzung zulässig errichteter, erhaltenswerter, das Bild der Kulturlandschaft prägender Gebäude oder Anlagen handelt,
- es sich um Tierhaltungsanlagen handelt, die nicht der Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB unterliegen,
- die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder des Landes sowie der Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz dies erfordert oder
- die jeweiligen baulichen Nutzungen einer zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet sind.

6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten. Die Regionalplanung legt bedarfsgerecht Allgemeine Siedlungsbereiche und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen fest.

Sofern im Regionalplan bereits bedarfsgerecht Siedlungsraum dargestellt ist, darf Freiraum für die regionalplanerische Festlegung neuen Siedlungsraums in Anspruch genommen werden, wenn zugleich an anderer Stelle ein gleichwertiger, bisher planerisch für Siedlungszwecke vorgesehener Bereich im Regionalplan wieder als Freiraum festgelegt oder eine gleichwertige Baufläche im Flächennutzungsplan in eine Freifläche umgewandelt wird (Flächentausch).

6.1-6 Grundsatz Vorrang der Innenentwicklung

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.

6.1-7 Grundsatz Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung

Planungen von neuen Siedlungsflächen und der Umbau bzw. die Sanierung von Siedlungsgebieten energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie Möglichkeiten der passiven und aktiven von Solarenergie und anderen erneuerbare Energien begünstigen.

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

- Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:
 - in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne

des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomeration

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.

Anlage 1

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren,
- Bücher,
- Bekleidung, Wäsche,
- Schuhe, Lederwaren,
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel,
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik,
- Spielwaren,
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte),
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten),
- Uhren, Schmuck
und
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant),
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

7.3-1 Ziel Walderhaltung und Waldinanspruchnahme

Wald ist insbesondere mit seiner Bedeutung für die nachhaltige Holzproduktion, den Arten- und Biotopschutz, die Kulturlandschaft, die landschaftsorientierte Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzung, den Klimaschutz und wegen seiner wichtigen Regulationsfunktionen im Landschafts- und Naturhaushalt zu erhalten, vor nachteiligen Entwicklungen zu bewahren und weiterzuentwickeln. Dazu werden in den Regionalplänen entsprechende Waldbereiche festgelegt, die in der Regel eine Inanspruchnahme durch

entgegenstehende Nutzungen ausschließen.

Ausnahmsweise dürfen Waldbereiche für entgegenstehende Planungen und Maßnahmen nur dann in Anspruch genommen werden, wenn für die angestrebten Nutzungen ein Bedarf nachgewiesen ist, dieser nicht außerhalb von Waldbereichen realisierbar ist und die Waldumwandlung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.

7.4-3 Ziel Sicherung von Trinkwasservorkommen

Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer, die für die öffentliche Wasserversorgung genutzt werden oder für eine künftige Nutzung erhalten werden sollen, sind so zu schützen und zu entwickeln, dass die Wassergewinnung und Versorgung der Bevölkerung mit einwandfreiem Trinkwasser dauerhaft gesichert werden kann. Sie sind in ihren für die Trinkwassergewinnung besonders zu schützenden Bereichen und Abschnitten in den Regionalplänen als Bereiche für den Grundwasserschutz und Gewässerschutz festzulegen und für ihre wasserwirtschaftlichen Funktionen zu sichern.

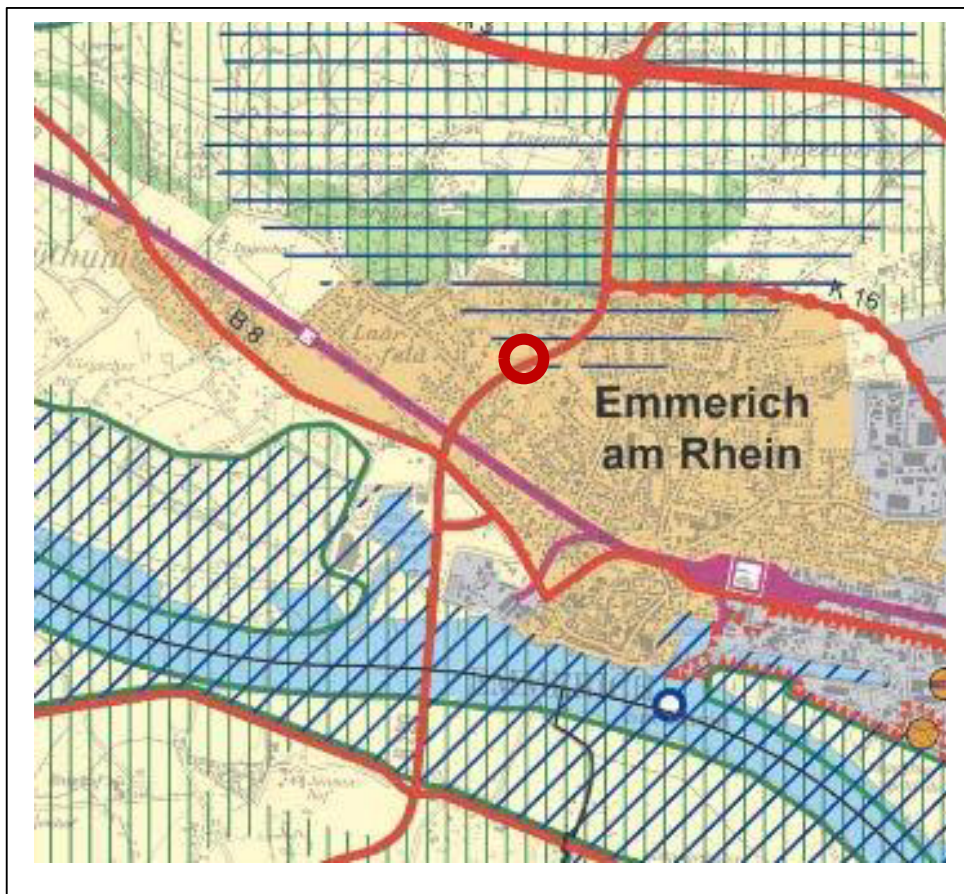
7.4-8 Grundsatz Berücksichtigung potenzieller Überflutungsgefahren

In deichgeschützten und von Extremhochwasser erreichbaren Gebieten soll bei der räumlichen Nutzung die potenzielle Überflutungsgefahr berücksichtigt werden.

Weitere laufende oder geplante Änderungen (Ausbau Erneuerbare Energie / nachhaltige Flächenentwicklung) des LEP NRW haben keine Relevanz für die das vorliegende Verfahren.

3.3 Regionalplanung

Der geltende Regionalplan Düsseldorf (Inkrafttreten des Regionalplans Düsseldorf (RPD) gemäß der Bekanntmachung vom 13.04.2018) legt den Geltungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) mit Überlagerung der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz fest.



Folgende textliche Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind von Relevanz .

Gemäß Kapitel 2.1 Zentrale Orte in der Region G1 soll die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit infrastrukturellen Leistungen in der Region auf der Grundlage der Regionalen Raumstruktur und der zentralen Orte gem. Beikarte 2A – Regionale Raumstruktur und Zentrale Orte – nach dem Grundsatz der dezentralen Konzentration gesichert werden. Den räumlichen Erfordernissen der zentralörtlichen Gliederung soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Rechnung getragen werden.

Gemäß Kapitel 3.1.1 Siedlungsbereiche entwickeln, Freiraum schützen Z1 haben die Kommunen bei der Bauleitplanung zu gewährleisten, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraums stattfindet. In den zeichnerisch nicht als Siedlungsraum dargestellten Ortsteilen ist die städtebauliche Entwicklung auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe auszurichten. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung – insbesondere für Ortsteile, die für andere, noch kleinere Ortsteile Versorgungsfunktion übernehmen, kann es erforderlich sein, entsprechende Bauleitpläne aufzustellen.

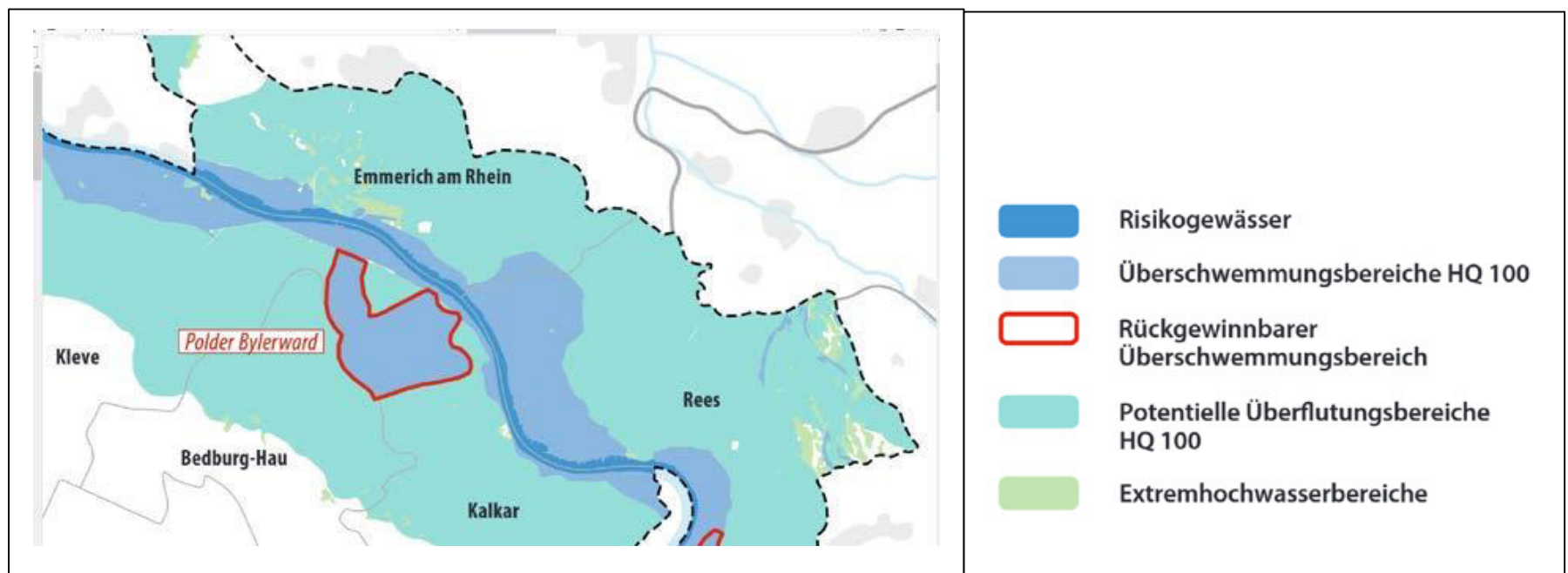


Abbildung 5: Regionalplan Düsseldorf (RPD) mit Lage des Geltungsbereichs (rot) und Auszug Beikarte 4H o.M. und genordet (Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf)

Gemäß Kapitel 3.1.2 Z1 Verantwortungsvolle Flächeninanspruchnahme muss die kommunale Baulandentwicklung bedarfsgerecht erfolgen. Nach Z2 muss die kommunale Baulandentwicklung nach folgenden zeitlichen und räumlichen Kriterien durchgeführt werden, um die landesplanerischen Vorgaben „Vorrang der Innenentwicklung“ und „Flächensparende Siedlungsentwicklung“ im Planungsgebiet zu verwirklichen.

- Innen- vor Außenentwicklung: Innenpotentiale befinden sich innerhalb der Siedlungsbereiche. Zu diesen Innenpotentialen zählen geeignete Brachflächen, Baulücken und im Bebauungsplan als Baugebiete gesicherte Flächenreserven, die bereits erschlossen sind. Außenpotential sind alle bauleitplanerisch gesicherten Flächenreserven, die nicht Innenpotentiale sind. Innenpotentiale sind vor Außenpotentialen zu entwickeln. Wenn die Innenpotentiale in den Kommunen nicht ausreichen, eine bedarfsgerechte lokale Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, sind Außenpotentiale für die Siedlungsentwicklung zu nutzen. Außenpotentiale können auch vorher entwickelt werden, wenn dies zur Ergänzung eines qualitativen Flächenangebotes zur Wohnraumdeckung in der Kommune notwendig ist.

Bietet diese Option der Außenentwicklung ebenfalls nicht genügend Reserven, können Siedlungspotentiale (im Regionalplan dargestellte, aber bisher nicht durch den Flächennutzungsplan in Anspruch genommene Siedlungsbereiche) durch Bauleitplanung entwickelt werden.
- Flächentausch:

Ein Flächentausch ist möglich, wenn ein Außenpotential nicht verfügbar oder nicht mehr umsetzbar ist. Ein Flächentausch ist der Verzicht auf die bauleitplanerische Sicherung von diesen nicht mehr benötigten Außenpotentialen im Gegenzug zu einer Neudarstellung einer Baufläche im FNP. Im Ausnahmefall kann im Rahmen des Flächentausches auch die Umwandlung eines Innenpotentiales zu einer Freifläche erfolgen, wenn es zur klimaökologischen oder immissionsschutzrechtlichen Verbesserung beiträgt oder andere zwingende naturschutzfachliche Gründe für die Offenhaltung der Fläche vorliegen.
- Flächenrücknahme:

Bestehen in den Bauleitplänen Reserven für eine Siedlungsentwicklung, die den Bedarf deutlich (siehe Tabelle 3.1.2.2 Kommunen mit **Kennzeichnung) übersteigen, sind Reserven durch Bauleitplanänderung nicht mehr als Bauflächen oder -gebiete in Bauleitplänen darzustellen und somit dem Freiraum zuzuführen. Hierzu sind solche Außenpotentiale, die am Rande der Siedlungsbereiche im Übergang zum Freiraum liegen ebenso wie den Eigenbedarf übersteigende Flächenreserven in den nicht dargestellten Ortsteilen heranzuziehen. Ausnahmsweise lassen sich auch Innenpotentiale zu einer Freifläche umwandeln, wenn es zur klimaökologischen oder immissionsschutzrechtlichen Verbesserung beiträgt oder andere zwingende naturschutzfachliche Gründe für die

Offenhaltung der Fläche vorliegen. Für alle Umplanungen gilt, dass eine Rücknahme nur durchzuführen ist, wenn keine Entschädigungsansprüche nach BauGB ausgelöst werden.

Gemäß Kapitel 3.4 Großflächiger Einzelhandel Z1 gilt, dass innerhalb der als ASB mit der Zweckbestimmung Gewerbe (ASB-GE) gekennzeichneten Bereiche Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur dargestellt und festgesetzt werden dürfen, wenn diese Vorhaben über ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment verfügen. Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten innerhalb der ASB-GE ist nicht zulässig. Nach Z2 gelten die Regelungen des Regionalplanes ebenso für vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, auch wenn die Festsetzung eines Sondergebietes nicht erfolgt. Nach Z3 soll die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Einkaufszentren) soll nur innerhalb der in der Beikarte 3B – Zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche – abgebildeten, zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereichen erfolgen. Gemäß G2 soll die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nur dann erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht. Vorhaben, die aufgrund des Umfangs ihrer Verkaufsflächen oder der Art ihrer Sortimente ein besonders großes Besucheraufkommen erwarten lassen, sollen nur an Standorten geplant werden, die an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr angebunden sind. Nach G3 sollen die Kommunen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklungsplanung zur Stärkung der Zentren regionale und kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte erarbeiten und fortschreiben. Wesentliches Element dabei ist die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sowie die Erarbeitung einer ortspezifischen Sortimentsliste. Die zentralen Versorgungsbereiche sollen auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Den Erläuterungen zum Kapitel 3.4 ist zu entnehmen, dass für die Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben zunächst der LEP NRW maßgeblich ist. Die im Regionalplan für die Planungsregion Düsseldorf enthaltenen Ziele und Grundsätze zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben einschließlich ihrer Erläuterungen sind eine Ergänzung bzw. Konkretisierung der landesplanerischen Regelungen. Der LEP NRW trifft bereits weitreichende Festlegungen im Hinblick auf die Verortung und Dimensionierung von Einzelhandelsvorhaben. Die Festlegungen des Regionalplanes gelten im Verbund mit den landesplanerischen Vorgaben und beziehen sich in ihren Vorgaben genauso wie diese auf Festlegungen für Kerngebiete oder Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Gemäß Kapitel 4.4.3 Grundwasser und Gewässerschutz Z1 sind in den Bereichen für den Grundwasser und Gewässerschutz alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ausgeschlossen, die eine Nutzung der Grundwasservorkommen für die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Menge und /oder Güte beeinträchtigen oder gefährden können. Nutzungen, die standörtlich den sonstigen zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans entsprechen, sowie bestehende verbindliche Bauleitpläne und Baurechte bleiben unberührt. Nach G1 soll in den dargestellten Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz die Ausweisung von Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung so erfolgen, dass die Grundwasserneubildung soweit wie möglich gewährleistet bleibt und Beeinträchtigungen und Gefährdungen der Grundwasservorkommen durch die Umsetzung des wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatzes in der verbindlichen Bauleitplanung weitgehend ausgeschlossen werden. Gemäß G2 haben die über die dargestellten Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz hinausgehenden, erweiterten Einzugsbereiche der öffentlichen Trinkwassergewinnung gemäß Beikarte 4G – Wasserwirtschaft – die Wirkung von Vorbehaltsgebieten. Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in den erweiterten Einzugsbereichen sollen der Grundwasser- und Gewässerschutz und die Grundwasserneubildung berücksichtigt werden. Hier sollen insbesondere keine Abfallverbrennungsanlagen, Deponien und Abgrabungen zugelassen werden. Bei der Bauleitplanung soll dort dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz Rechnung getragen werden.

Gemäß Beikarte 4H Vorbeugender Hochwasserschutz ist der Planbereich, wie weitere Teile des Stadtgebiets Emmerich am Rhein aufgrund des Rheins als Risikogewässer im Potenziellen Überflutungsbereich HQ₁₀₀ gelegen.

Gemäß Kapitel 4.4.4 Vorbeugender Hochwasserschutz G2 haben Potentielle Überflutungsbereiche und Extremhochwasserbereiche die Wirkung von Vorbehaltsgebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz (gemäß Beikarte 4H – Vorbeugender Hochwasserschutz –). In ihnen soll bei der Festlegung der weiteren räumlichen Nutzung dem Risiko einer Überflutung ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Nach G3 soll bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auf einen Rückhalt und verlangsamten Abfluss des Wassers im gesamten Einzugsgebiet der Fließgewässer hingewirkt werden.

Für den Regionalplan Düsseldorf werden und wurden mehrere Änderungsverfahren durchgeführt. Die Änderungen haben für das vorliegende Plangebiet und -ziel jedoch keine Relevanz.

3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Emmerich am Rhein Geldern (Stand Dezember 2019) trifft die Darstellung Gewerbliche Bauflächen für den Planbereich. Nachrichtlich ist das Wasserschutzgebiet Helenenbusch übernommen. Der Planbereich ist in der Zone 3A gelegen. Weiterhin ist das Plangebiet gemäß Flächennutzungsplan vom vermerkten Hochwasser-Risikogebiet HQ_{extrem} gemäß § 73 Abs. 1 WHG erfasst.

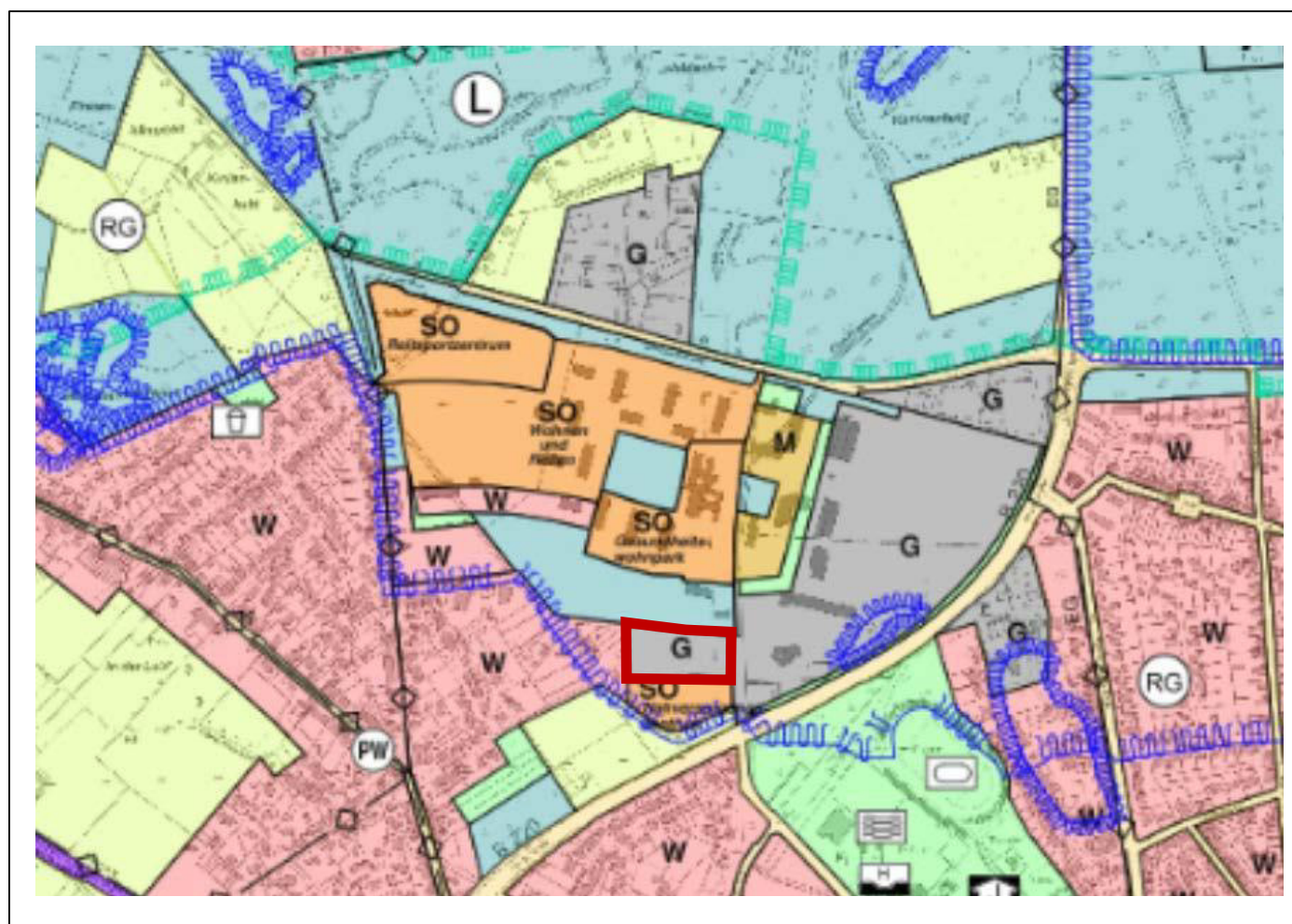


Abbildung 6: FNP der Stadt Emmerich am Rhein mit dem Geltungsbereich (rot) o.M. und genordet
Quelle: Stadt Emmerich am Rhein

Das Umfeld ist durch folgende Darstellungen geprägt:

- im Norden Flächen für Wald
- im Osten Gewerbliche Bauflächen
- im Süden Sondergebiet mit Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum und
- im Westen Wohnbauflächen.

Für die Teile des ehemaligen Kasernengeländes, die im Flächennutzungsplan als Sondergebiete SO „Wohnen und Reiten“ und SO „Reitsportzentrum“ (ca. 10,21 ha einschließlich randlicher Waldflächen) dargestellt sind, befindet sich die 97. Änderung des Flächennutzungsplans

im Verfahren (Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeiten sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange). Da für die genannten bislang geplanten Nutzungen bislang kein Investor gefunden werden konnte, sollen die Flächen im Rahmen der 97. Änderung des Flächennutzungsplans für eine allgemeine wohnbauliche Nutzung zugänglich gemacht werden, um der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt Emmerich am Rhein Rechnung zu tragen. Ziel ist die Darstellung von Wohnbauflächen.

3.5 Bestehende Bebauungspläne und Baurecht

Das Plangebiet wird vom Bebauungsplan E33/1 -Kaserne- erfasst. Es besteht die Festsetzung Gewerbegebiet GE1 mit einer abweichenden Bauweise (i.S. einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge), einem zulässigen Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Firsthöhe (FH) vom max. 10,5 m bei einem Bezugspunkt BP 15,7 m üNN sowie einem zulässigen Emissionskontingent gem. DIN 45691 zur Tages- bzw. Nachtzeit (22.00-6.00 Uhr) L_{EK} [dB(A)/m²] tag: 58 und nacht: 43.

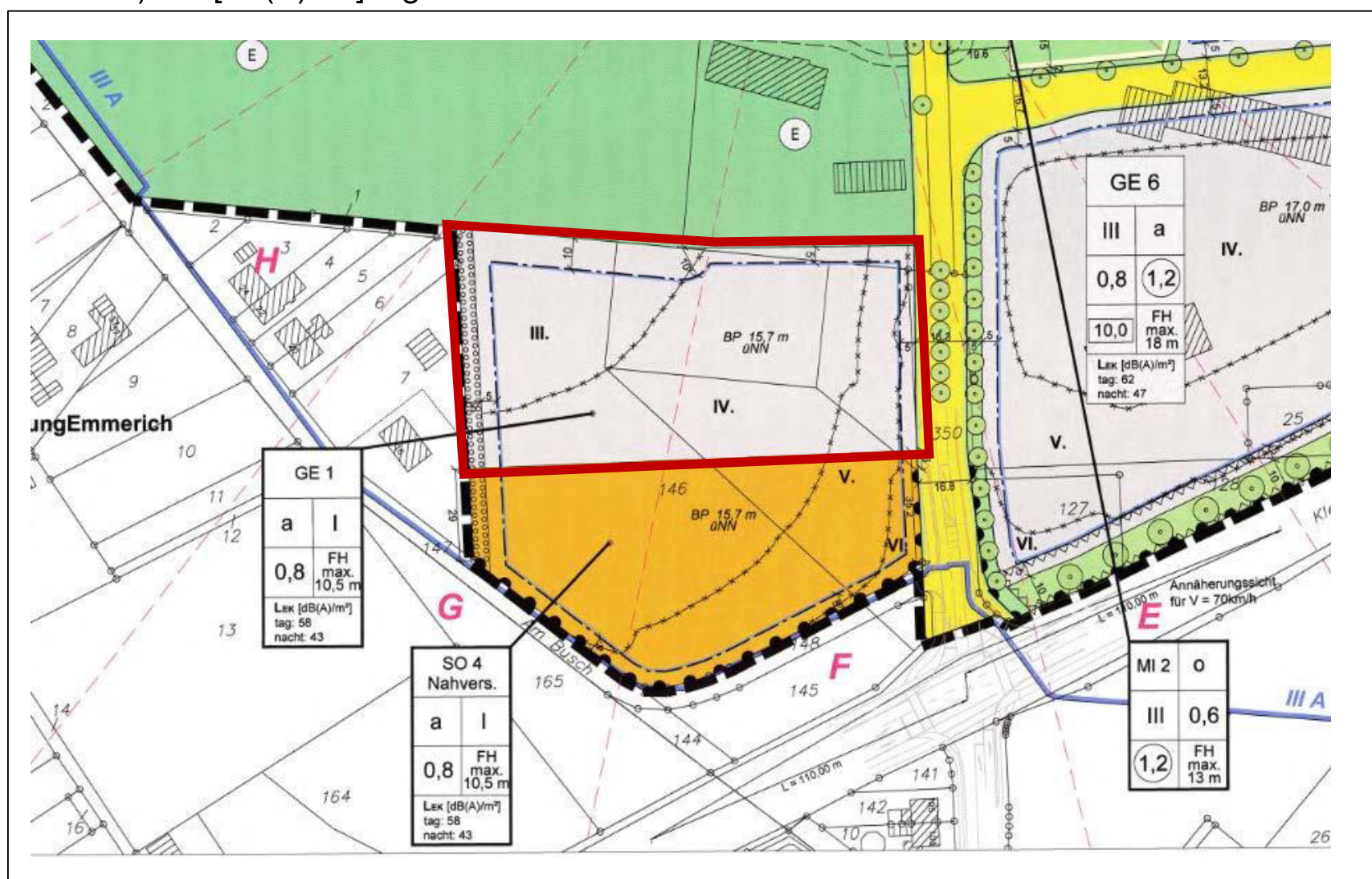


Abbildung 7: Ausschnitt Bebauungsplan E 33/1 „Kaserne“ mit Geltungsbereich (rot) o.M. und genordnet
Quelle: Geoportal Niederrhein

Als weitere Festsetzungen besteht eine durch Baugrenzen festgelegte überbaubare Fläche, die sich über das Plangebiet hinaus weiter nach Süden auf das festgesetzte Sondergebiet SO 4 mit Zweckbestimmung Nahversorgung erstreckt. Im Norden wird zu bestehenden Flurstücksgrenzen/Flächen für Wald ein Abstand von 5 m im Osten und 10 m im weiteren Verlauf nach Westen mit der Baugrenze eingehalten. Im Osten besteht zwischen Baugrenze und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Moritz-von-Nassau-Straße) ein Abstand von 5 m, im Westen wird zwischen der Baugrenze und der bestehenden Flurstücksgrenze ein Abstand von 10 m eingehalten. Nach Westen besteht eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; über eine textliche Festsetzung ist ein Pflanzgebot für eine 2-reihige Gehölzpflanzung mit Arten einer Pflanzliste formuliert. Das festgesetzte Gewerbegebiet ist mit Lärmpegelbereichen III, IV, V und VI (von West nach Ost) gemäß DIN 4109 belegt.

Nachrichtlich ist das Wasserschutzgebiet Emmerich „Hellenenbusch“ Zone IIIA übernommen.

Textlich ist für das GE1 festgesetzt, dass folgende Nutzungen nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Zum Thema Immissionsschutz ist zusätzlich textlich formuliert, dass die innerhalb der Gewerbegebiete GE festgesetzten Lärmemissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²] nicht überschritten werden dürfen. Für die in den dargestellten „Richtungsvektoren für Zusatzkontingente“ (A-K) (Anmerkung das GE 1 liegt in den Richtungsvektoren F und G) liegende Immissionsorte darf ausgehend vom Referenzpunkt der Richtungsvektoren mit dem Koordinatenursprung rechts = 2516177 hoch = 5746098 (GK-System) in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent $L_{(EK)}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{(EK)} + L_{(EK,zus.)}$ ersetzt werden. Der Festsetzung ist eine Tabelle angehängt.

Der nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Wald ist mit dem Zusatz Erholungswald festgesetzt. Der Begründung zum Bebauungsplan E 33/1 ist hierzu Folgendes zu entnehmen: „²Die vorhandenen Waldflächen im Plangebiet haben auf Grund ihrer insgesamt geringen Größe und räumlichen Lage innerhalb des Siedlungsbereiches nur eine untergeordnete Bedeutung für die Forstwirtschaft. Die Lage im Siedlungsbereich macht diese Flächen jedoch wertvoll für die Naherholung und das Orts- und Landschaftsbild. Aus diesem Grund erfolgt zusätzlich zu der Festsetzung „Fläche für Wald“ die Zweckbestimmung „Erholungswald“ i.S.d. § 50 LFoG NRW. Hierdurch soll deutlich gemacht werden, dass diese Waldflächen aus städtebaulicher Sicht insbesondere auch für die Naherholung genutzt werden sollen und hierfür eine entsprechende Pflege und Gestaltung innerhalb der Waldflächen erfolgen darf. Dies schließt beispielsweise die Anlage von Wegen innerhalb der Waldflächen mit ein. Um eine Beeinträchtigung bzw. Gefährdung von baulichen Anlagen auf den an die Waldflächen angrenzenden Baugrundstücken zu vermeiden ist vorgesehen, in diesen Bereichen bis zu einer Entfernung von 30 m zu den festgesetzten Baugrenzen umsturzgefährdete Bäume zu entnehmen und in diesen Bereichen ein strukturierten Waldrandbereich mit ortstypischen Sträuchern und Gehölzen auszubilden. Eine detaillierte Beschreibung dieser Maßnahmen ist dem Landschaftspflegerischen Begleitplanung zum Bebauungsplan zu entnehmen.“

Der Bebauungsplan E 33/1 wurde bereits zwei Änderungen unterzogen. Die 1. vereinfachte Änderung bezog sich auf das Sondergebiet SO „Gesundheitswohnpark“ und Mischgebiet (zulässige Gebäudehöhen und Optimierung der internen Erschließung von Bauvorhaben), Berücksichtigung einer Brücke über die Moritz-von-Nassau-Straße und einer Ortsnetzstation zur Sicherstellung der Versorgung mit Elektrizität sowie Rücknahme eines festgesetzten

² Aus Begründung zum B-Plan E 33/1 der Stadt Emmerich am Rhein S. 58

Regenrückhaltebeckens zugunsten einer öffentlichen Grünfläche Parkanlage. Für die Realisierung der Wohnbebauung (Reihenhäuser) beidseits des Eibenwegs und südlich Am Busch (zwischen Borgheeser Weg und Fichtenweg) wurde die 2. Änderung (bezogen auf überbaubare Grundstücksflächen, der Bauweise und der öffentlichen Erschließungsstraße) durchgeführt. Beide Änderungen sind rechtskräftig. Die 3. Änderung ist im Verfahren. Sie bezieht sich analog zur 97. FNP-Änderung auf bisher als Sondergebiete SO1 Reitsportzentrum und S=2a und b Wohnen mit Pferd festgesetzte Gebiete, die zukünftig als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt sein werden sowie randliche Erholungswald- und Grünflächen (Parkanlage, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Die Kontingentierung nach DIN 45691 entfällt für den Bereich des ursprünglichen SO1 Reitsportzentrum vollständig. Die 3. Änderung umfasst ca. 10,21 ha. Mit Rechtskraft ist Ende 2023/Anfang 2024 zu rechnen.

Für die festgesetzten Gewerbegebiete östlich der Moritz-von-Nassau-Straße ist die 4. Änderung im Verfahren (Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB laufend). Die im Westen an den Geltungsbereich angrenzende Wohnbebauung Am Busch 16-24 ist nach § 34 BauGB (Innenbereich) einzustufen.

3.6 Sonstige bestehende Satzungen, Verordnungen und gesetzliche Vorgaben

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein (Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emmerich am Rhein; Beschluss des Rates vom 21.06.2022).

Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden (geschützte Bäume). Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 80 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist.

Diese Satzung findet auch auf Bäume Anwendung, die aufgrund von Festsetzung eines Bebauungsplanes zu erhalten sind, auch wenn die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht vorliegen, sowie für die nach dieser Satzung vorgenommenen Ersatzpflanzungen (§ 7). Nicht unter diese Satzung fallen Obstbäume mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien, Gingko (Fächerblattbaum), Birken, Pappeln und Weiden.

Seit dem 1. Januar 2019 können Städte und Gemeinden in NRW erstmals Art und Umfang von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrrädern bei Bauvorhaben selbst festsetzen. Ermöglicht wird dies durch die derzeit geltende Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW). Die Stadt Emmerich hat keine eigene Stellplatzsatzung. Für die Planung wurde die StellplatzVO NRW vom 14.03.2022 (Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder) berücksichtigt. Demnach sind zu berücksichtigen:

Nr.	Verkehrsquelle	Anzahl der notwendigen	
		Stellplätze (Kfz)	Fahrradabstellplätze
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 St/40 m² Verkaufsnutzfläche (VKNF), jedoch mindestens 2 St je Laden, davon sind 75 % als Besucherstellplätze auszuweisen	mindestens 2 St je Laden
3.3	Großflächige, Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten	1 St/20 m² VKNF, davon sind 90 % als Besucherstellplätze auszuweisen; davon Anteil St für Kfz von Menschen mit Behinderung: 3 %, mindestens jedoch 1 S	1 St/100 m² VKNF

Gemäß § 8 Abs. 2 BauO NRW gilt:

Beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes, welcher einem Nicht-Wohngebäude dient, mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren, wenn der Antrag auf Baugenehmigung ab dem 1. Januar 2022 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingeht. Die Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung steht der Erfüllung nach Satz 1 gleich. Satz 1 und 2 gelten nicht für Parkplätze,

1. die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind, oder
2. sofern die Erfüllung sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht.

Die untere Bauaufsichtsbehörde kann insbesondere aus städtebaulichen Gründen Ausnahmen oder auf Antrag eine Befreiung nach Satz 1 und 2 erteilen, wenn die Erfüllung mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden ist.

3.7 Landschaftsplan, Schutzgebiete, Biotope/Biotopkataster, Biotopverbund

Der Planbereich ist vom Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 2 Emmerich am Rhein – Kleve (Stand Vorentwurf, Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 16 LNatSchG NRW bis 15.04.2022) nicht erfasst.

Es bestehen somit für den Planbereich und seine Umgebung keine Schutzgebietsfestsetzungen nach EU-Recht, BNatSchG/LNatSchG und keine zu berücksichtigenden Maßnahmen für das Plangebiet oder die direkte Umgebung gemäß Vorentwurf des Landschaftsplans. Ebenso bestehen keine zu berücksichtigenden Entwicklungsziele.

Die nächst gelegenen NATURA 2000-Gebiete, Vogelschutzgebiet VSG Unterer Niederrhein DE-4203-401 und FFH-Gebiet NSG Emmericher Ward DE-4103-302 (auch NSG KLE-012), liegen in ca. 1,15 km Entfernung. Nördlich der Ostermayerstraße befindet sich das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG-4102-0001 LSG-VO-Rees) in ca. 400 m Entfernung. Ein weiteres Landschaftsschutzgebiet liegt im Südwesten des Geltungsbereichs in ca. 1,55 km Entfernung (LSG-4102-0002 LSG-Rheinufer).

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG/§ 42 LNatSchG, Flächen des Biotopkatasters des LANUV und Biotopverbundflächen oder geschützte Alleen bestehen gemäß Landschaftsinformationssystem für den Planbereich und die anschließende Umgebung nicht.

3.8 Forstrechtliche Vorgaben

Gemäß Geoportal Niederrhein grenzt im Norden an den Geltungsbereich Wald i.S. des LFoGs NRW an (Waldtypen Real). Dies deckt sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplan E 33/1, der für diesen Bereich Flächen für Wald (Erholungswald) festgesetzt hat.

Gemäß Auskunft des Landesbetriebs Wald und Holz, Regionalforstamt Niederrhein vom 10.01.2022 (E-Mail) besteht die Aussage, dass bei der beabsichtigten Änderung des B-Plan E33/1 "Kaserne" von „Gewerbegebiet“ in „Sondergebiet Nahversorgungszentren“ es aus forsthoheitlicher Sicht keinen Grund für eine Verringerung der derzeit festgesetzten Abstände Bebauung zu Wald geben würde. Es müsste im Verfahren geprüft werden, ob der derzeit festgelegte Abstand auch zukünftig noch als ausreichend erachtet werden kann, oder ob für Nahversorgungszentren eine höhere Verkehrssicherungspflicht angesetzt werden muss.

3.9 Schutzgebiete nach WHG/LWG NRW, Hochwassergefährdung und Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Rheins liegt in ca. 1,13 km Entfernung. Somit liegt der Geltungsbereich im deichgeschützten Bereich.

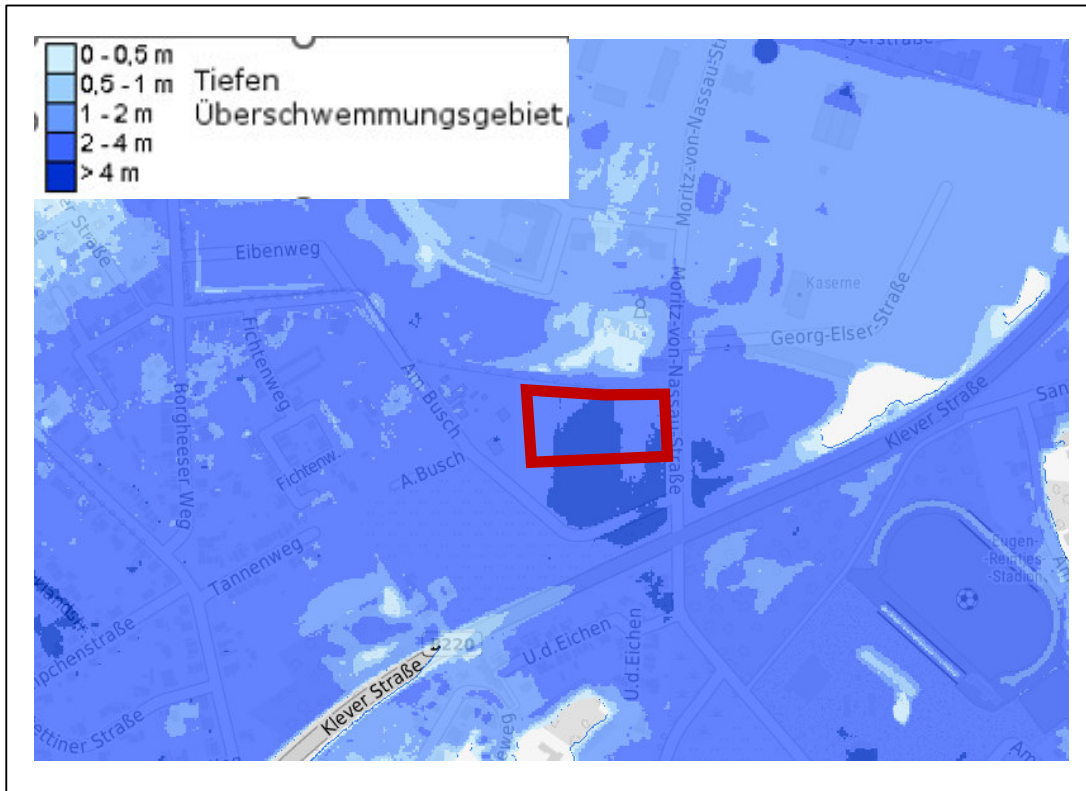


Abbildung 8: HQ_{extrem} (niedrige Wahrscheinlichkeit) mit Geltungsbereich (rot) o.M., genordet
Quelle: Geoportal.NRW

Gemäß Hochwassergefahrenkarten ist der Geltungsbereich vom Risikogebiet des Rheins gemäß § 78b Abs. 1 WHG betroffen. Bei einem HQ_{extrem} werden bei Versagen der Deichschutzanlagen große Teile des Geltungsbereichs bis > 4 m, ansonsten 2-4 m überstaut. Selbst bei einem HQ_{häufig} (niedrige Wahrscheinlichkeit) werden Teile des Geltungsbereichs über 2 m überschwemmt. Bei einem HQ₁₀₀ (mittlere Wahrscheinlichkeit) sind ebenfalls Wassertiefen zwischen 2-4 m im Geltungsbereich zu erwarten.

Der Geltungsbereich liegt im Verbandsgebiet des Deichverbandes Bislich-Landesgrenze.

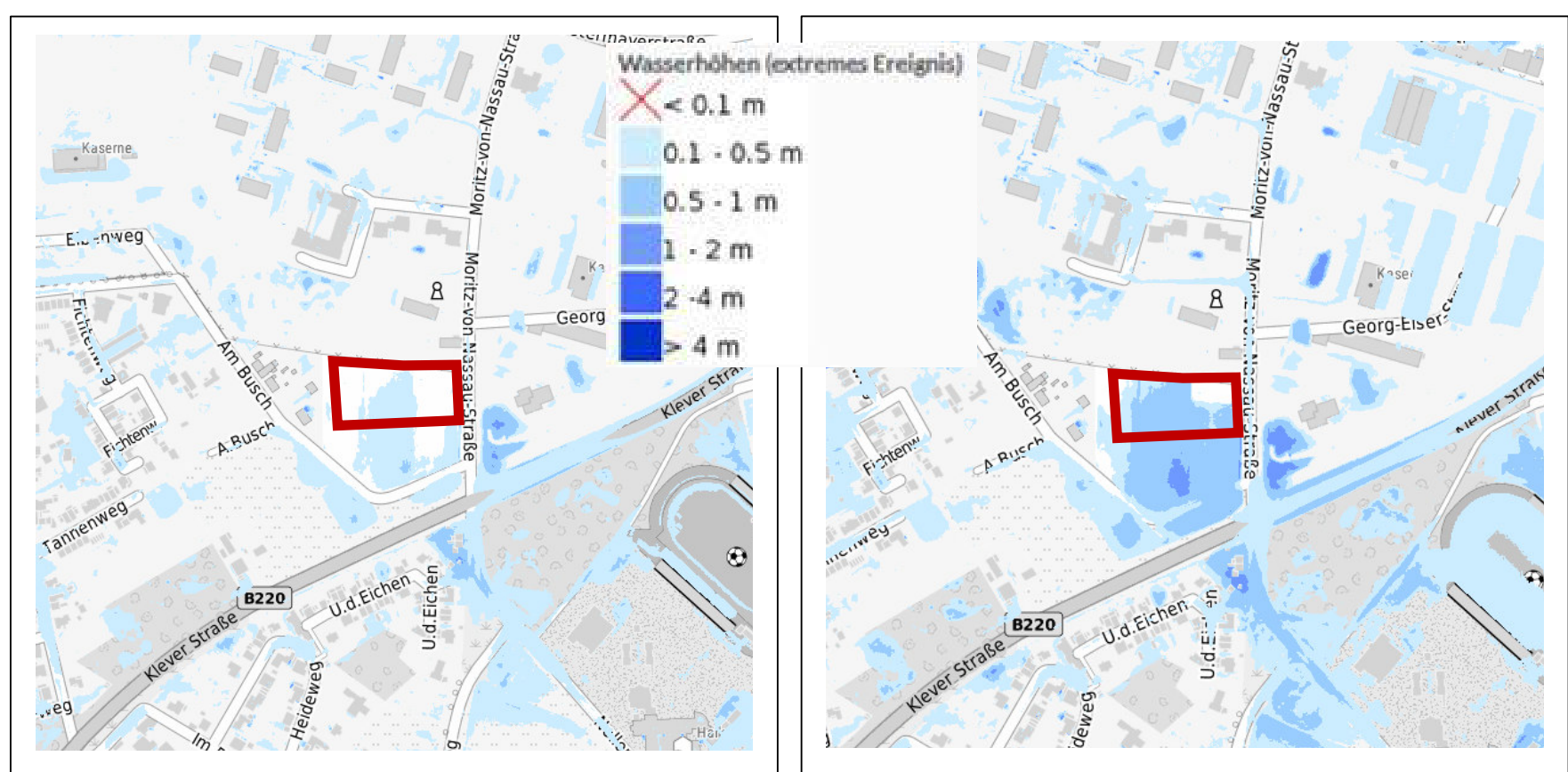
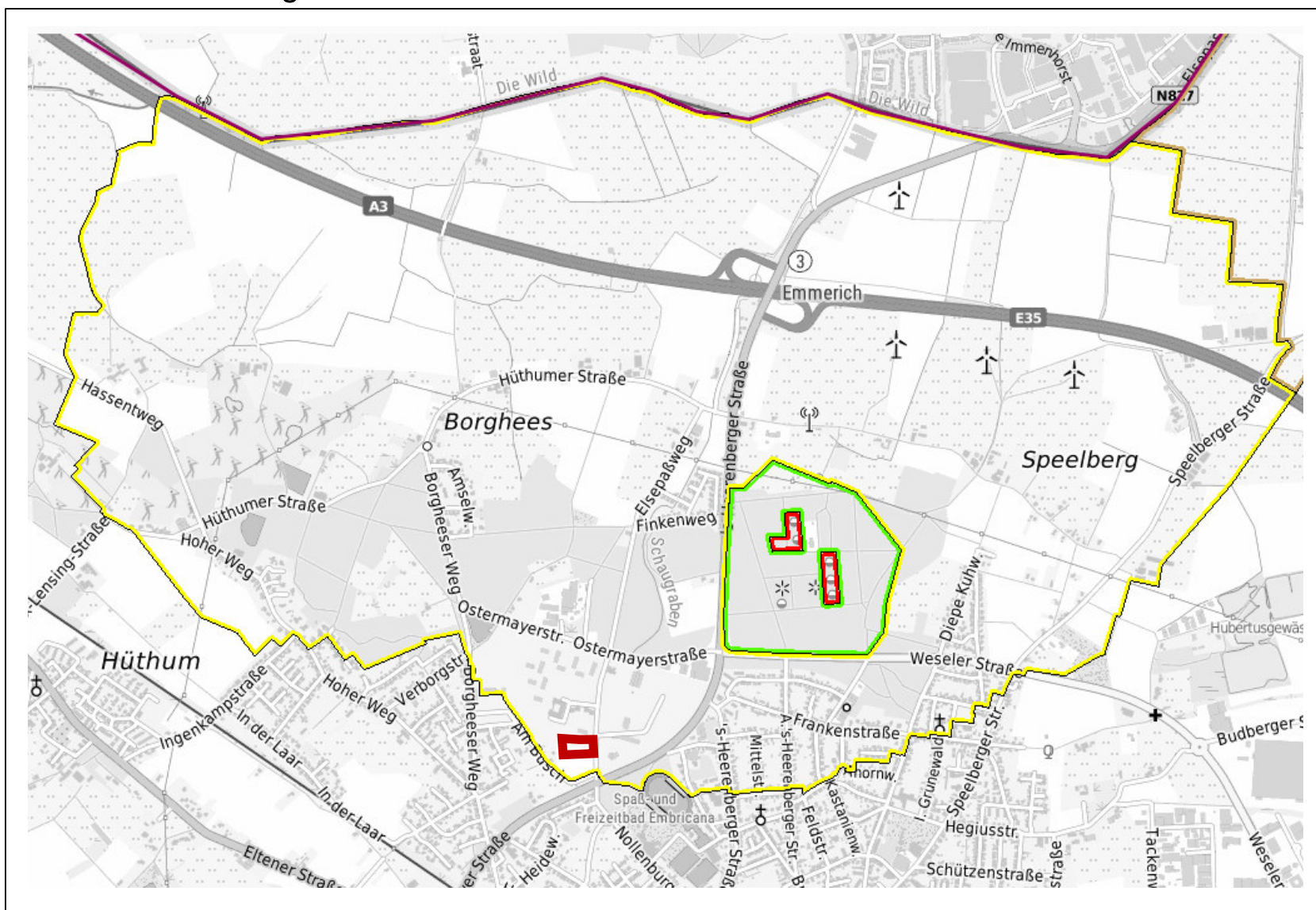


Abbildung 9: seltenes und extremes Starkregenereignis (Wasserhöhen) mit Geltungsbereich (rot) o.M., genordet
Quelle: Geoportal.NRW

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets Emmerich/Heleenbusch Zone IIIA. Es gelten Verbote zur Schutzzone IIIA. In der Zone IIIA ist u.a. die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zur Behandlung, Verregnung oder Verrieselung von Abwasser – ausgenommen schwach belastetes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung -, das Einleiten

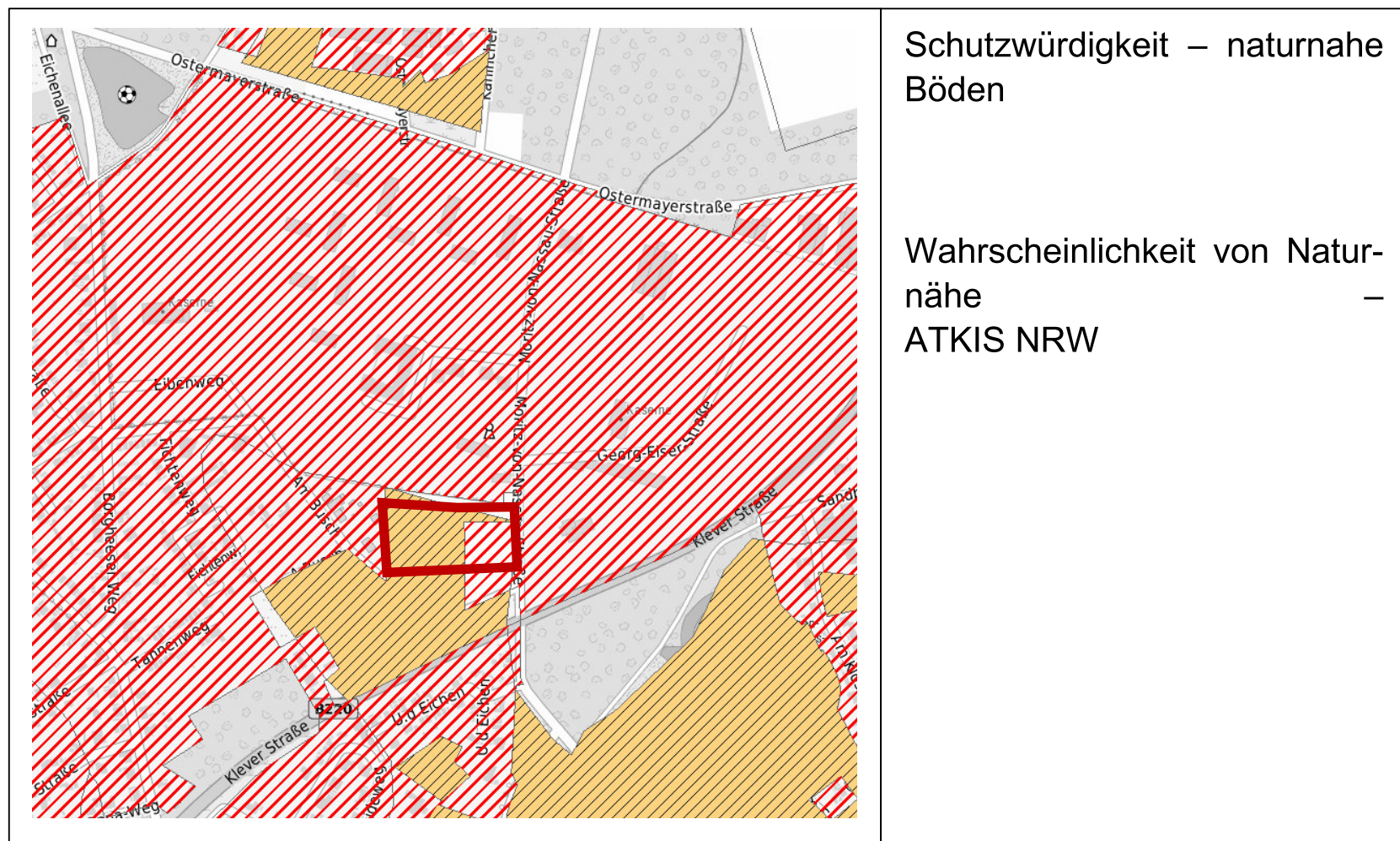
- die Abwasserlandbehandlung, Untergrundverrieselung, das Entwässerung von Klärschlamm, Abwasserbehandlungsanlagen (Kläranlagen) – ausgenommen Regenbecken-, Sandfiltergräben und Abwassergruben verboten.



³ Dr. Pecher AG: Stadtgebietsweite Fließwegeanalyse und Aufbau eines gekoppelten Kanalnetz-Oberflächenabflussmodells mit dem Programmsystem DYNA-GeoCPM für fünf ausgewählte oberflächliche Überflutungsbereiche in Emmerich am Rhein, Erkrath 2014

Gemäß der Karte Schutzwürdigkeit der Böden (3. Auflage)/Bodenkarte 1 : 50 000 Nordrhein-Westfalen; Geologischer Dienst NRW besteht für den Ostteil des Geltungsbereichs eine geringe Wahrscheinlichkeit und für den Westteil des Geltungsbereichs eine hohe Wahrscheinlichkeit von Naturnähe. Vorherrschend sind Plaggenesche mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte. Es besteht jedoch die Aussage zur Landwirtschaftlichen Nutzungseignung aus bodenkundlicher Sicht „Acker oder für landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet“ (Wertzahlen der Bodenschätzung 25 bis 40). Als Bodenartengruppe des Oberbodens ist als Bodenart nach Kartieranleitung (und Gruppe nach Geologischem Dienst) schwach schluffiger Sand (8-sandig) und als Hauptbodenart nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) Sand angegeben. Die Verdichtungsempfindlichkeit ist als gering eingestuft.

Über bergbauliche Tätigkeiten bestehen derzeit keine Kenntnisse.



Im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes - der Geltungsbereich war Teil davon – und seiner Umgebung wurden umfangreiche Kampfmittelräumungen und Entmunitionierungen durchgeführt. Der Geltungsbereich kann zur Flächenkategorie 1 „Der Kampfmittelverdacht hat sich nicht betätigt bzw. konnte entkräftet werden. Außer einer Dokumentation besteht kein weiterer Handlungsbedarf“ zugeordnet werden. Der Kampfmittelverdacht aufgrund der Verursacherszenarien Luftangriffe und Munitionsvernichtung/Bodenkämpfe kann in diesem Bereich entkräftet werden. Die Aussagen basieren auf der Historisch-genetischen Rekonstruktion des Bundeswehr-Standortes Moritz-von-Nassau-Kaserne, Emmerich am Rhein; Oberfinanzdirektion Hannover Landesbauabteilung; erstellt durch Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hannover 02.06.2009 und Bericht zur Grundlagenermittlung Moritz-von-Nassau-Kaserne, Em-

merich am Rhein; Oberfinanzdirektion Hannover Landesbauabteilung Referat LA 213; M&P Ingenieurgesellschaft, 01.07.2008. Gemäß vorliegendem Kartenmaterial aus oben genannten Untersuchungen bestanden ein Bombentrichter im westlichen Plangebiet sowie im Bereich der westlich angrenzenden Wohnbebauung aufgrund eines Luftangriffs vom 23.03.1945.

Das Kasernengelände wurde umfangreich auf Altlasten untersucht. Dabei wurden im Rahmen der Orientierenden Gefährdungsabschätzung Phase IIa Ehemalige Gefährdungsabschätzung Moritz-von-Nassau-Kaserne Nollenburger Weg 115 in Emmerich; Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW – Niederlassung Duisburg; AQUA TECHNIK Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH, vorgelegt am 23.12.2010, örtliche Bodenverunreinigungen ermittelt, die im Rahmen der geplanten Neubebauung entfernt werden können. Der vorliegende Geltungsbereich wurde noch nicht untersucht. Die Vornutzung des Geltungsbereichs bestand durch einen ehemaligen unbefestigten Parkplatz, ehemalige Grünlandflächen bzw. einige abgelagerte Bodenhalde und Mieten.

Für den Bereich des südlich angrenzenden Lebensmitteldiscountmarkts wurden die folgenden Gutachten/Stellungnahmen durch die TERRA Umwelt Consulting GmbH erarbeitet:

- Gutachten über geotechnische Untersuchungen, Neubau eines Lebensmittelmarktes, Nollenburger Weg, Am Busch, 46446 Emmerich vom 15.08.2016
- Schreiben zur Messung der Raumbeständigkeit der schlackenhaltigen Auffüllungen auf dem Grundstück, Nollenburger Weg / Am Busch (Nachbargrundstück in Emmerich) an die Fa. Schoofs vom 09.11.2018
- Schreiben zur Durchführung eines Doppelringinfiltrometersversuchs auf dem Grundstück Nollenburger Weg / Am Busch (Nachbargrundstück) in die Fa. Schoofs vom 21.10.2019

Es bestehen folgende Informationen:

Während der Bohrarbeiten im Juni 2016 wurden auf dem Grundstück (Anmerkung: des bestehenden Lebensmitteldiscountmarkts) sandige Auffüllungen mit Beimengungen an Natursteinschotter, Bauschutt, Schlacke und Asphaltresten vorgefunden, die von Flugsanden, teilweise Hochflutlehm und ± kiesigen Terrassensanden unterlagert werden.

Die Bodenluftproben aus dem Bereich des geplanten Geschäftsgebäudes (Anmerkung: des bestehenden Lebensmitteldiscountmarkts) wurden auf aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) und leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) analysiert. Gemäß den Analyseergebnissen der Bodenluftuntersuchung waren für die Probe BL 1 0,53 BTEX [mg/m³] und LHKW [mg/m³] nicht nachweisbar sowie für Probe BL 2 0,37 BTEX [mg/m³] und LHKW [mg/m³] nicht nachweisbar zu verzeichnen.

Für die Auffüllungen mit Fremdbeimischungen erfolgten Untersuchungen gem. LAGA bzw. Deponieverordnung (DepV). Der Fremdstoffanteil der Auffüllungen ist durchweg größer 10 % (meist 40-60 %). Sie sind daher gemäß LAGA als Bauschutt zu bewerten und wurden auftragsgemäß gem. LAGA Boden in Feststoff und Eluat untersucht. In der Bodenluft waren flächendeckend im Bereich des geplanten Lebensmittelmarkts (Anmerkung: des bestehenden Lebensmitteldiscountmarkts) nur unauffällige Schadstoffgehalte nachweisbar. Die Auffüllungen mit Fremdstoffanteil sind gem. LAGA Bauschutt aufgrund eines Gehalts an Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) von 1,48 mg/kg und eines Chromgehaltes von 652 mg/kg als LAGA Bauschutt Z1.1 Material einzustufen. Wegen eines Fluorid-Gehalts von 4 mg/l sind sie der Deponieklasse I (DK I) zuzuordnen.

Sämtliche untersuchten Schadstoffgehalte halten die Prüfwerte für den Pfad: Boden-Mensch für Gewerbegebiete gem. Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) ein. Basierend auf den dargestellten Untersuchungsergebnissen (unauffällige Schadstoffgehalte im Boden und in der Bodenluft) bestehen bei der geplanten Nutzung keine Gefahren für Schutzgüter (Mensch, Boden, Grundwasser) gem. BBodSchV.

Für eine mögliche Entsorgung der Auffüllungen mit Fremdbeimischungen (Schlacke, Bauschutt, Asphaltreste) sollten diese unter dem Abfallschlüssel 17 05 04 (Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03 fallen) eingestuft und die Analyseergebnisse dieses Gutachtens beigefügt werden.

Die natürlich anstehenden Böden sind, vorbehaltlich einer chemischen Analyse, als LAGA Z0 Böden einzustufen.

Die oberflächennahen, stark schlackenhaltigen Auffüllungen waren nicht raumbeständig.

Die Versickerungseignung konnte gutachterlich durch einen Ringinfiltrometerversuch (vom 18.10.2019) nachgewiesen werden.

3.11 Betriebsbereiche nach Störfall-Verordnung (12. BImSchV)

Gemäß Auskunft der Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 53.1 B vom 26.01.2022 wird der Planbereich gemäß den vorliegenden KABAS-Informationen (Kartografische Abbildung von Betriebsbereichen und Anlagen nach Störfall-Verordnung) durch keine Abstandsempfehlung von Betriebsbereichen nach Störfall-Verordnung tangiert. Es besteht somit keine Seveso-Relevanz im Hinblick auf die Überwachung der Ansiedlung im Sinne von § 50 BImSchG bzw. Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie.

3.12 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und der Umgebung sind keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Gemäß Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen des Landschaftsverbands Rheinland und Landschaftsverband Westfalen-Lippe (2007) befindet der Geltungsbereich innerhalb der Kulturlandschaft 10 Unterer Niederrhein und innerhalb des bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichs (Vorbehaltsgebiet) KLB 10.01 Unterer Niederrhein bei Emmerich.

Im Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Düsseldorf Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung des Landschaftsverbands Rheinland (LVR Hrsg.; 2013) ist der Geltungsbereich außerhalb von Kulturlandschaftsbereichen (KLB), jedoch innerhalb des Archäologischen Bereichs RPD III „Elten-Emmericher Höhen (Emmerich“) gelegen: Archäologischer Siedlungsraum mit intensiver Besiedlung und Landnutzung in ur- und frühgeschichtlicher, römisch-germanischer und mittelalterlicher Zeit: Eltener Berg mit urgeschichtlichen Relikten, Kirche, Pfalz, Stift. Erhebliche Plaggeneschvorkommen bzw. künstliche Bodenaufträge, dadurch archäologische Fundplätze großflächig gut konserviert im Boden erhalten. – Mittelalterliche bis neuzeitliche Siedlung Elten und Stadt Emmerich, Siedlungsrelikte, Kirchen, geistliche Gemeinschaften, Gräber. – Militärische Nutzung der Waldgebiete im Ersten und Zweiten Weltkrieg entlang der deutsch-niederländischen Grenze (Sperrgebiete).

Der Archäologische Bereich Eltener-Emmericher Höhen liegt größtenteils im Bereich RPD I - Limes und setzt sich in den Niederlanden fort.

3.13 Luftverteidigungsanlage Marienbaum

Der Geltungsbereich befindet sich im Interessensbereich der Luftverteidigungsanlage Marienbaum (Radius 35 km).

3.14 Einzelhandelskonzept und Beschlusslage des Rats der Stadt Emmerich am Rhein vom 22.02.2022

Zum Themenkomplex Einzelhandel liegt eine bisherige Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein mit Stand vom November 2017 vor. Als zusätzliche Entwicklungsoption wird dort das ehemalige Kasernengelände im Norden des Hauptsiedlungsbereiches von Emmerich am Rhein genannt. Am 22.02.2022 hat der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschlossen, gemäß dem Einzelhandelskonzept 2017 der Stadt Emmerich am Rhein den perspektiven Nahversorgungsstandort „Ehemalige Kaserne“ mit herausgehobener Bedeutung zu entwickeln.

Für dieses Einzelhandelskonzept erfolgt derzeit eine Fortführung und Aktualisierung bzw. eine weitere Fortschreibung. Diese Fortschreibung wird parallel zum Bauleitplanverfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 33/2 – Nahversorgung Kaserne – seitens der Verwaltung erarbeitet.

Die im bisherigen Konzept dargelegten Ausführungen, Rückschlüsse und Empfehlungen werden u.a. auch für den perspektivischen Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung „Ehemalige Kaserne“ überprüft und aktualisiert. Hierzu gehören auch die Darlegung der Standortmerkmale des perspektivischen Nahversorgungsstandorts sowie die Begründung zur konzeptionellen Einordnung als perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausragender Bedeutung sowie die Fortschreibung der Sortimentsliste für die Stadt Emmerich am Rhein („Emmericher Liste“), welche für die weitere Planung zu berücksichtigen wäre. Für die kommunale Feinsteuerung würde sich empfehlen, diese Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) des plangegenständlichen Bebauungsplanes zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.

3.15 Klimaschutzkonzept / Klimaanpassungskonzept

Für die Stadt Emmerich am Rhein besteht ein Integriertes Klimaschutzkonzept (Stand Juni 2013). Das Ziel des Konzepts ist die Reduzierung der CO₂-Emissionen, die Steigerung der Energieeffizienz und der Einsatz regenerativer Energien im Stadtgebiet. Als für die Planung relevante qualitative Klimaziele wird Folgendes genannt:

1. Reduktion der CO₂-Emissionen auf dem Stadtgebiet um 30 % bis zum Jahr 2030 (Basisjahr 2011)
2. 12,5 % CO₂-Einsparungen im Bereich Wirtschaft bis 2030

Als für die Planung relevante qualitative Ziele sind benannt:

1. Selbstverpflichtung der Stadt, die Wirtschaft bei der Erhaltung des unter 2. genannten quantitativen Klimaziels zu unterstützen
2. Reduzierung des Anteils der Personen mit einem Privat-PKW von 53 % auf 45 %
3. Verstärkte Öffentlichkeitsarbeit in dem Bereich Klimaschutz

Als für die Planung relevante Einsparpotenziale werden für den

- Sektor Wirtschaft: u.a. Optimierung Gebäude und Anlagen, Querschnittstechnologien, Abwärmennutzung
- Sektor Verkehr: Förderung Nutzung Fuß- und Radwegeverkehr, Optimierung motorisierter Individualverkehr, Einsatz E-Mobilität, Steigerung der Nutzung ÖPNV und
- Erneuerbare Energien: u.a. Erneuerbare Wärmeerzeugung (Biomasse, Biogas, Solarthermie, Geothermie), Erneuerbare Stromerzeugung (Photovoltaik, Windkraft, Biogasnutzung, KWKK)

benannt.

Weiterhin liegt ein Klimaanpassungskonzept aus dem Jahr 2016 vor. Es werden Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten von Klimaanpassungsmaßnahmen im FNP und in B-Plänen benannt. Als für die Planung relevant sind folgende Regelungen relevant:

- Festlegen von Baugrenzen
- Maß der baulichen Nutzung zur Steuerung der Versiegelungsrate
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Gebäudeausrichtung optimieren
- Hauswandverschattung, Wärmedämmung
- Bepflanzung urbaner Räume mit geeigneten Pflanzenarten
- Vermehrter Einsatz von bodendeckender Vegetation, Abdeckung unbewachsener Bodenflächen
- Verbesserung bzw. Ermöglichung der Versickerung
- Schaffung von Niederschlagswasserzischenspeichern

Der Geltungsbereich ist in der Handlungskarte Klimaanpassung Emmerich aufgrund der tw. Nutzung als Parkplatz bereichsweise als Zone 3 Belastungsgebiete der Gewerbe- und Industrieflächen i.V.m. Zone 2 Gebiete, die im Zukunftsszenario 2051-60 durch eine Ausweitung der Hitzebelastung betroffen sein werden Typ A Keine Wohnbevölkerung (z.B. Einkaufszentren, Sportanlagen) bis zu einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte im Bereich der neuen Hitzinsel deklariert:

Maßnahmen Zone 2 Typ A

- Aufenthaltsqualität steigern durch Verringerung der Hitzeentwicklung am Tag
- Beschattung durch Vegetation und Bauelemente
- Kühleffekt der Verdunstung nutzen (offene Wasserflächen, Begrünung)

Maßnahmen Zone 3

- Wahl eines geeigneten Areals zur Sicherung einer hinreichenden Be- und Entlüftung
- Temporäre Begrünung von Brachflächen
- Stellplatzanlagen, Randsituationen und das Umfeld von Verwaltungsgebäuden begrünen
- Begrünung von Fassaden und Dächern
- Bepflanzter Freiraum als Puffer zu angrenzenden Flächen
- Erhalt von vorhandenen begrünten Straßenbanketten und Abstandsgrünflächen

In den Maßnahmensteckbriefen sind u.a. geeignete Bäume für den prognostizierten Klimawandel benannt.

4 Verträglichkeitsanalyse als Voraussetzung für die Planaufstellung

Wie oben bereits dargelegt, wird zum Themenkomplex Einzelhandel das bisherige Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein (Stand November 2017) aktuell fortgeschrieben. Die Ergebnisse der Fortschreibung liegen abschließend noch nicht vor und werden parallel zum Bauleitplanverfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 33/2 – Nahversorgung Kaserne – seitens der Verwaltung erarbeitet.

Auf den aktualisierten Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes und dessen Erkenntnissen und Empfehlungen wird die Verträglichkeitsanalyse je nach Erfordernis aufgebaut und begründet. Im Rahmen der bisherigen Bauleitplanung wurde zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit integriertem Backshop und Café sowie eines Drogeriemarkts im Bereich der ehemaligen Kaserne an der Moritz-von-Nassau-Straße eine Verträglichkeitsanalyse durch Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH (Dortmund) mit Stand 29.08.2022 erstellt.

In der Verträglichkeitsanalyse werden die möglichen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) „Hauptzentrum Emmerich“ sowie die Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum (NVZ) Elten analysiert und dargelegt. Zudem erfolgt eine Einordnung in Bezug auf die kommunalpolitischen Grundlagen sowie eine Abschätzung zu den absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Ebenfalls wird eine Einordnung hinsichtlich der Landes- und regionalplanerischen Grundlagen erfolgen

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Alternativen/Varianten

Auf Ebene des (Vorhabenbezogenen) Bebauungsplans zielt die Alternativenprüfung nicht mehr auf die Standortfrage oder die Art der baulichen Nutzung, sondern auf Planungsvarianten zum konkreten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs ab.

Alternativen hinsichtlich der Anordnung des Gebäudes für den Lebensmittelvollsortimenter und der vorgelagerten Stellplatzanlage bestanden nicht. Die vorgesehene Anordnung Positionierung des Gebäudes im rückwärtigen des Vorhabensbereichs und vorgelagerte Stellplatzanlage stellt eine allgemein übliche Anordnung für Einzelhandelsbetriebe dar. Zudem schirmt das geplante Gebäude die westlich angrenzende Wohnbebauung von Immissionen der Stellplatzanlage mit an- und abfahrendem Verkehr ab.

Die Gebäudegröße, der Gebäudezuschnitt und die Art und Anzahl der Nebenanlagen ergaben sich aus den Wünschen der zukünftigen Ankermieter EDEKA und dm. Diese wurde im Zuge der Projektentwicklung mehrfach angepasst und konkretisiert. Ebenfalls wurde die Verkaufsflächengröße des dm mehrfach geändert, was ebenfalls Auswirkungen auf die Gebäudegröße/-zuschnitt hatte. Entsprechend veränderte sich die Zahl der notwendigerweise nachzuweisenden Stellplätze Kfz und Fahrräder (auch aufgrund geänderter, zu berücksichtigender Grundlagen (MusterstellplatzVO NRW/StellplatzVO NRW)).

Alternativen zur Erschließung bestanden nicht, da diese durch die vorhandene Zufahrt von der Moritz-von-Nassau-Straße und der Einfahrt zum benachbarten Lebensmitteldiscountmarkt ALDI vorgegeben ist und die Ausbildung von höhengleichen Betriebszufahrten Ziel ist.

Bei den rahmenden Bepflanzungsmaßnahmen bestanden ebenfalls keine echten Alternativen, da das Konzept durch die im Westen angrenzenden Gärten mit Baumbestand der

Wohnbebauung, den Waldflächen im Norden, der Moritz-von-Nassau-Straße im Osten und dem Lebensmitteldiscountmarkt im Süden sowie durch die notwendigen internen Erschließungsflächen (Anlieferung) und notwendige Stellplätze vorgeprägt ist. Entsprechend wurde das Bepflanzungskonzept gewählt, das dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde liegt. Diskutiert wurde jedoch eine dichte Baumreihe im Westen des Marktgebäudes, die jedoch aufgrund des bereits vorhandenen Baumbestandes in den Privatgärten und der Versickerungsmulde (möglichst Freihaltung von Laub) nicht weiterverfolgt wurde.

Grundsätzliche Diskussionen bestanden hinsichtlich der Gesamtversiegelung. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. E 33/1 gibt eine Versiegelungsrate von 80% vor. Die Einhaltung dieser Vorgabe war jedoch aufgrund der gemeinsamen Erschließung mit dem angrenzenden Lebensmitteldiscountmarkt nicht möglich, da die bereits gebaute Erschließung mit beidseitigen Gehwegen im vorliegenden Vorhabenbereich liegt und einen nicht unerheblichen Anteil an der Gesamtversiegelung hat, die nachteilig auf das geplante Vorhaben wirkt (Vorteil für den Lebensmitteldiscountmarkt, dessen Erschließung zu Lasten des hier geplanten Vorhabens geht). Die Erhöhung der Gesamtversiegelung war somit aufgrund der Rahmenbedingungen des Standorts/Vorhabenbereich unausweichlich, um dem Ziel Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers/Drogeriemarkt gerecht zu werden. In diesem Zuge wurden Minderungsmaßnahmen wie Flächengrößen von extensiven Dachbegrünungen und Überstellung der Stellplatzanlage mit Bäumen auch im Hinblick auf die Vorgabe der Bauordnung NRW, Stellplatzanlage mit mehr als 35 Stellplätze mit PV-Anlagen zu überdecken, diskutiert. Aufgrund des städtischen Wunsches, die Stellplatzanlage aus klimatischen und gestalterischen Gründen mit Bäumen zu überstellen, wurde die Vorgabe der Bauordnung NRW (§ 8 Abs. 2 BauO NRW) nicht umgesetzt. Entsprechend wurden Bäume entlang der Zufahrt, im Bereich Stellplatzanlage und im Pflanzstreifen entlang der Moritz-von Nassau-Straße sowie Dachbegrünungsmaßnahmen planerisch berücksichtigt.

Der Standort des Trafos ist Bestand und zu erhalten. Alternativen bestehen nicht.

5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers/Investors

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nahversorgungszentrum umfasst 9.839 m² und ist mittels Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanZV 1990) definiert. Beplant werden damit die Flurstücke 64, 105, 111, 113, 114 in der Flur 33, Gemarkung Emmerich. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nahversorgungszentrum ist auf Grundlage von § 12 Abs. 3 BauNVO analog § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung mittels Planzeichen 15.13 der PlanZV abgegrenzt. Der Vorhaben weist folgende Inhalte auf, die im Folgenden erläutert werden; Details sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Lageplan, Ansichten und Querschnitt (Schema) selbst zu entnehmen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nahversorgungszentrum sieht ein 3.610 m² (mit geschlossen Zugängen) großes und ca. 8,5 m hohes Marktgebäude (relative Höhe) vor, das im rückwärtigen westlichen Bereich des Vorhabengebiets positioniert ist. Die Oberkante des Gebäudes/Attika ist mit 24,70 m ü. NHN angegeben. Der Erdgeschossfußboden liegt bei 16,20 m. NHN. Innerhalb des Marktgebäudes ist der Lebensmittelvollversorger im Norden mit einer Verkaufsfläche von 1.830 m² und der Drogeriemarkt mit 722,10 m² Verkaufsfläche im Süden, jeweils mit getrennten Zugängen und Anlieferungen im Norden (Rampentisch) und Süden (überkragende Überdachung) positioniert. Integriert in den Lebensmittelvollversorger ist ein Backshop mit 30 m² Verkaufsfläche, ein zugehöriges maximal 50 m² großes Café mit 40 m²

Außenterrasse (Bestuhlung und Tische). Nach Westen wird zur Flurstück-/Vorhabengebietsgrenze ein Abstand von 7,5 m bzw. 11,85 m (auf Höhe des südwestlichen Gebäuderücksprungs) und zum nächstgelegenen Wohngebäude ein Mindestabstand von 23,55 m eingehalten. Im Süden ergibt sich zur Flurstückgrenze/Vorhabengebietsgrenze ein Mindestabstand von 3,02 m im Bereich der Anlieferung (Dachüberstand) bzw. 4,71 m, während im Norden zwischen Hauptgebäude und angrenzendem Wald Mindestabstände von etwas mehr als 10 m eingehalten werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass die nördlich gelegene Anlieferungsrampe mit überdachtem Rampentisch als Teil des Hauptgebäudes zu verstehen ist, während das geplante, nicht überdachte Außenlager Leergut eine Nebenanlage darstellt. Angrenzend an den überdachten Rampentisch des Vollversorgers ist eine Papierpresse vorgesehen. Das Hauptgebäude orientiert sich im Norden in seinem Abstand zum angrenzenden Wald weitgehend an den bisher im Bebauungsplan E33/1 festgesetzten Baugrenzen (mindestens 10 m Abstand). Die erste Baumreihe des Waldbestands wurde vermessungstechnisch mit Stamm und Kronentraufbereich erfasst. Lediglich vier Bäume kragen mit ihrem Kronentraufbereich in den Abstand zwischen Marktgebäude und nördlicher Flurstückgrenze/Vorhabengebiet. Bei den vier überkragenden Bäumen ist davon auszugehen, dass diese nur noch geringe Wachstumspotenziale entfalten werden (Aufforstung zwischen dem 1. und 2. Weltkrieg). Eine weitere Kronenentwicklung der vier Bäume bis zum geplanten Marktgebäude ist nicht zu erwarten.

Im Süden erfolgt die Anlieferung über einen 3,00 m breiten und 1,75 m tiefen Bereich mit Vordach. Als Nebenanlagen ist hier ein Abfallstandort vorgesehen.

Dem Marktgebäude vorgelagert ist eine 119 Stellplätze (davon drei Behindertenstellplätze und ein Elternparkplatz vor dem Hauptgebäude) umfassende Anlage angeordnet, die über die bereits heute vorhandene 12,09 m breite Zufahrt (ca. 7 m asphaltierte Fahrbahn im Beidrichungsverkehr, 2,45 m (im Süden) bzw. 2,61 m (im Norden) breite gepflasterte Gehwege) erschlossen wird. Die dem Marktgebäude vorgelagerte Fahrgasse weist 7,5 m auf. Sie wird zu Anlieferungszwecken genutzt. Ansonsten weisen die Fahrgassen mit Ausnahme der Nördlichen mit 6,95 m im Minimum eine Breite von 6,5 m auf. Die nördliche Fahrgasse fällt aufgrund der Nutzung zu Anlieferungszwecken mit Rückstoßflächen für LKW entsprechend breiter aus. Sie verjüngt sich nach Osten auf die genannten 6,95 m. Neben Möglichkeiten zur KFZ-Abstellung werden insgesamt 22 Fahrradabstellmöglichkeiten für Kunden und Mitarbeiter dem Marktgebäude nach Westen und Norden vorgelagert geschaffen.

Die Größe der Stellplatzanlage und die Anzahl der Kfz- und Fahrradstellplätze wird durch den Vorhabenträger/Investor aufgrund der StellplatzVO NRW, wie folgt angegeben:

- Läden, Geschäftshäuser (Drogeriemarkt):
 1 St 1 St/40 m² Verkaufsnutzfläche (VKNF) bei einer Verkaufsfläche von 722,1 m² gemäß derzeitiger Planung bzw. 780 m² im Maximum: 18 bzw. 20 Stpl. Kfz
 / 2 Abstpl. Fahrräder
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten (Lebensmittelvollversorger + Backshop und zusätzliche Berücksichtigung des Cafés (Café wird laut geltendem Einzelhandelserlass NRW in Ziffer 2.2.6 zur Definition der Verkaufsfläche (weitere Beispiele 6. Spiegelstrich) nicht auf Verkaufsfläche angerechnet; siehe auch Kap. 4)
 1 St/20 m² Verkaufsnutzfläche (VKNF) bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.860 m² (bzw. unter Berücksichtigung max. 50 m² Café) 93 bzw. 95 Stpl. Kfz
 1 Abstpl. je 100 m² VKFF 19 Abstpl. Fahrräder

Gemäß vorliegenden Projektunterlagen werden 119 Stpl. Kfz und 22 Abstpl. Fahrräder geschaffen, entsprechend mehr als notwendig. Insgesamt ist davon auszugehen, dass Kunden, die den Lebensmittelvollsortimenter aufsuchen gleichzeitig auch den Drogeriemarkt aufsuchen bzw. umgekehrt und ggf. auch den benachbarten Lebensmitteldiscountmarkt besuchen werden, ohne einen Stellplatzwechsel vorzunehmen; entsprechend ist die geplante Stellplatzanlage ausreichend bemessen. Für die vorliegende Planung ist somit der worst-case bezogen auf die in Kapitel 4 gemäß Verträglichkeitsuntersuchung untersuchte Verkaufsfläche angemessen berücksichtigt.

Die Stellplätze weisen in der Mitte der Stellplatzanlage eine Tiefe von 5,0 m bzw. nördliche, südliche und östliche Stellplatzreihen von 4,5 m bei einer Breite von 2,7 m auf (Kfz mit Überhang in die angrenzenden Pflanzflächen). Die Reduzierung der ansonsten üblichen Stellplatztiefen von 5,0 m ist der städtischen Vorgabe, die Stellplatzanlage mit Bäumen zu überstellen geschuldet. Die drei Behinderten- und ein Elternstellplätze, die direkt an dem beiden Kundengebäudezugängen angeordnet sind, weisen Maße von 5 m x 3,5 m auf.

Südlich des Zugangs des Lebensmittelvollsortimenters ist eine ca. 40 m² große Terrasse mit Sitzmöglichkeiten für den Backshop mit Café berücksichtigt.

Die 22 Fahrradabstellplätze sind verteilt entlang der Ostfassade des Marktgebäudes im Bereich der Gebäudezugänge angeordnet.

Der Zufahrtsbereich ist südlich des vorhandenen Trafogebäudes durch einen 2 m breiten und 8 m hohen Werbepylon (relative Höhe) markiert (absolute Höhe 24,10 m ü. NHN), der Werbefläche für den Vollsortimenter, den Drogeriemarkt und den Bäcker bietet. Die Ostfassade des Hauptgebäudes soll weitere Werbeflächen der Ankermieter und Backshop (Schriftzüge/Zeichen/Logos) erhalten. Im Bereich von zwei Kfz-Stellplätzen im Umfeld des Trafogebäude ist die Aufstellung von E-Ladestellen berücksichtigt.

Weiterhin sind konzeptionell drei überdachten Einkaufswagenboxen innerhalb der Stellplatzanlage vorgesehen. Die nördliche Anlieferungsrampe ist mit einer Breite von 7,5 m und die südliche ebenerdige Anlieferung mit 4,67 m im Mindestmaß angegeben.

Das Marktgebäude mit Flachdach soll mit Photovoltaikanlagen zur Energieversorgung ausgestattet werden. Hierfür ist eine Aufstellfläche von 1.165 m² angegeben. Ergänzend werden Wärmepumpen in den Dachbereichen eingesetzt werden.

Zusätzlich bestehen auf dem Dach technische Aufbauten in Form von Lüftungs-/Kühlanlagen und Schornsteinen. Es ist außerhalb der technischen Aufbauten eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 60 % der Dachflächen vorgesehen. Dies entspricht einer Größe von mindestens 2.160 m² (im V+E-Plan grün eingefärbte Dachflächen im Bereich des Hauptgebäudes zwei Teilflächen und nördlicher Rampentisch). Auf einer Fläche von ca. 270 m² überlagern sich Dachbegrünung und Fläche für Photovoltaikanlagen.

Als weitere Begrünungsmaßnahmen sind zu nennen:

- Stellplatzbegrünung: 2 x 4 Feld-Ahorn in der Mitte der Stellplatzanlage sowie 3 weitere Feld-Ahorne im Osten der Stellplatzanlage, Sorte Elsrijk (max. 12 bis 15 m Endhöhe) mit überfahrbaren Baumscheiben (Baumrost-Systeme), dauerhafter Stammschutz durch 1,8 hohe Stammschutzgitter, min. 12 m² große Pflanzgruben
- randliche Einfassung der Zufahrt mit drei Feld-Ahorne und im Norden, zur Moritz-von-Nassau-Straße ein Feld-Ahorn, jeweils Sorte Elsrijk sowie niedrige Strauch-

- /Zierstrauchpflanzungen ergänzt durch trockenheitstolerante und insektenfreundliche Staudenbepflanzungen;
- Pflanzstreifen im Norden entlang Stellplatzreihe mit max. 2 m hoher Schnitthecke (75 m lang) als nördliche Begrenzung, optischem Abschluss und Waldrand
 - Eingrünung im Westen und Nordwesten durch 1-reihige freiwachsende Strauchhecke (lebensraumtypische Gehölze, Endhöhe 6 m, Gesamtlänge 140 m) mit 5 kleineren Überhälter (Hainbuche/Feld-Ahorn, diese nur im Westen; Endhöhe 15 - 20 m) oberhalb entlang einer Versickerungsmulde (vgl. Schematischer Querschnitt) mit Wieseneinsaat
 - extensive Dachbegrünung (mindestens 60 % der Dachflächen entspricht mindestens 2.160 m²) mit insektenfreundlichen, trockenheitstoleranten Sedumarten/Dickblattgewächse, Kräutern und Gräsern; ggf. müssen zur Entwurfsfassung bei Konkretisierung der Gebäude-/Architekturplanung und Statik alternative Bepflanzungsmöglichkeiten geprüft werden
 - Versickerungsmulde zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers Dachflächen (Grundfläche 248,50 m²/ Fläche Sohle 190,30 m²)

Insgesamt ergibt sich eine Versiegelung von maximal 90 % im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (= 8.855 m²). Berücksichtigt sind damit jegliche Versiegelungen auch die Aufstellung von Lampen, E-Ladestationen, Pylon und derzeit noch nicht absehbare zusätzlich Versiegelungen (ggf. durch mehr Beleuchtungen/Zaunanlagen)). Die Erhöhung der Gesamtversiegelungsrate von 80 % auf 90 % ist, wie im vorherigen Kapitel dargelegt, der Erschließungssituation geschuldet. Die obigen Begrünungsmaßnahmen sind als Minderungsmaßnahmen bezüglich der Erhöhung der Gesamtversiegelungsrate zu verstehen und stellen ein schlüssiges Begrünungskonzept im Sinne der Klimaanpassung (Hitzeresistenz), Gestaltung und Regenrückhaltung dar.

Als Lärmschutzmaßnahmen sind in Ausfüllung einer Kontingentierung nach DIN 45691 vorgesehen (vgl. auch Kap. 8.3):

- zwei jeweils 4,5 m bzw. 4,0 m hohe Lärmschutzwände im Westen für die beiden Anlieferungen; Luftschalldämmung ≥25 dB nach DIN EN 1793-2 im Bereich der Anlieferzonen
- Regelungen zu Betriebs-, Öffnungszeiten und Zeiten für die Warenanlieferung und Entsorgung

Einheit	Zeit	Werktage (MO-SA)	Sonn- und Feiertage
Lebensmittel-Vollsortimenter und Fachmarkt	Betriebszeit	06.00 bis 22.00 Uhr	---
	Anlieferung	06.00 bis 22.00 Uhr	---
	Öffnungszeit für Kunden	06.00 bis 22.00 Uhr	---
integrierter Backshop/Café	Betriebszeit	06.00 bis 22.00 Uhr	6.00 bis 20.00 Uhr
	Anlieferung	06.00 bis 22.00 Uhr	6.00 bis 20.00 Uhr
	Öffnungszeit für Kunden	06.00 bis 22.00 Uhr	6.00 bis 20.00 Uhr

Tabelle 1: Betriebs-, Öffnungszeiten und Lieferzeiten

Quelle: Gutachten Geräuschemissionen und -immissionen durch das Geschäftshaus an der Moritz-von-Nassau-Straße in Emmerich, zum Bauantrag, Bebauungsplan E 33/2 – Nahversorgung Kaserne - TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Stand 10.10.2023)

- Anlieferung von Waren des Vollsortimenters und die Entsorgung haben am Rampentisch (Rampenniederfahrt) zu erfolgen; für den Drogeriemarkt in der ebenerdigen Lieferzone.
- Die Anlieferung des Backshops kann im Eingangsbereich des Shops erfolgen.
- Verwendung ausschließlich geräuscharmer Einkaufswagen (die z.B. mit Gummi-Bereifung, Rundum-Beschichtung des Drahtkorbs, Kunststoff-Protektoren ausgerüstet sind)
- Fahrwege auf der Stellplatzanlage aus Asphaltdecke, einer ebenen Pflasterdecke i.S. der RLS 19 mit Betonsteinen oder aus akustischer Sicht einer gleichwertigen Fahrbahnoberfläche
- Stationärer Schneckenverdichter für Papier und Pappe Beurteilungspegel-Schallleistungspegel von $L_{WAT, 1h} < 85 \text{ dB(A)}$
- Schallleistungspegel der technischen Anlagen sind auf folgende Werte begrenzt
Vollsortimenter (technische Einrichtungen in Außenaufstellung)

Technischen Einrichtungen Außenaufstellung	L _{WA} je Gerät Tag	L _{WA} je Gerät Nacht	Einwirkzeit Tag 6-22 Uhr	Einwirkzeit ungünstigste volle Nachtstd. zw. 22-6 Uhr
	dB(A)	dB(A)	(min)	(min)
Trafo Geschäftshaus	65	65	960	60
Wärmepumpe Vollsortimenter (Low-Noise-Ausführung), Wandmontage Rampenniederfahrt	75	75	960	60
Gaskühler Kälteanlage Vollsortimenter, Dachaufstellung	66	66	960	60
HLA Fortluft Vollsortimenter, Dachaufstellung	65	65	960	0
HLA Außenluft Vollsortimenter, Dachaufstellung	65	65	960	0
ÜDA Außenluft Vollsortimenter, Dachaufstellung	65	65	960	0
GK Fortluft Vollsortimenter, Dachaufstellung	65	65	960	0
GK Außenluft Vollsortimenter, Dachaufstellung	65	65	960	0

Drogeriemarkt (technische Einrichtungen in Außenaufstellung)

Technischen Einrichtungen Außenaufstellung	L _{WA} je Gerät Tag	L _{WA} je Gerät Nacht	Einwirkzeit Tag 6-22 Uhr	Einwirkzeit ungünstigste volle Nachtstd. zw. 22-6 Uhr
	dB(A)	dB(A)	(min)	(min)
Wärmepumpen DAIKIN REYQ8U, Platine DTA104 Level 3, nachts verminderte Leistung, Fachmarkt, Dachaufstellung	78	73	960	60
Wärmepumpen DAIKIN REYQ14U, Platine DTA104 Level 3, nachts verminderte Leistung, Fachmarkt, Dachaufstellung	81	67	960	60
HLA Fortluft Fachmarkt, Dachaufstellung	65	65	960	0
GK Außenluft Fachmarkt, Dachaufstellung	65	65	960	0

Tabelle 2: Schallleistungspegel der technischen Anlagen

Quelle: Gutachten Geräuschemissionen und -immissionen durch das Geschäftshaus an der Moritz-von-Nassau-Straße in Emmerich, zum Bauantrag, Bebauungsplan E 33/2 – Nahversorgung Kaserne - TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG Stand 10.10.2023)

Die Emissionen der Geräte müssen einzeltonfrei nach Definition der TA Lärm sein und dürfen keine Impulshaltigkeit aufweisen.

Derzeit liegt noch keine konkrete Höhenlageplanung im Vorhaben- und Erschließungsplan Gelände vor. Es ist jedoch mit Aufhöhungen von ca. 1,0 bis 1,6 m zu rechnen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind zusätzlich bereits Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen graphisch aufgenommen worden.

Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan wird verwiesen.

5.3 Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die Festsetzungen sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der im Parallelverfahren geänderten 101. FNP-Änderung entwickelt.

5.3.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 33/2 ist auf Grundlage von § 12 Abs. 3 BauNVO analog § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung mittels Planzeichen 15.13 der PlanzV abgegrenzt (vgl. auch Abb. 1). In den Geltungsbereich wurden alle Flurstücke oder Teile von Flurstücken einbezogen, für die planungsbezogene Festsetzungen notwendig sind.

Dabei ist der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (9.909 m²) nicht identisch mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (9.839 m²). Dies ist darauf zurückzuführen, dass im Vorhaben- und Erschließungsplan die bereits öffentlich als Straßenverkehrsflächen gewidmeten Flurstücke 108, 110 und 112 (Gemarkung Emmerich, Flur 339) aufgrund der bereits erfolgten Herstellung und Übertragung an die Stadt Emmerich am Rhein nicht berücksichtigt werden. Da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. E 33/2 eine Änderung des Bebauungsplans Nr. E 33/1 darstellt, hier ausschließlich Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt ist, ist die bereits hergestellte öffentliche Anbindung im Bereich der genannten Flurstücke an die Moritz-von-Ernst-Straße nachträglich über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bauleitplanerisch zu sichern (vgl. Kap. 5.3.5).

Grundsätzlich werden alle Festsetzungen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Basis der Rechtsgrundlage § 12 Abs. 3 BauGB getroffen (Ausnahme öffentliche Straßenverkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Demnach wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Nahversorgungszentrum Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 33/2 und die Stadt Emmerich am Rhein ist nicht an die Festsetzungen des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und die Verordnungen gemäß § 9a BauGB gebunden. Es erfolgt jedoch ein Bezug zur Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 BauGB, zur Baunutzungsverordnung und zur Planzeichenverordnung, da die allgemein bekannten und verständlichen Planzeichen zur besseren Nachvollziehbarkeit und aus Gründen der Konformität mit den Vorgaben zur XPlanung für den vorliegenden Plan verwendet wurden. Die übergeordnete Rechtsgrundlage ist jedoch stets § 12 Abs. 3 BauGB (mit oben dargestellter Ausnahme).

Über den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nahversorgungszentrum (Flurstücke 64, 105, 111, 113, 114 in der Flur 33, Gemarkung Emmerich) hinausgehende Festsetzungen (für die bereits öffentlich als Straßenverkehrsflächen gewidmeten und der Stadt

Emmerich am Rhein übertragenen Flurstücke 108, 110 und 112) werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB getroffen.

Die Inhalte und Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans basieren auf dem im Vorhaben- und Erschließungsplan Nahversorgungszentrum graphisch und textlich dargelegten Vorhaben i.S. Bauvorhaben. Entsprechend ist die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegte Planungskonzeption Grundlage für die Festsetzungen bzw. die Definition der Art und des Maßes des Bauvorhabens sowie der dort zulässigen Nutzungen, wie sie in Kapitel 5.2 bereits beschrieben wurden.

Die Planung des Vorhabens Nahversorgungszentrum ist mit Nutzung, Höhenentwicklung und Erschließung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie Anlage zum Durchführungsvertrag und demgemäß zu realisieren.

Zur Verknüpfung des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten Vorhabens (Bauvorhaben Nahversorgungszentrum – Architektur – Hochbauplanung sowie der Gestaltung) und seines Geltungsbereichs mit dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden. Die Festsetzungen zielen darauf ab, flächenmäßig und inhaltlich zu gewährleisten, dass sowohl der Vorhaben- und Erschließungsplan als auch der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Aussagen bzw. Regelungen für ein im vorliegenden Fall weitgehend identisches Plangebiet (Ausnahme zusätzliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB) treffen.

Die Architektur - Hochbauplanung des Vorhabens Nahversorgungszentrum ist mit dem im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten Lageplan, Ansichten und Nutzung sowie Höhenentwicklung Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 33/2.

Die Gestaltung des Vorhabens Nahversorgungszentrum ist mit Lage der Zufahrt, internen Erschließungsflächen, der Stellplatzanlagen/Anlieferungszone, Anzahl und Anordnung der Stellplätze Kfz und Fahrräder, Art der Nebenanlagen sowie der Anpflanzungsflächen einschließlich Versickerungsmulde/Rigole und Dachbegrünung (mindestens 60 % aller Dachflächen einschließlich Vordächer), Lage, Anzahl und Art der Anpflanzungen, Regelungen zur eigenständigen Werbeanlage Pylon sowie der vorhandenen Transformatorenstation einschließlich zugehöriger Rechte für Dritte gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 33/2.

Die endgültige Festlegung der Gestaltung der Gebäudeinnenaufteilung (Grundriss), der Nebenanlagen und architektonischer Details, der Art der Anlagen der Fahrradabstellung, die Lage der überdachten Einkaufswagenboxen, Beleuchtungselemente, E-Ladestellen, die genaue Art, Anzahl und Größe der Anlagen der Außenwerbung an der Ostfassade, Abfallbehälter und Schrankenanlagen sowie die Lage von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen gemäß der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Größe der Aufstellfläche bleibt der Baugenehmigung vorbehalten. Zusätzliche Möglichkeiten zur Energie-/Wärmeversorgung des Vorhabens (z.B. über Wärmepumpen) sind unter Berücksichtigung der Vorgaben des GEGs (Gebäudeenergiegesetz) zulässig. Die Projektunterlagen zum Vorhaben sind Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie Anlagen zum Durchführungsvertrag und demgemäß zu realisieren.

Mit den Formulierungen soll gewährleistet werden, dass das Nahversorgungszentrum definiert ist, aber für das Baugenehmigungsverfahren noch ein gewisser Spielraum verbleiben kann,

ohne dass für geringfügige Abweichungen direkt eine Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen muss.

Weiterhin ist eine Festsetzung formuliert, dass die zum Vorhaben Nahversorgungszentrum erarbeiteten Gutachten/Stellungnahmen mit den jeweils formulierten Annahmen, Maßnahmen und Empfehlungen Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 33/2 sind; die Annahmen, Maßnahmen und Empfehlungen sind Anlagen zum Durchführungsvertrag und demgemäß umzusetzen. Als Gutachten/Stellungnahmen sind zu nennen:

- Gutachten über geotechnische Untersuchungen Neubau eines Fachmarktzentrums Moritz-von-Nassau Str. 46446 Emmerich am Rhein, PROJEKT 68354-2016-1, Stand 29. April 2022
Abfallrechtliche Bewertung; Schreiben der TERRA Umwelt Consulting GmbH vom 18.08.2021
- Verkehrsuntersuchung Kaserne Emmerich; IGS INGENIEURGESELLSCHAFT STOLZ mbH, Stand 21. Juni 2022
- Gutachten Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines EDEKA und eines dm in Emmerich, Kaserne Nord, (B-Plan 33/2 – Nahversorgung Kaserne -) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO; STADT+HANDEL Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH, Stand 08/2022
- Gutachten Geräuschemissionen und -immissionen durch das Geschäftshaus an der Moritz-von-Nassau-Straße in Emmerich zum Bauantrag, Bebauungsplan E 33/2 – Nahversorgung Kaserne - TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG Stand 10.10.2023)

Mit der Festsetzung soll gewährleistet werden, dass das Vorhaben Nahversorgungszentrum gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan im Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den projektbezogenen Gutachten/Stellungnahmen und den konkret benannten Annahmen, Maßnahmen und Empfehlungen verknüpft ist und auch entsprechend umgesetzt wird.

Gleiches Ziel hat auch die Festsetzung zur Verknüpfung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags gemäß Kapitel 3 des Umweltberichts zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (vgl. Kap. 5.3.8, 6.7.5 und 7.6.2).

5.3.2 Art der baulichen Nutzung bzw. des Vorhabens

Als Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 33/2 wurde nach § 12 Abs. 3 BauGB analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum festgesetzt. Die Festsetzung ist aus der 101. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 2 BauGB und zukünftig aus dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept mit Umsetzung des Zentralen Versorgungsbereichs Kaserne entwickelt.

Die Festsetzung dient der planerischen Absicherung des Nahversorgungszentrums, im Einzelnen des Lebensmittelvollsortimenters mit integriertem Backshop und Café sowie Drogeriemarkt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die zulässigen Verkaufsflächen (als Maximum) als auch die zulässigen Sortimente werden ebenfalls durch Festsetzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 33/2 unter anderem auf Grundlage der unter Kapitel 4 zu treffenden Aussagen des Gutachtens „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines EDEKA und eines dm in Emmerich, Kaserne Nord gem. § 11 Abs. 3 BauNVO der STADT+HANDEL Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH“ ebenfalls definiert. Die Festsetzung wird insbesondere der Sicherstellung der

Lebensmittelversorgung und Versorgung mit Drogerieartikeln des neu entwickelten Bereiches der ehemaligen Moritz-von-Nassau-Kaserne und dem erweiterten Einzugsgebiet der westlich anschließenden Siedlungsbereiche der Stadtteile Borghees, Hüthum und Elten so wie die nördlich anschließenden Siedlungsbereiche des Stadtteils Klein-Netterden dienen. Mit der Marktreife des zu realisierenden Vorhabens Nahversorgungszentrum wird erst frühestens Ende 2026 zu rechnen. Auf Basis dieses Zeitrahmens kann davon ausgegangen werden, dass der Bereich des ehemaligen Kasernengeländes vollständig entwickelt sein wird (Stichwort Wohnen im Waldparkviertel (3. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 33/1), Gesundheitseinrichtungen und gewerblichen Nutzungen) und das bisher in den Analysen zu prognostizierende Nachfragerpotenzial etabliert sein wird.

Die so beabsichtigte Festsetzung des sonstigen Sondergebiets Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum wird, wie oben ausgeführt, auf der Verträglichkeitsanalyse beruhen und wird die Zweckbestimmung des Sondergebiets, der zulässigen Verkaufsfläche und zulässigen Sortimente unter Heranziehung der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008) des Statistischen Bundesamts wie folgt definieren, um der Nahversorgungsfunktion Rechnung zu tragen:

Das Vorhaben Nahversorgungszentrum (i.S.) sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum dient - mit derzeitigen Sach- und Erkenntnisstand - der Unterbringung

- innerhalb der überbaubaren Fläche A
eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO) i.S. Einzelhandel aller Art mit überwiegendem Anteil an Lebensmitteln einschließlich aller dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen entsprechend den Erfordernissen des Betriebs mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.830 m² und
eines in die Einheit des großflächigen Einzelhandelsbetriebs integrierten Backshops mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 30 m² und eines maximal 50 m² großen Cafés mit bestuhlter, maximal 40 m² großen Außenfläche als Einzelhandelsbetrieb mit gastronomischer Einrichtung einschließlich aller dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen entsprechend den Erfordernissen des Betriebs
- innerhalb der überbaubaren Fläche B
eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebs (analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO) i.S. Einzelhandel aller Art mit überwiegendem Anteil an Parfümartikeln, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel (WZ 47.75)) einschließlich aller dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen entsprechend den Erfordernissen des Betriebs mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 780 m².

Zulässig sind je Betrieb ausschließlich

Kernsortimente in Form von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Anteil mindestens 90 %) gemäß der „Emmericher Liste“ (siehe Abdruck auf der Planurkunde (Anhang))

(in der ggfs. aktualisierten Fassung, derzeit voraussichtlich wie folgt)

Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) (ohne Getränke) (WZ 47.2)

Getränke (aus WZ 47.2)

Parfümartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel (WZ 47.75))

Pharmazeutische Artikel (Apotheke) (WZ 47.73)

Zeitungen/Zeitschriften (WZ 47.62.1)

(Schnitt-)Blumen (aus 47.76.1)

Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008) des Statistischen Bundesamts

Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Durch die Verwendung der Begrifflichkeit „Erfordernisse des Betriebs“ im Rahmen der Festsetzung sind alle betriebszugehörigen Anlagen und Einrichtungen, die der Nutzung Nahversorgungszentrum und im Speziellen dem Lebensmittelvollsortimenter, dem Backshop (mit Café und Außenterrasse als auch dem Drogeriemarkt dienen, wie Stellplätze, Baulichkeiten der Anlieferung, Einkaufswagenboxen, Werbeanlagen, Beleuchtung, E-Ladestationen, Anlagen des Lärmschutzes usw. abgesichert.

Die maximal festgesetzte Gesamtverkaufsfläche von 2.640 m² und die Einzelaufsplittung der Verkaufsflächen für die geplanten Betriebe Lebensmittelvollversorger (maximal 1.830 m² Verkaufsfläche), Backshop (30 m² Verkaufsfläche) sowie Drogeriebetrieb (maximal 780 m² Verkaufsfläche) wird als marktgerecht anzusehen. Dabei ist unerheblich, wenn im Zuge des konkreten Bauantrags keine komplette Ausschöpfung der maximal festgesetzten jeweiligen Verkaufsflächen erfolgt. Gewährleistet sind damit auch nachträgliche Änderungen.

Durch die Definition der Kernsortimente und der maximal zulässigen o.g. Verkaufsflächen kann gewährleistet werden, dass am Standort nicht jegliche Sortimente des Einzelhandels auf einer beliebig großen Verkaufsfläche veräußert werden.

Die auf Basis der „Emmericher Liste“ als Anlage zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 33/2 beabsichtigten festgesetzten Kernsortimente nach Klassifikation der Wirtschaftszweige Ausgabe 2008 (WZ 2008) des Statistischen Bundesamts dienen der Nahversorgung (Anteil mindestens 90 % an der Gesamtverkaufsfläche; Zentren- und Nahversorgungsrelevanz). Zusätzlich ist festgesetzt, dass Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig sind. Mit dem Begriff „Randsortimente“ wird u.a. der bei Lebensvollversorgern und Drogeriemärkten üblichen Aktionsware Rechnung getragen. Als Aktionsware wird diejenige Ware bezeichnet, die im Vergleich zum übrigen Sortiment (hier Kernsortiment) nur über einen kurzen Zeitraum (häufig nur wenige Tage, eine Woche oder so lange, bis die Aktionsware abverkauft ist) zum Verkauf angeboten wird.

Aufgrund der Lage des Sondergebiets Zweckbestimmung Nahversorgung, derzeit noch außerhalb eines festgelegten zentralen Versorgungsbereichs – gemäß Einzelhandelskonzept 2017 perspektivischer Nahversorgungsstandort -, jedoch im Allgemeinen Siedlungsbereich, wird mit der Festlegung der Gesamtverkaufsfläche, Einzelverkaufsflächen der Betriebe Lebensmittelvollversorger, Backshop und Drogeriemarkt sowie einem Anteil von mindestens 90 % zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente - entsprechend damit maximal 10 % Randsortimente - den Zielen 6.5-1 und 6.5-2 geltender LEP NRW mit der vorgesehenen Ausnahmeregelung trotz (perspektivisch bei Aufgabe REWE im ZVB) bestehender Potenzialflächen im ZVB unter besonderer Würdigung der siedlungsstrukturellen Gründe (Entwicklung Kasernengelände und Unterversorgung der nördlichen Stadtteile) genüge getan. Die Ausweisung des Zentralen Versorgungsbereiches Kaserne im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept erfolgt parallel.

Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen wurden in der genannten, noch zu aktualisierenden Verträglichkeitsanalyse ermittelt. Die Verträglichkeitsanalyse in der aktuellen Fassung weist explizit darauf hin, dass bezogen auf die Auswirkungen des Drogeriemarkts stadtentwicklungspolitisch durch die zuständigen politischen Entscheidungsträger der Stadt Emmerich am Rhein abzuwägen ist, ob die geplante Angebotsarrondierung am Vorhabenstandort höher zu gewichten ist, als die Ansiedlungsoption eines weiteren Drogeriefachmarkts im ZVB. Zudem sind Kundenumorientierungen zu Lasten des ZVBs Hauptzentrum zu erwarten, welche jedoch nicht auf eine Marktaufgabe (Drogeriemarkt des gleichen Betreibers dm) schließen lassen. Durch das geplante Nahversorgungszentrum werden gemäß Verträglichkeitsstudie keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst. Insofern ist auch das Ziel 6.5-3 des geltenden LEP NRW erfüllt (bei Ausweisung des ZVBs Kaserne).

Ebenso wird das Ziel 6.5-5 des geltenden LEP NRW (zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche) erfüllt.

Aufgrund der Lage des Nahversorgungszentrums im Allgemeinen Siedlungsbereich ist auch das Ziel 6.5.8 des LEP NRW erfüllt.

Die Dienstleistungsrichtlinie (DL-RL) vom 12.12.2006 enthält in Kapitel III Vorschriften zur Niederlassungsfreiheit für Dienstleistungserbringer, insbesondere zu Genehmigungsregelungen in Art. 9 ff. und Anforderungen in Art. 14 ff. Mengenmäßige oder territoriale Beschränkungen für die Aufnahme oder Ausübung einer Dienstleistungstätigkeit sind nach Art. 15 Abs. 2 Buchst. a) DL-RL nur zulässig, wenn sie nach Art 15 Abs. 3 DL-RL nicht diskriminierend, erforderlich oder verhältnismäßig sind. Mit dem „Visser“-Urteil ist gerichtlich geklärt, dass auch bestimmte Bauleitpläne (Pläne zur Steuerung des Einzelhandels) unter den Anwendungsbe- reich der DL-RL fallen können, wenn diese Pläne Beschränkungen begründen, die „speziell die Aufnahme oder Ausübung einer Dienstleistungstätigkeit regeln oder betreffen“ und nicht (nur) von Dienstleistungserbringern im Zuge der Ausübung ihrer Wirtschaftstätigkeit genauso beachtet werden müssen wie von Privatpersonen. Als sinnvoll wird die Erstellung von Einzelhandelskonzepten als fachliche Grundlage für die städtebauliche Begründung und deren Berücksichtigung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB angesehen. Werden die Vorgaben des deutschen Rechts an eine Steuerung des Einzelhandels im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen beachtet und die Festsetzungen entsprechend begründet, so können damit grundsätzlich zugleich die materiellen Anforderungen des Art 15 Abs. 3 DL-RL an territoriale Beschränkungen erfüllt werden. Mit dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung von Zentren wären auch die einzelnen Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen in Bebauungsplänen zu rechtfertigen und in die Planbegründung darauf einzugehen, dass „diese Festsetzungen für den Schutz der Ortszentren geeignet, erforderlich und angemessen sind“.

Da ein Einzelhandelsgutachten mit Stand 2017 für die Stadt Emmerich am Rhein zur Steuerung des Einzelhandels vorliegt und derzeit fortgeschrieben wird und zusätzlich eine Verträglichkeitsanalyse für den konkreten Planfall Standort Nahversorgungszentrum Kaserne erarbeitet wurde (welche ebenfalls fortgeschrieben wird) sowie zusätzlich ein Zentraler Versorgungsbereich Kaserne im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesen sein wird, sind die beabsichtigten Festsetzungen zu den Verkaufsflächen des Sondergebiets Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum begründet.

Die Festsetzung eines Sondergebiets Nahversorgungszentrum orientiert sich an der Festsetzung für den benachbarten bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt Aldi, für den ebenfalls

Sondergebiet Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum festgesetzt ist (jedoch mit einer zulässigen Verkaufsfläche von $< 800 \text{ m}^2$). Zukünftig werden diese beiden Sondergebiete gemeinsam die Nahversorgung der umgebenden Nutzungen und Ortsteile sichern.

Weiterhin ist durch Festsetzung klargestellt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig sind. Es können entsprechend nicht die Erfordernisse der Betriebe angeführt werden (Entsprechend ist eine Übernahme der Lärmpegelbereiche des Bebauungsplans Nr. 33/1, die sich ausschließlich auf eine Wohnnutzung beziehen, für den Geltungsbereich nicht notwendig).

Auf Grundlage von § 12 Abs. 3 BauGB wird analog § 11 BauNVO die Art der baulichen Nutzung weiter konkretisiert durch eine Lärmemissionskontingentierung nach DIN 45691. Die Geräuschkontingentierung erfolgt insbesondere zu dem Zweck, sicherzustellen, dass die maßgeblichen Richtwerte an den im Westen des Geltungsbereichs gelegenen Wohnhäusern sowie im Norden gelegenen Einrichtungen des Gesundheitswohnparks eingehalten werden können und gleichzeitig eine sinnvolle Nutzung des Nahversorgungszentrums möglich bleibt. Da es sich um ein sonstiges Sondergebiet analog § 11 BauNVO handelt, stellt die Kontingentierung eine Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung entsprechend der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften dar. Die Festsetzung erfolgt im Gesamtkontext mit den im Bebauungsplan E 33/1 getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz bzw. der hier vorgenommenen Kontingentierung. Entsprechend wurden die für das Gewerbegebiet festgesetzten Kontingente für das Nahversorgungszentrum übernommen. Textlich wurde festgesetzt, dass die innerhalb des Sondergebiets Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum festgesetzten Lärmemissionskontingente $LEK [\text{dB(A)/m}^2]$ nicht überschritten werden dürfen. Die Lärmemissionskontingente wurden zeichnerisch bezogen auf das Sondergebiet mit Angaben in der Planzeichnung festgesetzt. Zusätzlich wurden Richtungsvektoren für Zusatzkontingente festgelegt.

Für die in den festgesetzten „Richtungsvektoren für Zusatzkontingente (hier vorhabenbedingt betroffen F-H) liegenden Immissionsorte darf ausgehend vom Referenzpunkt der Richtungsvektoren (außerhalb des Geltungsbereichs) mit dem Koordinatenursprung rechts = 309499,929 hoch = 5747830,857 (im Koordinatensystem ETRS 89 UTM 32N (EPSG-Code 25832)) in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent $L_{(EK)}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{(EK)} + L_{(EK, \text{zus})}$ ersetzt werden.

Sektor	Sektorwinkel, Nord = 0°/360°		EK, zus, Tag	EK, zus, Nacht
	Anfang	Ende		
F	168	194	2	2
G	194	220	0	0
H	220	240	3	3

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 (DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Dez. 2006, DIN Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag GmbH Berlin).

Gemäß DIN 41569 ist die Aufteilung in einzelne Teilflächen für Sondergebiete entbehrlich oder wenn mehrere GE-Gebiete im Verhältnis zu einander gegliedert werden. Letzteres ist im Zuge des Bebauungsplans Nr. E 33/1 erfolgt. In diesem Kontext ist weiterhin das nun festgesetzte Sondergebiet Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum zu sehen.

Die im Bebauungsplan Nr. E 33/1 festgesetzten Kontingente tags und nachts sowie die Zusatzkontingente bzw. die Richtungsvektoren für Zusatzkontingente (hier vorhabenbedingt betroffen F-H) der außerhalb liegenden Immissionsorte wurde in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Da diese ursprünglich im Koordinatensystem Gauß-Krüger vorliegen, aktuell das Koordinatensystem ETRS 89/UTM 32N für die Erstellung von Bebauungsplänen verwendet wird, wurde der außerhalb des Geltungsbereichs liegende Referenzpunkt für die Richtungsvektoren sowie die Sektorwinkel in das aktuelle Koordinatensystem umgerechnet bzw. transformiert. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund der Vorgaben für die XPlankonforme Erarbeitung von B-Plänen nur die Sektorwinkel als zeichnerische Festsetzung erfolgen, die auch den Geltungsbereich durchlaufen. Alle anderen Sektorwinkel sind als Darstellung ohne Normcharakter graphisch zwar aufbereitet, stellen aber nur Hinweise dar. Festsetzungen können nur für innerhalb des Geltungsbereichs gelegene Flächen und Objekte getroffen werden. Aufgrund der XPlan-Vorgaben stehen somit die Zusatzkontingente in den im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelegenen Sektoren. Ansonsten sind diese der obigen, im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgebildeten textlichen Tabelle zu entnehmen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Emissionskontingente der Baugenehmigungsbehörde nachzuweisen. Das Lärmgutachten und der Vorhaben- und Erschließungsplan benennen entsprechende Maßnahmen. Die feststehenden Maßnahmen wurden unter Kapitel 5.2 benannt.

Festsetzungen des Landschaftsplans sowie naturschutzrechtliche bedeutsame und geschützte Flächen (geschützte Biotope, Flächen des Biotopkatasters NRW, Biotopverbundflächen, Schutzgebiete nach EU-Recht) sind nicht betroffen.

Durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 33/2 erfolgt keine Beeinträchtigung der Luftverteidigungsanlage Marienbaum. Das Marktgebäude unterschreitet mit einer relativen Höhe von ca. 8,5 m (absolute Höhe 24,70 m ü. NHN) weit die als relevant erachteten 30 m über Gelände.

Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG, dass bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen ist. Durch die Errichtung des Marktgebäudes einhergehend mit der Aufhöhung des Geländes um ca. 1,0 bis 1,6 m ergeben sich maximal sehr geringfügige Auswirkungen bezogen auf das Risikogebiet nach § 78b Abs. 1 WHG (Zusammenschau aller Gewässer; Hochwassergefahrenkarte Rhein), die zu vernachlässigen sind. Zudem ist die Bebauung des Geltungsbereichs bereits durch den Bebauungsplans Nr. E 33/1 vorgesehen gewesen. Hierbei spielt es für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Risikogebiet keine Rolle, ob es sich um ein gewerbliches Vorhaben oder ein Vorhaben des Einzelhandels handelt. Aufgrund der Kleinflächigkeit ergeben sich weder eine nachteilige Beeinflussung von Hochwasserabfluss und Wasserstand, keine Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung, noch nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger oder eine Beeinträchtigung bestehender Hochwasserschutzmaßnahmen. Bauherrn*innen sind durch die vorgenommene Kennzeichnung

nach § 12 Abs. 3 BauGB analog § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB auf die Hochwassergefahr aufmerksam gemacht worden und gehalten entsprechende Maßnahmen zum Schutz zu treffen. Eine Gefahr von Leben und Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu befürchten. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist folgendem Kapitel definiert.

Gemäß Ziel I.2.1 Bundesraumordnungsplan (BRPH) sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. Der Geltungsbereich ist nach Auswertung des Geoportals NRW durch Starkregengefahren mit Überschwemmungen im seltenen und extremen Ereignis betroffen. Hinsichtlich einer Zukunftsprognose der Starkregenentwicklung muss derzeit bezugnehmend auf den Klimawandel mit einem höheren Auftreten von Starkregenereignisse gerechnet werden. Verlässliche oder aussagekräftige Prognosen über das Ausmaß der Betroffenheit und der Stärke für den Geltungsbereich und seine Umgebung aufgrund des Klimawandels bestehen nicht. Das Ziel II.1.3 BRPH wird in der Bauleitplanung berücksichtigt und in Form einer zeitnahen und ortsnahen Versickerung, allerdings nur für die Dachflächenwässer umgesetzt. Durch die geplante Dachbegrünung (gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan) wird das Niederschlagswasser der Dachflächen zunächst zurückhalten und anschließend über eine Mulde versickert. Das Niederschlagswasser der ansonsten befestigten Flächen (Fahrflächen/Stellplätze) kann aufgrund der Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich/Helenenbusch und der Lage des Geltungsbereichs in der Zone IIIA nicht versickert werden. Es wird abgeleitet. Da große Teile der bebauten Ortslage Emmerichs von den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung betroffen sind und nicht versickert werden kann, ist davon auszugehen, dass bei der Gesamtplanung für das ehemalige Kasernengelände eine Auseinandersetzung mit dem Thema „nicht mögliche Versickerung von anfallenden Niederschlagswässern“ stattgefunden hat und entsprechender Ausgleich in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang geleistet wurde. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. E 33/2 stellt keinen erstmaligen Eingriff in Grund und Boden dar, sondern ändert eine bereits dargestellte bauliche Nutzung als Folgenutzung der ehem. Kasernennutzung.

Die Festsetzung des Sondergebiet Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum hat keine Auswirkungen auf die Kulturlandschaft 10 Unterer Niederrhein und des bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichs (Vorbehaltsgebiet) KLB 10.01 Unterer Niederrhein bei Emmerich oder den Archäologischen Bereichs RPD III „Elten-Emmericher Höhen (Emmerich“).

Bezogen auf die vorherrschende Bodenart Plaggenesche mit hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte muss darauf hingewiesen werden, dass der größte Teil des bebauten Stadtgebiets Emmerich der gleichen Bodenart angehören. Durch die ehemalige militärische Nutzung des Geltungsbereichs ist der Boden bereits anthropogen stark durch die Parkplatznutzung und Bodenbewegungen innerhalb des Geltungsbereichs verändert. Lebensraum-, Puffer- und Filterfunktion der Böden sind infolgedessen mehr oder weniger stark eingeschränkt bzw. nicht mehr vorhanden. Lediglich das westlich Plangebiet wurde langjährig als Grünland genutzt. Ein Ausgleichserfordernis für den Eingriff in Plaggenesche sieht das naturschutzrechtliche Bewertungsmodell des Kreises Kleve nicht vor. Es ist im Übrigen auch hier davon auszugehen, dass bereits im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. E 33/1 eine Auseinandersetzung mit dem Thema erfolgt ist und die festgelegten Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen für das ehemalige Kasernengelände multifunktional wirken.

Eine Entsorgung der vorhandenen Auffüllungen mit Fremdbeimengungen ist mit derzeitigem Kenntnisstand problemlos möglich.

5.3.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Nahversorgungszentrum (i.S. eines Sondergebiets Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum) ist nach § 12 Abs. 23 BauGB analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) als Dezimalzahl von 0,9 festgesetzt. Dies entspricht der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorhabenbedingten maximal ermittelten 90 % igen Versiegelungsrate. Die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 BauNVO sehen für sonstige Sondergebiete eine Grundflächenzahl von 0,8 vor. Davon wird abgewichen, um das Vorhaben Nahversorgungszentrum gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zu ermöglichen. Zudem wird durch die extensive Dachbegrünung auf mindestens 60 % der Dachflächen, den Versickerungsmaßnahmen und den sonstigen rahmenden und zentralen Begrünungsmaßnahmen ein Ausgleich geschaffen, so dass eine Grundflächenzahl von 0,9 vertretbar ist. Grundsätzlich verbleibt bei der Grundflächenzahl von 0,9 (entsprechend 90 % Versiegelung) ein geringer Spielraum für das Vorhaben im Zuge der Erstellung der Baugenehmigungsunterlagen (um unvorhersehbare notwendige nachträgliche Versiegelungen z.B. weitere Beleuchtungen, Zaunanlage o.ä. abzusichern). Auf die diesbezüglichen Ausführungen des Kapitel 5.2 (Stichwort Regelung der gemeinsamen Erschließung des Vorhabenbereiches mit dem des Lebensmitteldiscounters) wird verwiesen.

Zulässig wird ein Vollgeschoss in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 20 BauNVO erklärt.

Im Nahversorgungszentrum (i.S. Sondergebiet Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum analog § 11 BauNVO) gilt als die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen – OK - das Maß von der Bezugsebene Normalhöhennull (NHN; DHHN 2016) bis zum oberen Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantung/Attika). Die zulässige Zahl der Vollgeschosse In Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB in Form der zwingenden Erdgeschossfußbodenhöhe 16,20 ü. NHH und Oberkante baulicher Anlagen von 24,70 m ü. NHN ergibt sich die zulässige Geschossfläche automatisch. Insgesamt ergibt sich daraus die projektierte relative Gebäudehöhe von 8,5 m. Im Vergleich zur Höhenfestsetzung des Bebauungsplans Nr. E 33/1 für das Gewerbegebiet fällt das Gebäude damit höhenmäßig kleiner aus.

Die festgesetzte Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen darf durch Kamine, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Kühl-/Lüftungsanlagen Außengeräte haustechnische Anlagen (z.B. Wärmepumpen) und/oder sonstige erforderliche Dachaufbauten um bis zu maximal 1,5 m überschritten werden. Die Festsetzung wird getroffen, da für die genannten untergeordneten Nebenanlagen eine größere Flexibilität bezüglich der Höhe benötigt wird. Die Anlagen selbst treten im Hinblick auf die Ästhetik und Auswirkungen auf das Ortsbild bzw. die Fernwirkung nicht so stark in Erscheinung wie der Hauptbaukörper. Insofern wird eine Überschreitung der festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen um 1,5 m gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (26,20 m ü. NHN) für die genannten Nebenanlagen als angemessen verträglich erachtet.

5.3.4 Bauweise und überbaubare Flächen

Auf Grundlage des Gebäudekörpers im Vorhaben- und Erschließungsplan Nahversorgungszentrum werden nach § 12 Abs. 3 BauGB analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO überbaubare Flächen mittels Baugrenzen (i.V.m. Baufenster/überbaubare Flächen) festgesetzt. Dies erfolgt getrennt für den Nutzungsbereich A Lebensmittelvollversorger mit integriertem Backshop und Café sowie Nutzungsbereich B Drogeriemarkt. Die Grenze des

Nutzungsbereiches A und B ist durch Baulinie festgesetzt. Zusätzlich zu den Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (Stichwort optisch ein Gebäude) ist damit auch im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert, dass die Gebäudeteile tatsächlich als ein Gebäude errichtet werden. Innerhalb der überbaubaren Flächen liegen die Anlieferungen (Rampentisch im Norden und überdachte Anlieferung im Süden als Gebäudeteile).

Gemäß Pflichtenheft zur Erstellung XPlanung-konformer Bebauungspläne im Kreis Kleve ist aus den Baugrenzen/Baulinien die überbaubare Grundstücksfläche als Flächenobjekt zu bilden und zu übermitteln. Die überbaubaren Flächen wurden so abgegrenzt, dass analog zu den in Kapitel 3.1 getroffenen Aussagen für den Gebäudekörper ein minimaler Spielraum (0,25 m) möglich ist.

Aufgrund des nach Norden einzuhaltenden Mindestabstands zum angrenzenden Wald (Erholungswald) von 10 m mit der Baugrenze wird hier auf Überschreitungen verzichtet. Der 10 m Mindestabstand wird hier aus dem Bebauungsplan Nr. E 33/1 übernommen, der auf Abstimmungen im Verfahren zu diesem Bebauungsplan zwischen der Stadt Emmerich am Rhein und dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW basiert.

Nach Westen sind die überbaubaren Flächen so gefasst, dass ein Abstand von 7,5 m zur westlichen Flurstückgrenze besteht. Berücksichtigt ist auch der südwestliche Gebäuderücksprung. Damit kann das geplante Gebäude im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33/1 um 2,50 m näher an die Flurstückgrenze heranragen. Aufgrund des Gebäuderücksprungs im Südwesten bleiben die Abstände zum im Westen am nächsten gelegenen eineinhalbgeschossigen Wohngebäude mit Satteldach Am Busch 16 (Abstand 23,54 m) in ausreichendem Maße gewährleistet. Insgesamt bestehen aus nachbarrechtlicher Sicht ausreichende Abstände, so dass von einer gravierenden Beeinträchtigung der Wohnqualität des Wohngebäudes Am Busch 16 nicht auszugehen ist. Belichtung und Belüftung bleiben gewährleistet. Das Wohngebäude ist zudem durch eigenem Laubbaumbestand im Garten sichtverschattet. Zudem wird eine Hecke mit einzelnen Überhältern im Westen des geplanten 8,5 m hohen Marktgebäudes eine weitere Eingrünungsfunktion übernehmen. Die Firsthöhe des Wohngebäudes weist gemäß Vermessung eine Höhe von 25,1 m ü. NHN auf, so dass das geplante Marktgebäude mit einer absoluten Gesamthöhe von 24,70 m ü. NHN unter der Höhe des Wohngebäudes bleibt.

Weiterhin wurde formuliert, dass im Nahversorgungszentrum (i.S. Sondergebiet Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum analog § 11 BauNVO) Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Anlieferung (z.B. Rampen) Abfallentsorgung (z.B. Papierpresse), Leergutlagerung und Lärmschutzwände auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen errichtet werden dürfen, da es sich bei den genannten Anlagen nicht um den Hauptbaukörper handelt. Laut Vorhabenträger/Investor haben diesbezüglich mündlich Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW stattgefunden (02/2022). Grundsätzlich sind im weiteren Verfahren auch Abstimmungen mit dem Waldeigentümer hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht/Brandgefahr zu treffen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde verzichtet, da sich die überbaubaren Flächen, wenn auch mit einem minimalen Spielraum, an dem im Vorhaben- und Erschließungsplan definierten Marktgebäude mit Unterteilung der Nutzung orientieren. Da sich die Bauweise damit automatisch aus der Positionierung und Fassung der überbaubaren Grundstücksfläche/Bauflächen mittels Baugrenzen/Baulinien ergibt, wird auf die Festsetzung einer Bauweise mit textlicher Definition – im vorliegenden Fall „abweichend“ nach § 22 Abs. 4 BauNVO verzichtet.

Demnach kann aufgrund der getroffenen zeichnerischen Festsetzungen ein Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen mit einer Länge von größer 50,0 m errichtet werden. Entsprechend ist in der Planzeichenerklärung vermerkt, dass die überbaubaren Flächen gleich Bauflächen (A und B) der Bauweise entsprechen.

Es wird darauf hingewiesen, dass i.S. der XPlanung die Nutzungsmaße (Art und Maß der Baulichen Nutzung entsprechend über die überbaubaren Flächen und die zugehörige Sachdateneingabe gesteuert sind und nicht über die Festsetzung Sondergebiet. Andernfalls hätten zur Steuerung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung zwei unterschiedliche Sondergebiete festgesetzt werden müssen. Dies ist aufgrund der gemeinsamen Nutzung der Stellplätze und Entwässerungseinrichtungen nicht zweckmäßig oder sinnvoll.

5.3.5 Erschließung und Flächen für den privaten ruhenden Verkehr

Erschließung

Da der Bebauungsplan Nr. E 33/1 bisher für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt hat, über die auch die Erschließung des südliche Lebensmitteldiscountmarkt erfolgt, die Flurstücke 108, 110 und 112 in der Flur 33, Gemarkung Emmerich bereits im Eigentum der Stadt stehen und öffentlich-rechtlich als Straßenverkehrsflächen gewidmet sind, werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (da außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans gelegen) auch öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzend an die Moritz-von-Nassau-Straße festgesetzt.

Die weitere Erschließung erfolgt über die Flurstücke 111 und 113. Dabei ist die Erschließung der Lebensmitteldiscountmarkts über Baulasten gesichert. Eine zusätzliche Festsetzung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 109 verbunden mit einer späteren dinglichen Sicherung ist deshalb nicht notwendig. Zudem ist der Eigentümer des Flurstücks 109 identisch mit dem Vorhabenträger/Investor.

Der Anschluss der Sondergebietsflächen an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt durch Festsetzung der Ein- und Ausfahrt auf Grundlage von § 12 Abs. 3 BauGB analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Die Breite ergibt sich aus der Planzeichnung gemäß Vermessung.

Privater ruhender Verkehr

Der private ruhende Verkehr (Kfz und Fahrräder) ist gemäß Bauordnung NRW (§ 48 BauO NRW) auf dem Baugrundstück zu realisieren.

Auf Basis von § 12 Abs. 3 BauGB wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. 22 BauGB eine Fläche für Stellplätze (hier Zweckbestimmung Kfz-Stellplätze und Fahrräderabstellung) auf Grundlage der Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt. Im Nahversorgungszentrum (i.S. Sondergebiet Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum analog § 11 BauNVO) sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder entsprechend auch nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze können die im Vorhaben- und Erschließungsplan nachgewiesenen 119 Stellplätze Kfz sowie die 22 Fahrradstellabstellplätze nachgewiesen werden. Innerhalb dieser Festsetzung sind auch elf Baumstandorte gesichert.

Aussagen zum verwendeten Stellplatzschlüssel wurden in Kapitel 5.2 getroffen; auf diese wird verwiesen.

5.3.6 Flächen für Nebenanlagen

Nach § 12 Abs. 3 BauGB analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO wurde festgesetzt, dass im Nahversorgungszentrum (i.S. Sondergebiet Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum analog § 11 BauNVO) Nebenanlagen in Form von Beleuchtungselementen, E-Ladestationen und ein Pylon als Werbeanlage auch innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig sind. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers/Investors befinden sich die genannten Anlagen/Elemente innerhalb der Anpflanzungsflächen.

Eine Aussparung der Anlagen/Elemente bei der Abgrenzung der Anpflanzungsflächen hätte zu kleinteiligen Aussparungen geführt, die bei dem gewählten Erarbeitungsmaßstab von 1 : 500 an der Grenze der Sichtbarkeit gelegen hätten. Insbesondere Beleuchtungselemente und E-Ladestellen haben im Vorhaben- und Erschließungsplan symbolartigen Charakter und sind nicht unbedingt maßstabsgerecht. Zudem soll bei der Anordnung/Verortung dieser Anlagen/Elemente, wie unter Kapitel 5.1 bzw. 5.2 erläutert und festgesetzt für das Baugenehmigungsverfahren noch Spielraum verbleiben. Grundsätzlich sind diese Anlagen/Elemente jedoch trotzdem in die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (vgl. Kap. 3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag im Umweltbericht zu Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die ermittelte Grundflächenzahl/Versiegelungsrate 0,9 (90 %) eingeflossen.

Zeichnerisch wurden drei Flächen für Nebenanlagen in Umsetzung der Nebenanlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt. Dies beinhaltet im Norden die Absicherung der Rampenzufahrt Anlieferung, des Leergutlagers, der Papierpresse sowie der umzusetzenden Lärmschutzwand. Im Süden bzw. Westen ist der der Abfallcontainer und die Lärmschutzwand abgesichert. Zudem wird die geplante Außenterrasse im Osten durch eine Nebenanlage gesichert.

5.3.7 Versorgungsanlage Elektrizität (Transformatorstation)/Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen/

Auf Grundlage von § 12 Abs. 3 BauGB analog § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wurde die vorhandene Transformatorstation der Westnetz GmbH in der Lage gemäß vorliegender Vermessung mit dem Symbol Elektrizität festgesetzt. Hierzu besteht bereits eine Grunddienstbarkeit (Recht zur Unterhaltung einer Trafostation (Nutzung, Unterhaltung und Erneuerung, Verlegung von unterirdischen Versorgungskabeln und Unterhaltung). Die Trafostation dient der Stromversorgung des südlich des Vorhabenbereichs gelegenen Lebensmitteldiscountmarkts. Zudem besteht eine Berechtigung zur Mitbenutzung der Trafostation für die Stromversorgung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters mit integriertem Backshop und Café sowie des Drogeriemarkts.

Das Recht zur Unterhaltung der Trafostation und der zugehörigen Leitungen ist beschränkt auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan mit roter Schraffur abgegrenzten Bereich. Dieser wurde als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Versorgungsträgers (derzeit Westnetz GmbH) im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und gesichert.

Weitere mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen wurden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Erschließung des südlich angrenzenden Lebensmitteldiscountmarkts über die Flurstücke 111 und 113 (Flur 33, Gemarkung Emmerich) ist über Baulasten (Baulastenverzeichnis bei der Bauaufsichtsbehörde) als öffentlich-

rechtliche Verpflichtung (Erschließungsbaulast) bereits gesichert. Entsprechend sind keine zusätzlichen grundbuchlichen Eintragungen notwendig. Die Flurstücke 108, 110 und 112 (Flur 33, Gemarkung Emmerich) stellen bereit öffentlich gewidmete Straßenverkehrsflächen dar.

5.3.8 Maßnahmen der Grünordnung, Vermeidung, Verhinderung und Verringerung

Nach § 12 Abs. 3 BauGB wurden analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB die grünordnerische Festsetzungen für den Geltungsbereich getroffen. Diese sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag im Kapitel 3 des Umweltberichts zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 33/2 (Stand 10/2023) zu entnehmen. Deshalb wurde der Landschaftspflegerische Fachbeitrag, der auch die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (als Vergleich der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 33/1 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 33/2) enthält, als Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 33/2 festgesetzt. Die Maßnahmen entsprechen den im Vorhaben- und Erschließungsplan vereinfacht dargestellten grünordnerischen Maßnahmen. Dabei wurden die Maßnahmen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ausformuliert und mit Pflanzlisten versehen (vgl. auch Kap. 7.6.2).

Die oben geschilderte Vorgehensweise wurde auch für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Stand 09/2022 sowie angepasst 10/2023) mit den dort formulierten Maßnahmen gewählt, der entsprechend ebenfalls als Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 33/2 festgesetzt wurde (vgl. Kap. 7.5).

Insgesamt sind die Maßnahmen Anlagen zum Durchführungsvertrag und demgemäß umzusetzen (vgl. hierzu auch Hinweise). Auf die detaillierte Aufnahme der Maßnahmen der beiden Fachbeiträge im Rechtsplan/Vorhabenbezogener Bebauungsplan wurde aufgrund des Verfahrens nach § 12 Abs. 3 BauGB verzichtet.

Zusätzlich wurde aufgrund der Erkenntnisse des Gutachtens über geotechnische Untersuchungen zur nachgewiesenen Versickerungseignung (vgl. Kap. 7.4) im Nahversorgungszentrum (i.S. Sondergebiet Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum analog § 11 BauNVO) festgesetzt, dass die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer vor Ort zurückzuhalten und zu versickern. Vorgesehen ist laut Vorhaben- und Erschließungsplan eine Versickerung über Mulde. Die Festsetzung dient dem Prinzip Schwammstadt (lokale Aufnahme und Speicherung des Regenwassers) und der Grundwasserneubildung. Die Rückhaltung erfolgt auch über die extensive Dachbegrünung (mindestens 60% Dachflächen des Gebäudes mit extensiver Dachbegrünung).

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW sind auf Grundlage von § 12 Abs. 3 BauGB örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen festgesetzt worden. Demnach sind im Nahversorgungszentrum (i.S. Sondergebiet Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum analog § 11 BauNVO) Werbeanlagen nach folgenden Maßgaben zulässig:

- maximal eine Sammelwerbeanlage als Werbeträger an einem Pylon, der eine Höhe von max. 24,10 m ü. NHN nicht überschreiten darf
- Werbeanlagen an der Stätte der Leistung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan an der Ostfassade, die die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten dürfen

Werbeanlagen mit beweglichen (pulsierenden), wechselnden, weit strahlenden oder reflektierenden Lichtquellen sind unzulässig.

Die Stadt Emmerich am Rhein kennt das berechtigte Interesse der künftigen Einzelhandelsbetreibenden bzw. Bauherrn *innen an einer wirksamen Präsentation ihrer Betriebe an, sieht aber auch, dass ohne gewisse Regelungen Störungen des Orts- und Landschaftsbildes oder des Verkehrsflusses eintreten können. Mit den obigen örtlichen baugestalterischen Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften i.V.m. mit der Regelung, dass die endgültige Festlegung genaue Art, Anzahl und Größe der Anlagen der Außenwerbung an Fassaden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt, verfolgt die Stadt Emmerich daher das Ziel, eine Werbung zuzulassen, mit der geringe bis keine störenden Lichtimmissionen und gleichzeitig eine möglichst geringe Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowohl am Tag als auch in der Nacht einhergehen soll.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wahrnehmung von Werbeanlagen immer auch mit subjektivem Empfinden bezogen auf den Störgrad verbunden ist. Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 33/2 innerhalb des Siedlungsgebiets/ehemalige Kaserne ist Werbung an der Stätte der Leistung und dort nur bis zur festgesetzten Oberkante der baulicher Anlagen oder als Werbeträger an einem Pylon, der die Höhe von max. 24,10 m ü. NHN nicht überschreiten darf, zulässig. Insbesondere bewegliche wechselnde oder reflektierende Lichtquellen stellen eine Störung oder gar Belästigung der angrenzenden baulich und freiraumgeprägten Bereiche (Nachtruhe) dar und können ggf. Verkehrsteilnehmer vom Verkehrsgeschehen ablenken. Aus diesem Grund wurden reglementierende Festsetzungen getroffen.

5.5 Kennzeichnungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Textlich ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 33/2 folgende Kennzeichnung nach § 12 Abs. 3 BauGB (analog § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) vorgenommen worden:

Der gesamte Geltungsbereich ist gekennzeichnet als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (Überschwemmungen aufgrund der Gefahr von Starkregenereignissen und Risikogebiet des Rheins) erforderlich sind.

Die Kennzeichnung erfolgt infolge der Lage des Geltungsbereichs innerhalb eines Risikogebiets des Rheins i.S. des § 78b Abs. 1 WHG und aufgrund der Auswertung der Starkregenkarten (GEOportal.NRW). Bezogen auf die Starkregenereignisse wird aufgrund der notwendigen Geländeanpassungen und den benannten Einstauhöhen bei heutigen Geländehöhen i.V.m. mit der festgesetzten zwingenden Erdgeschossfußbodenhöhe kein Schaden zu erwarten sein.

Mit der obigen Kennzeichnung wird auch dem Ziel 7.4.6 des Landesentwicklungsplans NRW Rechnung getragen (vorbeugender Hochwasserschutz in Extremhochwasserbereichen), wobei zu beachten ist, dass es sich nicht um eine erstmalige Beplanung (militärische Vornutzung) handelt, sondern um die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. E 33/1 (Gewerbegebiet in Nahversorgungszentrum (i.S. Sonstiges Sondergebiet Nahversorgungszentrum)) gemäß des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich im Normalfall deichgeschützt ist.

Eine Benennung der baulichen Vorkehrungen bzw. konkreter Sicherungsmaßnahmen ist im Bebauungsplan jedoch nicht erforderlich. Mit der Kennzeichnung macht die Stadt Emmerich am Rhein die zukünftigen Bauherrn*innen auf die potenziellen Gefahrenlagen aufmerksam

und regt an, entsprechende Sicherheitsvorkehrungen mit Nachweis im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu treffen.

Die Kennzeichnung hat lediglich informativen Charakter.

5.6 Nachrichtliche Übernahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 33/2 wurden Nachrichtliche Übernahmen textlich nach § 12 Abs. 3 BauGB (analog § 9 Abs. 6 und 6a BauGB getroffen:

Der Geltungsbereich liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet Emmerich/Helenenbusch Zone IIIA. Die zugehörigen Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten. Aus der geltenden Verordnung ist ersichtlich, dass eine Versickerung nur für sauberes Niederschlagswasser der Dachflächen möglich ist. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. E 33/2 nimmt darauf Bezug.

Der Geltungsbereich ist innerhalb des Risikogebiets des Rheins i.S. des § 78b Abs. 1 WHG gelegen. Grundsätzlich kommt die Stadt Emmerich am Rhein damit ihrer Informations- und Hinweispflicht für die zukünftigen Bauherrn*innen nach. Eine Benennung der baulichen Vorkehrungen bzw. konkreter Sicherungsmaßnahmen ist im Bebauungsplan jedoch nicht erforderlich. Mit der Kennzeichnung macht die Stadt die zukünftigen Bauherrn*innen auf die potenziellen Gefahrenlagen aufmerksam und regt an, entsprechende Sicherheitsvorkehrungen mit Nachweis im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu treffen. Es wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Objektschutz und bauliche Vorsorge); Stand Februar 2022, 9. überarbeitete Auflage) verwiesen.

Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG, dass bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen ist. Da das Gelände bereits ursprünglich militärisch genutzt war und nach Aufgabe durch den Bebauungsplan Nr. E 33/1 überplant wurde, ist davon auszugehen, dass eine Auseinandersetzung mit der Thematik bereits im Rahmen des vorangegangenen Bebauungsplanverfahrens Nr. E 33/1 (2016) stattgefunden hat.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. E 33/2 stellt lediglich eine Änderung dar und minimiert den hochbaulichen Eingriff durch die Festsetzung kleinerer überbaubarer Flächen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan. Bezogen auf das Risikogebiet nach § 78b Abs. 1 WHG (Hochwassergefahrenkarte Rhein 2. Zyklus) sind die Auswirkungen deshalb zu vernachlässigen. Es ergeben sich mit der Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe von 16,20 m ü. NHN i.V.m. den überbaubaren Flächen und Auffüllungen von ca. 1,0 bis 1,6 m gemäß Gutachten über geotechnische Untersuchungen (vgl. Kap. 7.4) weder eine nachteilige Beeinflussung von Hochwasserabfluss und Wasserstand, keine Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung, noch nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger oder eine Beeinträchtigung bestehender Hochwasserschutzmaßnahmen durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 33/2.

Auf zeichnerische Nachrichtliche Übernahmen wird aufgrund der Kleinteiligkeit des Geltungsbereichs und sich ggf. ergebenden Überlagerungen von Festsetzungen und Randsignaturen der Nachrichtlichen Übernahmen mit Verlust der Lesbarkeit und Identifizierung von Festsetzungen/Nachrichtlichen Übernahmen auch im Zusammenspiel mit Kennzeichnungen verzichtet.

5.7 Hinweise des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden textliche Hinweise zu folgenden Themen aufgenommen:

- Notwendigkeit Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) Kaserne (laufend parallel der vorliegenden Planung)
- Erfragung des höchsten zu berücksichtigenden Grundwasserstands beim LANUV
- Hinweis auf §§ 15 und 16 DSchG NRW, Verhalten beim Auftreten von archäologischen Funden und befunden; gesonderte Erlaubnispflichten des § 9 DSchG NRW
- Verhalten beim Kampfmittelfunden
- Erdbebenzonen und geologische Untergrundklassen
- Einbau von Ersatzbaustoffen (sekundäre Baustoffe wie Aschen, Schlacken, aufbereiteter Bauschutt, RCL-Material) nach den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung; Abstimmungsbedarf mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve
- Vollumfängliche Kompensierung des Vorhabens innerhalb des Geltungsbereichs, keine Notwendigkeit externer Ausgleichs-/Kompensationsflächen und -maßnahmen
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme
Zum Schutz für die potenziell vorkommende Art Bluthänfling (Gebüschbrüter) und potenziell vorkommende, nicht planungsrelevante, jedoch europarechtlich geschützte Brutvögel der Gilde der Gebüschbrüter hat die Fällung von Bäumen, die Rodung von Sträuchern und die Entnahme sonstiger krautiger Bodenvegetation im Zuge der Baufeldfreimachung analog § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres zu erfolgen.
Empfehlung artenschutzkonformer Beleuchtung als projektimmanente Schutzmaßnahme
- Plangrundlage, Koordinatensystem, Höhensystem, Vermessung mit abgefragte Liegenschaftsdaten aus ALKIS (Stand 30.06.2022; nochmalige Überprüfung der Daten 05.10.2023)
- Geltungsbereich im Interessensbereich der Luftverteidigungsanlage Marienbaum
- Geltungsbereich im Verbandsgebiet des Deichverbandes Bislich-Landesgrenze und ist deichgeschützt
- Sichtfelder gemäß RAST 06, Kapitel 6.3.9.3 und
- Einsichtnahme von in textlichen Festsetzungen verwendeten technischen Regelwerken, Erlasse, DIN-Normen, VDI-Richtlinien, Richtlinien anderer Art sowie sonstige Vorschriften.

Zeichnerisch wurde als sonstige relevante Information das Sichtfeld (Sichtdreieck) der Annäherungs- und Anfahrtsicht gemäß RAST 06, Kapitel 6.3.9.3 (50 km auf der Moritz-von-Nassau-Straße) im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 33/2 aufgenommen.

5.8 Bestandsdarstellungen und Vermaßungen

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 33/2 sind Erläuterungen zu Bestandsdarstellungen der Vermessung und des ALKIS-Datenbestands sowie Vermaßungen gegeben worden.

6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Anlagen der Telekommunikation, Strom, Gas und Wasser ist durch die Erweiterung vorhandenen, ausreichend dimensionierten Netze der Versorgungsträger unter Berücksichtigung vorhandener Leitungen/Netze möglich.

Für die Löschwasserversorgung werden, soweit zusätzlich erforderlich, Feuerlöschhydranten installiert.

Das Schmutzwasser im nördlichen Teil wird über einen neuen Anschluss an das bestehende Schmutzwassernetz in der Moritz-von-Nassau-Straße angeschlossen. Von den vorhandenen Schmutzwasserleitungen (Druckleitungen) des vorhandenen Schmutzwassernetzes erfolgt die Ableitung zur Kläranlage (TWE (Technische Werke Emmerich am Rhein)) an der Deichstraße/Alte Reeser Landstraße in ca. 3,45 km Entfernung. Es bestehen ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme der anfallenden Schmutzwässer.

Geplante Schmutz- und Regenwasserleitungen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Gemäß § 44 Abs. 1 LWG NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG zu beseitigen. Nach § 44 Abs. 2 LWG NRW kann die Gemeinde durch Satzung festsetzen, dass und in welcher Weise das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist. Die Festsetzungen nach Satz 1 können auch in den Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall sind die §§ 1 bis 13 und 214 bis 216 des Baugesetzbuches anzuwenden.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im Wasserschutzgebiet Emmerich-Helenenbusch Zone IIIA ist eine Versickerung ausschließlich unbelasteter Dachflächen möglich (vgl. Kap. 3.9). Für die Dachflächen des Marktgebäudes ist eine extensive Dachbegrünung (mindestens 60 % der Dachflächen (entspricht mindestens 2.160 m²) tw. auch in Kombination mit der Aufstellung von Photovoltaikanlagen (auf 270 m²) vorgesehen. Dadurch kann anfallendes Niederschlagswasser bereits zurückhalten werden. Zusätzlich wird im Südwesten/Westen eine Versickerungsmulde für verbleibendes Dachflächenwasser vorgesehen. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist gemäß den Erkenntnissen des Gutachtens über geotechnische Untersuchungen (vgl. Kap. 7.4) möglich. Die Versickerung des anfallenden sauberen Dachflächenwasser ist auf Grundlage von § 12 Abs. 3 BauGB analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB textlich festgesetzt worden. Die Festsetzung dient dem Prinzip Schwammstadt (lokale Aufnahme und Speicherung des Regenwassers) und der Grundwasserneubildung.

Das auf der Stellplatzanlage und Anlieferungsrampe/ebenerdige Anlieferung, Leergutlager und sonstige befestigte Flächen sowie der Zufahrt ansonsten anfallende Niederschlagswasser wird aufgrund der Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung in den vorhandenen Kanal eingeleitet. Es wird formal ein Einleitungsantrag nach §§ 8 und 9 WHG und ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag für den Bau und den Betrieb der Regenwasserbehandlungsanlage (Mulde/Rigole) nach § 57 Abs. 2 LWG gestellt. Eine Versickerung ist aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich/Helenenbusch (Zone IIIA) nicht möglich.

Die Müllabfuhr erfolgt durch ein von der Stadt Emmerich beauftragtes Unternehmen. Die Abfallbeseitigung ist aufgrund der für Entsorgungsfahrzeuge befahrbaren Moritz-von-Nassau-Straße und des Geltungsbereiches für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge möglich. Es werden hausmüllartige Abfälle (vor allem Pappe, Papier, Karton, Kunststoff, sonstige

Verpackungsmaterialien, Lebensmittelabfälle) anfallen, die dem geregelten Abfallwirtschaftskreislauf wieder zugeführt werden.

Die Energie-/Wärmeversorgung soll über die bereits genannten Photovoltaikanlagen in Kombination mit Wärmepumpen erfolgen. Auf die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme – und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG)) für die Neuerrichtung von Gebäuden wird hingewiesen.

Im Bereich des Geltungsbereichs befindet sich nördlich der Zufahrt eine Transformatorenstation (Standort Moritz-von-Nassau-Straße). Diese bleibt erhalten und wird von der Planung nicht berührt. Grundbuchliche Sicherungen bestehen. Die Transformatorenstation ist Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans und ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 33/2 mit dem Symbol Zweckbestimmung bzw. Einrichtungen und Anlagen Elektrizität gemäß § 12 Abs. 3 BauGB festgesetzt.

Sonstige Festsetzungen zum Thema Ver- und Entsorgung sind nach derzeitigem Kenntnissstand somit nicht erforderlich.

7 Umweltsituation

7.1 Klimaschutz und Klimawandel

Klimaschutz und Klimawandel sind eines der zentralen Umweltthemen der Zeit. Kohlendioxidanstieg in der Atmosphäre, Zunahme winterlicher bzw. Abnahme sommerlicher Niederschläge, Anstieg der Jahresmitteltemperatur und höhere Wahrscheinlichkeiten von Extremwetterereignissen sind als Klimatrends bekannt. Dabei nehmen Kommunen zum Schutz des Klimas und zur Luftreinhaltung durch die Instrumente der Bauleitplanung eine zentrale Rolle ein, da mit einem aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan rechtsverbindlich über eine umweltverträgliche Nutzung von Grund und Boden entschieden wird. Diesem Sachverhalt tragen verschiedene gesetzliche Anforderungen Rechnung.

Darstellungen können im Flächennutzungsplan zwar gemäß Planungsrecht nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen, nichtsdestotrotz sind das Klima schützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. So fordert das BauGB in § 1 Absatz 5, dass „die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“ (BauGB in § 1a Absatz 5; Klimaschutzklausel). Weiter sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Absatz 6, Satz 7a insbesondere „die Belange des Umweltschutzes..., insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“, „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (Satz 7f) sowie „die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ (Satz 7h) zu berücksichtigen.

Als Maßnahmen des Klimaschutzes/-Vermeidung Klimawandel können für die vorliegende Planung auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 33/2 benannt werden:

- Lage des geplanten Sondergebiets Zweckbestimmung „Nahversorgungsstandort“ im Bereich von ASB-Festlegungen des Regionalplans Düsseldorf (RPD)
- Wiedernutzung des Standorts der ehemaligen Kaserne (keine tatsächlich neue Inanspruchnahme von Flächen)
- Lage angrenzend an ähnliche Nutzungen (Lebensmitteldiscountmarkt), gewerbliche Nutzungen und wohnbauliche Nutzungen (bereits bebaute oder in baulicher Entstehung begriffener Nutzungen); Nahversorgungsaspekt mit ggf. Reduzierung von Verkehrsmengen aufgrund der fuß-/radläufigen Erreichbarkeit
- Extensive Dachbegrünung (gemäß Vorgaben des Klima- und Insektenschutzes vorzugsweise mit insektenfreundlichen, trockenheitstoleranten Sedumarten/Dickblattgewächse, Kräutern und Gräsern) auf mindestens 60 % der Dachflächen (Rückhaltung von Niederschlagswasser) mit Versickerung des sauberen Dachflächenwassers in einer Versickerungsmulde (Versickerungseignung liegt vor)
- Rahmende Eingrünungsmaßnahmen im Westen, Norden, Osten und tw. im Süden gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan, Überstellung der Stellplatzanlage bzw. auch der

Zufahrt mit Bäumen; Sammlung und Ableitung des auf den sonstigen befestigten Flächen (Fahrflächen/Stellplätze) anfallenden Niederschlagswassers über vorhandenen Kanal (aufgrund Lage im WSG Emmerich/Helenenbusch)

- Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen
- Einhaltung von Abständen zum nördlich gelegenen Wald mit dem Hauptgebäude analog Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 33/1

Die Maßnahmen sind durch Festsetzungen nach § 12 Abs. 3 BauGB gesichert (vgl. Kap. 3.1 und 5.4).

Für Festsetzungen zu Energiestandards von Gebäuden bietet das Baugesetzbuch keine Ermächtigungsgrundlage.

Hinsichtlich Gebäudeenergiestandards wird auf die Vorgaben des aktuell geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEGs) für die Neuerrichtung von Gebäuden hingewiesen (Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden). Energiestandards in Gesetzen und Verordnungen wurden in den letzten Jahren und werden auch zukünftig stetig fortgeschrieben und an den Stand der Technik angepasst. Ein Bebauungsplan ist bei Satzungsbeschluss ein statischer Plan, der bis zu seiner Aufhebung gilt. Die Festschreibung von im Jahr 2023 geltenden Energiestandards – gäbe es eine entsprechend heranziehende Rechtsgrundlage – würde den sich ständig weiterentwickelnden Energiestandards entgegenstehen.

7.2 Verkehrsuntersuchung

Es wurde eine Verkehrsuntersuchung durch die IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH mit Stand 21.06.2022 erarbeitet. Die Verkehrsuntersuchung trägt den Titel Kaserne Emmerich. In der Aufgabenstellung der Untersuchung wird ausgeführt, dass nördlich des fertiggestellten Lebensmitteldiscountmarkts im Bereich der Moritz-von-Nassau-Straße die bisher festgesetzte kleinere GE-Fläche in ein Sondergebiet umgewandelt werden soll und der Bau eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Fachmarkts (hier Drogeriemarkt) geplant ist. Der Gutachter benennt das Gebiet als SO5; er führt damit die Nummerierung des Bebauungsplans E 33/1 fort. Gemeint ist mit SO5 das im Zuge der 101. Änderung des Flächennutzungsplans und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 33/2 geplante Sondergebiet Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“.

Die Verkehrsuntersuchung baut auf vorangegangenen Verkehrsuntersuchungen aus den Jahren 2015, 2019 und 2020 zum Bebauungsplan E 33/1 und Änderung auf, in denen bereits verkehrliche Mängel hinsichtlich der Leistungsfähigkeiten den Knotenpunkten der B 220 festgestellt wurden. Für die vorliegende Planung des Sondergebiets Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ mit Lebensmittelvollversorger und Fachmarkt (Drogeriemarkt) wurde geprüft, welche Auswirkungen sich durch die Planung bezogen auf das Neuverkehrsaufkommen ergeben. Dabei wurde die vorliegende Planung in den Gesamtkontext zur Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes gesetzt.

Die Verkehrsuntersuchung geht von folgenden Nutzungen aus.

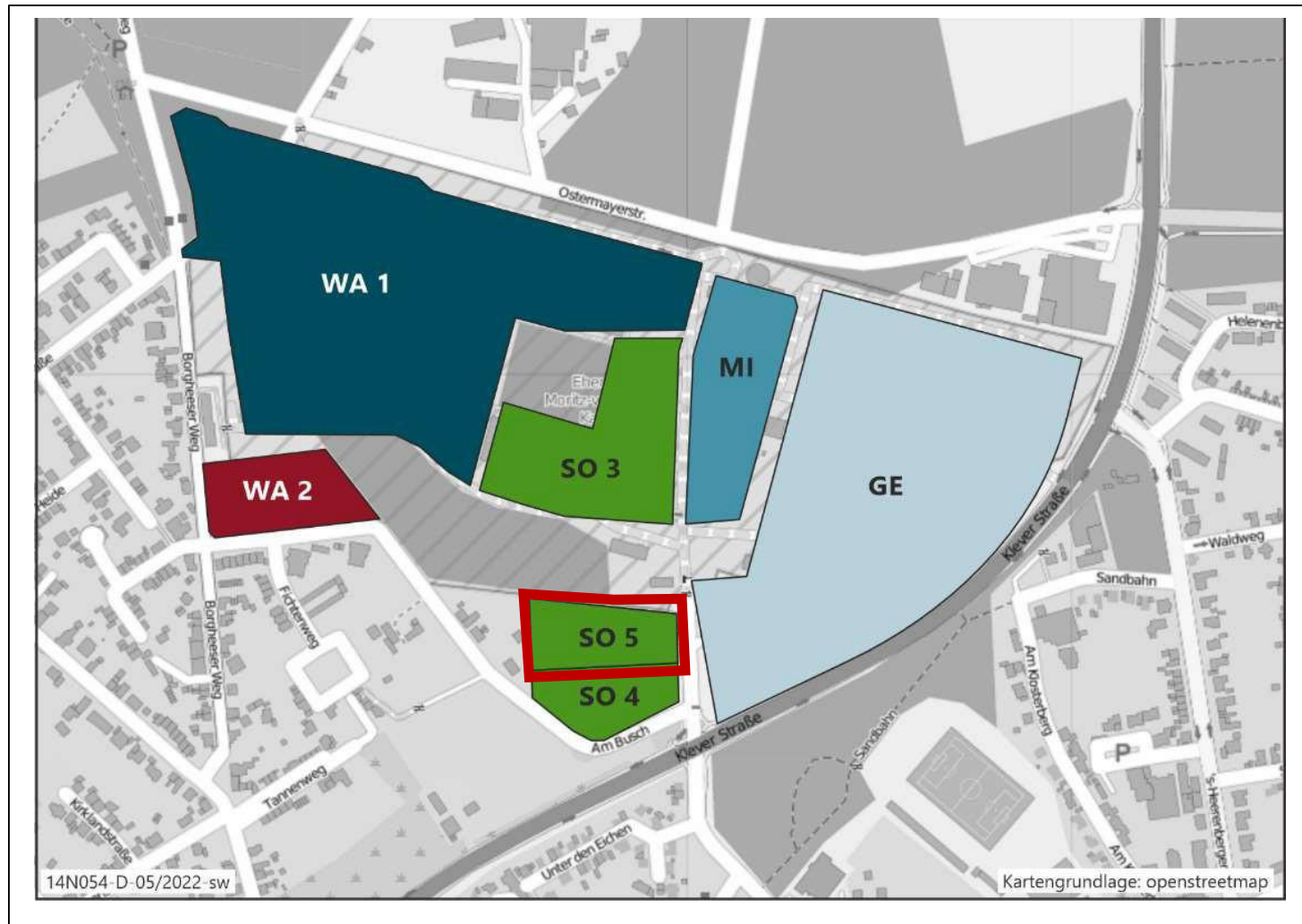


Abbildung 12: Übersicht über die Nutzungen im öffentlichen Straßennetz mit Geltungsbereich (rot) o.M., genordnet
Quelle: Verkehrsuntersuchung Kaserne Emmerich; IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Bericht 21.06.2022

Die Untersuchung geht von folgenden Rahmenbedingungen aus:

Westlich sind im Wesentlichen Wohngebiete vorgesehen, während im Osten hauptsächlich Gewerbebetriebe angesiedelt werden sollen.

Das Wohngebiet WA 1 im Nordwesten des ehemaligen Kasernengeländes beinhaltet insgesamt 188 Wohneinheiten. Davon 98 Wohneinheiten als Einfamilienhaus und 90 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (Anmerkung: Geschosswohnungsbau bereits tw. vorhanden). Räumlich getrennt davon liegt zentral das Sondergebiet 3 (SO3) „Gesundheitswohnpark“. Neben 154 Wohneinheiten ist hier die Errichtung eines Pflegeheims, eines Ärztehauses, eines Gastronomiebetriebes und einer Ausbildungsstätte vorgesehen (Anmerkung: bereits weitgehend Bestand). Ganz im Westen des Plangebiets (Anmerkung: des ehemaligen Kasernengeländes) soll weiterhin ein allgemeines Wohngebiet (WA 2) mit insgesamt 36 Wohneinheiten realisiert werden (Anmerkung: Reihenhäuser am Eibenweg bereits Bestand). Östlich der Moritz-von-Nassau-Straße liegt ein Mischgebiet (MI), in dem sowohl Wohnnutzung als auch eine Kita und eine Psychosomatische Klinik geplant sind (Anmerkungen Kita Räuberhöhle und Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) bereits Bestand).

Die Wohneinheiten belaufen sich hier auf 50 Stück. Ganz im Süden des Bebauungsplangebiets (Anmerkung: des B-Plans E 33/1) an der Klever Straße ist das Sondergebiet 4 (SO 4) mit einem Lebensmitteldiscounter vorgesehen (Anmerkung: bereits Bestand). Nördlich des Sondergebiets 4 (SO) ist ein Sondergebiet (SO 5, hier SO Nahversorgungszentrum in Planung) geplant, an dem ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.900 m² und ein Fachmarkt (Anmerkung: gemäß Planung Drogeriemarkt) mit einer Verkaufsfläche von 780 m² entstehen sollen. Darüber hinaus sind im östlichen Bereich des Plangebiets (Anmerkung: des B-Plans E 33/1) Gewerbeflächen (GE) geplant (Anmerkung: Gewerbegebiet mit einzelnen vorhandenen Betrieben in Entwicklung).

Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl und der vorgesehenen Anzahl der Vollgeschosse, ergibt sich hierbei eine Bruttogeschossfläche in Höhe von rund 100.000 m², die der vorliegenden Untersuchung zugrunde zu legen ist.

Die Erschließung erfolgt von Norden und Süden über die Moritz-von-Nassau-Straße sowie von Westen über die Straße Am Busch und Gnadentalweg, die in den Borgheeser Weg münden.

Von Seiten des Landesbetriebs Straßenbau NRW gab es Bestrebungen in der Nähe des Untersuchungsgebietes eine weitere Anschlussstelle an der Autobahn A 3 (AS Emmerich-Ost) zu errichten. Diese ist seit 2017 in Betrieb. Die aktuelle Verkehrszählung zeigt bereits die Verkehrsverlagerungen aufgrund der Anschlussstelle.

Zur Ermittlung der aktuellen Verkehrsbelastungen im Untersuchungsbereich wurde bereits in 2018 eine Verkehrserhebung durchgeführt. Um die verkehrliche Machbarkeit der Umsetzung des Gesamtvorhabens zu prüfen, wurden die verkehrlichen Auswirkungen eines Prognosefalls auf das umliegende Straßennetz untersucht. Im Prognosefall wurden die Prognoseverkehrsbelastungen angesetzt, die aufgrund aller Neunutzungen des Kasernengeländes entstehen. Insgesamt wurden acht Knotenpunkt

- KP01: 's-Heerenberger Straße (B 220) / Ostermayerstraße / Weseler Straße
- KP02: Klever Straße (B 220) / 's-Heerenberger Straße
- KP 03: Klever Straße (B 220) / Nollenburger Weg / Moritz-von-Nassau-Straße
- KP04: Moritz-von-Nassau-Straße / Am Busch
- KP05: Am Busch / Borgheeser Weg
- KP06: Borgheeser Weg / Verborgstraße / Gnadentalweg und
- KP07: Borgheeser Weg / Ostermayerstraße

betrachtet und deren Leistungsfähigkeiten in der Nachmittagsspitzenstunde untersucht.

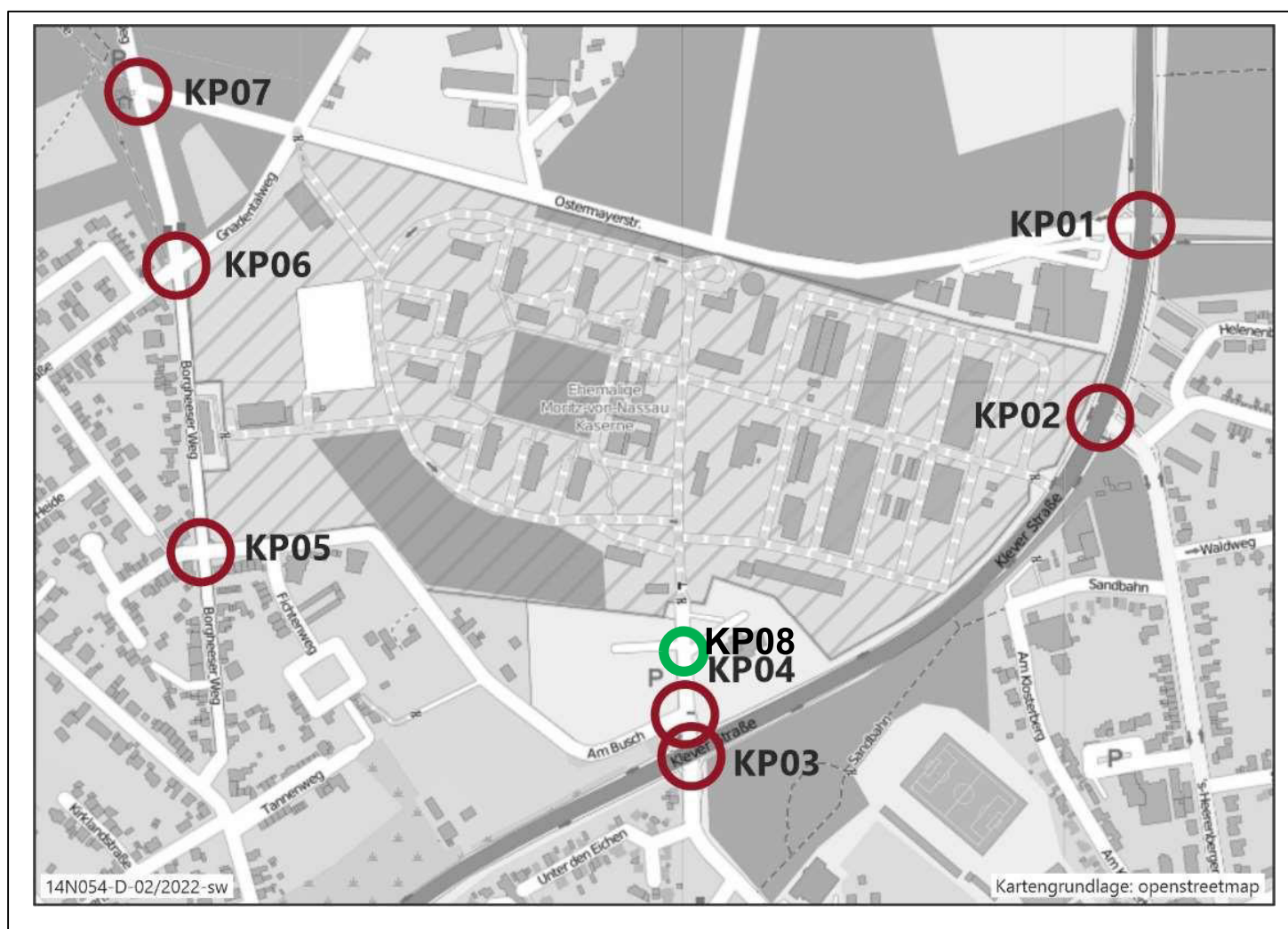


Abbildung 13: Lage der Zählstellen im öffentlichen Straßennetz mit Geltungsbereich (rot) und neuem Knotenpunkt KP08 (grün) o.M. und genordnet

Quelle: Verkehrsuntersuchung Kaserne Emmerich; IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Bericht 21.06.2022 mit weiterer Bearbeitung durch das Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR

Die Betrachtung ergab, dass die Knotenpunkte Borgheeser Weg / Am Busch (KP05), Borgheeser Weg / Verborgstraße / Gnadentalweg (KP06) und Borgheeser Weg / Ostermayerstraße (KP07) aufgrund der geringen Verkehrsbelastung deutlich unter 550 Kfz/ha durch die bestehende Vorfahrtregelung „rechts vor links“ geregelt werden können und eine sehr gute bis gute Verkehrsqualität aufweisen.

Am Knotenpunkt Moritz-von-Nassau-Straße / Am Busch (KP04) sind die Verkehrsbelastungen so hoch (über 930 Kfz/h), dass eine „rechts vor links“-Regelung nicht umgesetzt werden kann. Mit der vorfahrtrechtlichen Bevorrechtigung der Moritz-von-Nassau-Straße wird ein leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet.

Die neu geplante Zufahrt (KP08; Anmerkung Zufahrt wird bereits heute zur Erschließung des Lebensmitteldiscountmarkts genutzt) zu den Sondergebieten SO 4 und SO 5 mit einer Vorfahrtregelung mit Bevorrechtigung der Moritz-von-Nassau-Straße leistungsfähig.

Bereits heutzutage ist der Knotenpunkt Klever Straße / 's-Heerenberger Straße (KP02) stark ausgelastet. Gleiches gilt für den Knotenpunkt 's-Heerenberger Straße / Weseler Straße / Ostermayerstraße (KP01). Aufgrund der hohen Auslastung, insbesondere in der nachmittäglichen Spitzenstunde, ist mit größeren Rückstauerscheinungen in den Knotenpunktzufahrten zu rechnen. An beiden Knotenpunkten kann im Prognosefall für einzelne Verkehrsströme nur eine mangelhafte (KP01) bzw. ungenügende (KP02) Verkehrsqualität mit den statischen Handbuchverfahren⁴ nachgewiesen werden. Dennoch kann an Knotenpunkt KP01 mithilfe einer optimierten und verkehrsabhängigen Signalsteuerung für jeden Verkehrsstrom eine ausreichende Kapazität zur Verfügung gestellt werden. Am Knotenpunkt Klever Straße / 's-Heerenberger Straße (KP02) kann mit Hilfe von verkehrsregelnden Maßnahmen eine bessere Verkehrsqualität als im Prognosefall berechnet für die linksabbiegenden Verkehre aus der 's-Heerenberger Straße (ungenügende Verkehrsqualität ohne Maßnahmen) erreicht werden. Die dazugehörige Betrachtung des Knotenpunktes zeigt, dass sich die Verkehre auf dem Linksabbiegerstreifen um 60 % verringern müssten, damit eine mangelhafte Kapazität erreicht werden kann. Durch den Verkehrsablauf für die Knotenpunkte 's-Heerenberger Straße / Weseler Straße / Ostermayerstraße (KP01) und Klever Straße / 's-Heerenberger Straße (KP02) in ihrer Abhängigkeit zueinander abzubilden, wäre eine Verkehrsflusssimulation durchzuführen.

Für den lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Klever Straße / Nollenburger Weg / Moritz-von-Nassau-Straße (KP03) ergibt sich im Prognosefall eine befriedigende Verkehrsqualität, es bildet sich jedoch ein Rückstau bis über den Knotenpunkt KP04 hinaus. Da aus der Einmündung dieses Knotenpunktes jedoch kaum Verkehr fährt, hat der Rückstau nur geringe Auswirkungen auf den Verkehrsablauf und die Verkehrsqualität in dieser Zufahrt. Es ist davon auszugehen, dass eine Verkehrsverlagerung auf den Nollenburger Weg an Knotenpunkt KP03 erfolgt, wenn es an KP02 zu einer teilweisen bis vollständigen Verlagerung von linkseinbiegenden Verkehren der 's-Heerenberger Straße kommt. Für die zwei untersuchten Lösungsvarianten zur Verbesserung der Verkehrsqualität (Teilverlagerung von ca. 60 % und eine vollständige Verlagerung) kann im Prognosefall an KP03 eine jeweils befriedigende Verkehrsqualität erreicht werden.

Insgesamt ist zu erkennen, dass bereits heute – ohne Vorhaben - im untersuchten Straßennetz hohe Verkehrsbelastungen vorliegen. Vor allem auf der 's-Heerenberger Straße, die eine Verbindung zur BAB 3 darstellt, sind hohe Verkehrsmengen zu verzeichnen, die bereits heute zu

⁴ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV); Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen – HBS, Ausgabe 2015, Köln 2015

erheblichen Wartezeiten führen und zum Teil nur noch eine mangelhafte Verkehrsqualität des Verkehrsablaufs zulassen. In Zukunft wird es aufgrund der allgemeinen Verkehrsentwicklung unabhängig von der neuen Nutzung zu weiteren Verschlechterungen der Verkehrsqualität auf der 's-Heerenberger Straße kommen. Vor allem die Einmündung mit der 's-Heerenberger Straße und der Klever Straße (KP02) und der Knotenpunkt mit der Weseler Straße (KP01) werden davon betroffen sein.

Abschließend ist festzuhalten, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen nur unter Inkaufnahme einer mangelhaften Verkehrsqualität am Knotenpunkt 's-Heerenberger Straße /Weseler Straße / Ostermayerstraße (KP01) in der Hauptverkehrszeit, aber mit ausreichender Kapazität, abgewickelt werden kann.

Als Fazit bleibt festzuhalten, dass durch das Vorhaben der Ansiedlung eines Vollversorgers und eines Drogeriemarkts keine Maßnahmen zur Knotenpunktertüchtigung notwendig werden.

7.3 Immissionsschutz

Zum Vorhaben sowie damit zur 101. Änderung des Flächennutzungsplans und dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 33/2 liegt ein Gutachten der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG mit folgendem unten dargestelltem Ergebnis vor. Dabei ist zu beachten, dass das Gutachten auf Grundlage der vom Vorträger/Investor zu Verfügung gestellten Planung zum Bauantrag/Bebauungsplan erarbeitet wurde.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, ein Geschäftshaus an der Moritz-von-Nassau-Straße in Emmerich zu errichten. Das geplante Geschäftshaus soll einen Vollsortimenter mit Backshop/Café sowie einen Fachmarkt beinhalten. Ferner ist die Anlage eines Kundenparkplatzes geplant.

Die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG wurde mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung für das Planvorhaben beauftragt. Es soll der Nachweis erbracht werden, dass durch die Geräuschemissionen vom Standort der Anlage die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. E 33/1 sowie die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI S. 503) [01] an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden.

Das Betriebsgelände liegt im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. E 33/2 - Nahversorgung Kaserne - der Stadt Emmerich. Dieser Bebauungsplan sieht Festsetzungen zum Geräuschemissionsschutz nach DIN 45691 in Form von flächenbezogenen Emissionskontingenten als Übernahme der entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 33/1 vor. Aus diesen Festsetzungen ergeben sich für den Betrieb an der benachbarten Wohnbebauung außerhalb der Bebauungsplanfläche anteilige Immissionskontingente, deren Einhaltung im Rahmen der Untersuchung nachgewiesen werden muss.

Die Untersuchung zeigt, dass unter Berücksichtigung der in Kapitel 6 des Gutachtens und in Kapitel 5.2 der Begründung aufgeführten Schallschutzmaßnahmen tagsüber und nachts durch die ermittelten Beurteilungspegel im Bereich der Immissionspunkte außerhalb der Bebauungsplanfläche keine Überschreitungen der Immissionskontingente eintreten und innerhalb der Bebauungsplanfläche die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Spitzenpegel⁵, die die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm um mehr als 30 dB(A) am Tage bzw. 20 dB(A) in der Nacht überschreiten, treten nicht auf.

⁵ Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen nach Punkt 6.1 TA Lärm die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Eine Bewertung der Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 500 m vom Betriebsgrundstück nach Punkt 7.4 der TA Lärm zeigt, dass zusätzliche organisatorische Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Aufgrund der am Standort betriebenen Aggregate und der Entfernung zu den Immissionsorten treten bei sachgerechter Errichtung immissionsrelevante tieffrequente Geräusche nicht auf.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass nach den vorliegenden Erkenntnissen aufgrund der Höhe und der Häufigkeit von Lärmereignissen durch die zu beurteilende Anlage sowohl hinsichtlich der Dauerschalldruckpegel als auch der Maximalpegel keine Gefahren für die Gesundheit, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen der Allgemeinheit und Nachbarschaft auftreten (im Sinne der TA Lärm). Die Anforderungen aus dem Bebauungsplan sowie der TA Lärm werden erfüllt.

Eine abschließende Beurteilung obliegt der zuständigen Genehmigungsbehörde.

7.4 Gutachten über geotechnische Untersuchungen

Zum Vorhaben und damit zur 101. Änderung des Flächennutzungsplans und dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 33/2 liegt ein Gutachten über geotechnische Untersuchungen durch die TERRA Umwelt Consulting GmbH mit Stand 29.04.2022 mit folgenden zusammenfassenden Ergebnissen vor:

Der Geltungsbereich befindet sich im nordwestlichen Niederrheinischen Tiefland. Laut Geologischer Karte, Blatt C 4302 Bocholt, stehen im näheren Untersuchungsgebiet teilweise Flugsande an, die teilweise von Hochflutsedimenten ($\pm$ bindige Sande, Lehme) unterlagert werden. Im liegenden folgen die Sande und Kiese der Terrasse des Rheins.

Das Grundwasser wird in den Sanden und Kiesen der Terrasse geführt. Der amtlich bekannte, höchste Grundwasserstand wird vom LANUV mit $\pm 13,70$ m NN⁶ angegeben. Bei einer Geländehöhe von ca. 14,6-16,4 m NN (ohne Berücksichtigung der Halden / Mieten) entspricht dieser Wasserstand einem Flurabstand von ca. 0,9-2,6 m. Das Grundwasser wurde während der Geländearbeiten im Februar 2022 ab ca. 3,2 m Tiefe (ab $\pm 12,00$ m NN) erbohrt.

Durch die aktuellen Bodenuntersuchungen wurde der von den Vorgutachtern auf den benachbarten Flächen festgestellt Bodenaufbau bestätigt. Bis auf die beschriebenen, oberflächennahen Auffüllungen mit Fremdbeimengungen (Schlacke, Bauschutt) wurden während der Bohrarbeiten keine organoleptischen Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt. Um ggf. vorhandene, leichtflüchtige Schadstoffe in der Bodenluft feststellen zu können, wurden Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Dazu erfolgte im Anschluss an die Sondierungen aus den Bohrlöchern RKS 4 und 5 eine Beprobung der Bodenluft gern. VDI Richtlinie 3865 Blatt 2. Die entnommenen Bodenluftproben tragen die Bezeichnungen BL 4 und 5. Während der Bohrarbeiten im Februar 2022 wurden auf dem Grundstück sandige Auffüllungen mit Beimengungen an Bauschutt und Schlacke vorgefunden, die von Hochflutsedimenten und $\pm$ kiesigen Terrassensanden unterlagert werden. Außerdem liegen einige Bodenhalde auf dem Grundstück.

Die Bodenluftproben im Geltungsbereich wurden auf aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) und leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) analysiert. Gemäß den Analyseergebnissen der Bodenluftuntersuchung waren für die Probe BL 4 BTEX [mg/m³] nicht nachweisbar und LHKW [mg/m³] ebenfalls nicht nachweisbar sowie für Probe BL 5 0,09 BTEX [mg/m³] und LHKW [mg/m³] nicht nachweisbar zu verzeichnen. Es waren nur unauffällige,

⁶ Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten genannten Höhen in NN angegeben sind. Die Vermessungshöhen liegen im DHHN 2016 und sind mit m über NHN angegeben.

leichtflüchtige Schadstoffgehalte in der Bodenluft vorhanden. Die genauen abfallrechtlichen Einstufungen der Auffüllungsböden der Halden incl. Probenahmeprotokoll und Analysenberichten sind in im Schreiben vom 18. August 2021 dokumentiert:

Der Auffüllungsboden ist abfallrechtlich wie folgt zu klassifizieren.

Probe	Herkunft	bestimmender Parameter (LAGA)	bestimmender Parameter (DepV)	Klassifizierung gem. LAGA	Klassifizierung gem. DepV
MP1 5.8.21	Auffüllungsboden mit Bauschutt	Fremdstoffanteil TOC: 0,7 %	Fluorid: 1,16 mg/l	LAGA Boden Z 1	DK I

MKW: Mineralölkohlenwasserstoffe

Tabelle 3 Klassifizierung des Bodens nach LAGA/DepV

Quelle: Schreiben TERRA Umwelt Consulting GmbH vom 18.08.2021

Für eine mögliche Entsorgung der Auffüllungen mit Fremdbeimengungen (Schlacke, Bauschutt) sollten diese unter dem Abfallschlüssel 17 05 04 (Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03 fallen) eingestuft werden. Die natürlich anstehenden Böden sind, vorbehaltlich einer chemischen Analyse, als LAGA Z0 Böden einzustufen.

Da das Gelände im Bereich der geplanten Bebauung zum Erreichen der Fußbodenhöhen ohnehin großenteils ca. 1,0-1,6 m stark aufgefüllt werden muss, ergeben sich als Gründungsempfehlung eine Plattengründung auf dem Bodenpolster.

Zur Versickerungseignung kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Eine Versickerungsmöglichkeit wurde im Bereich der RKS 2 in den dort ab ca. 0,4 m Tiefe natürlich anstehenden, feinkornfreien Sanden überprüft. In den überlagernden Auffüllungen mit Fremdbeimengungen ist die Versickerung nicht zulässig. Um die Durchlässigkeit der Sande zu bestimmen, erfolgte ca. 1 bis 2 m neben der Bohrstelle RKS 2 ein Auffüllversuch (open-end-tests) nach USBR EARTH MANUAL (1963) in der Tiefe von ca. 1,5 m. Es ergibt sich ein kf-Wert von ca. $1,03 \times 10^{-5}$. Basierend auf dem ATV Merkblatt 138 ist für die Versickerung von Niederschlagswasser ein kf-Wert $> 1 \times 10^{-6}$ notwendig. Die ermittelten Werte zeigen für die Sande eine über dem geforderten Mindestwert liegende Durchlässigkeit an, so dass eine Versickerung durchführbar ist. Da das Gelände für die angrenzenden Verkehrsflächen > 1 m stark aufgefüllt werden muss, kann der gemäß ATV vorgeschriebene Sicherheitsabstand von 1 m zwischen der Sohle des Versickerungsbauwerks und dem höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Wie beschrieben, sind die Auffüllungen mit Fremdbeimengungen für eine Versickerung nicht geeignet. Sie müssen durch einen entsprechenden Bodenaustausch mit gut durchlässigem Boden (z. B. natürlichem Kiessand) vollständig aus dem Versickerungsbereich ausgetauscht werden.

Details sind dem vorliegenden Gutachten und der Abfallrechtlichen Stellungnahme zu entnehmen.

7.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Durch den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde geprüft, ob für relevante Tier- und Pflanzenarten aufgrund der Lage ihrer Fundorte sowie ihrer Lebensansprüche eine Betroffenheit durch die Umsetzung der Darstellung der 101. Änderung des Flächennutzungsplans und der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 33/2 - Nahversorgung Kaserne - der Stadt Emmerich am Rhein anzunehmen ist und ob Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Dann wäre aus naturschutzfachlicher Sicht eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG notwendig.

Die Prüfung erfolgt anhand eigener Erfassungen und externen Daten als Worst-Case-Analyse. Nach Auswertung der vorhandenen Daten und der eigenen Erfassungen wurde im Rahmen einer Worst Case-Analyse festgestellt, dass der Geltungsbereich folgende Habitateignung für relevante Tierarten aufweist:

Bluthänfling:

- Lebensraum/Bruthabitat

Sonstige europäische Vogelarten ("Allerweltsarten"):

- Lebensraum/Bruthabitat der Gebüsch- und Gehölzbrüter in vorhandenen Bäumen, Sträuchern und Gebüsch

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände müssen Individuenschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

Diese sind folgendermaßen zusammenzufassen:

Individuenschutz für den Bluthänfling und für die ubiquitären Brutvogelarten der Gehölze und Gebüsche

Die Fällung von Bäumen, die Rodung Sträuchern und die Entnahme sonstiger Bodenvegetation soll zusammenfassend ausschließlich im Zeitfenster zwischen dem **01. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres** erfolgen.

Insgesamt werden durch die Planung unter Einbeziehung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht notwendig.

Zusätzlich besteht die Empfehlung artenschutzkonformer Beleuchtung als projektimmanente Schutzmaßnahme.

7.6 Ergebnis der Umweltprüfung und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

7.6.1 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c des BauGB ist zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 33/2 ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB ebenengerecht zu erarbeiten. Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j BauGB unter Berücksichtigung der Bau- und Betriebsphase ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung (gesondertes Dokument).

Die Schoofs Immobilien GmbH, Kevelaer, als Vorhabenträger/Investor beabsichtigt mit der Stadt Emmerich als Planungsträger mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. E 33/2 -Nahversorgung Kaserne- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters (1.830 m² Verkaufsfläche) mit integriertem Backshop (30 m² Verkaufsfläche) und Café (maximal 50 m² + zusätzlicher 40 m² großer Außenterrasse) sowie eines Drogeriemarkts (780 m² Verkaufsfläche; insgesamt 2.640 m² Verkaufsfläche) incl. der erforderlichen Parkieranlagen (Kfz / Fahrräder) zu schaffen. Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet, nördlich

der Bundesstraße B 220 (Klever Straße) und unmittelbar nördlich eines bereits realisierten Lebensmitteldiscounters westlich der Moritz-von-Nassau-Straße.

Das Areal ist südlicher Bestandteil des seit August 2016 rechtsgültigen B-Plans E 33/1 -Kaserne-, der als Folgenutzung für die seit Juni 2008 aufgegebenen Kasernennutzung für den Planbereich ein Gewerbegebiet mit einer maximal zulässigen Überbauungsrate von 80 % (entspr. einer GRZ von 0,8) und eine 5 m breite Anpflanzung im Westen als Teil des mind. 20 %-igen Freiflächenanteils festsetzt.

Das Vorhaben umfasst die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum (9.839 m²; entspr. dem Geltungsbereich des VEP sowie Geltungsbereich VBP Nr. E 33/2 mit 9.909 m²) und ist über die Moritz-von-Nassau-Straße und eine bereits hergestellte private Zufahrt erschlossen. Im Südosten in das Plangebiet hineinkragende Flurstücke sind bereits als öffentliche Straßenverkehrsflächen öffentlich gewidmet und der Stadt Emmerich übertragen (70 bzw. rundungsbedingt 71 m²) und sind Teil des Plangebiets des VBP (insgesamt ca. 9.909 m²).

Der VBP Nr. E 33/2 wird aus dem Flächennutzungsplan (101. FNP-Änderung im Parallelverfahren) entwickelt, der bisher gewerbliche Bauflächen darstellt.

Echte alternativen Planungsmöglichkeiten ergaben sich keine. Die vorgesehene Anordnung Positionierung des Gebäudes im rückwärtigen des Vorhabenbereichs und vorgelagerte Stellplatzanlage stellt eine allgemein übliche Anordnung für Einzelhandelsbetriebe dar. Zudem schirmt das geplante Gebäude die westlich angrenzende Wohnbebauung von Immissionen der Stellplatzanlage mit an- und abfahrendem Verkehr ab.

Gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich ist das Vorhaben im empfohlenen Zielkonzept als „perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung“ klassifiziert. Die Ausweisung als Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept erfolgt parallel zur vorliegenden konkreten Planung. Nach derzeitigem Kenntnisstand plant die Stadt Emmerich (als Träger der Bauleitplanung) im U-Raum bzw. in den westlichen und nordwestlichen Ortsteilen (ohne Emmerich-Elten) keine weiteren Nahversorgungsstandorte.

Der vorliegende Umweltbericht betrachtet die Umweltauswirkungen des VBP/ VEP Nr. E 33/2 auf die Schutzgüter „Bevölkerung/Mensch/menschliche Gesundheit“, „Tiere/ Pflanzen/ Biologische Vielfalt“, „Fläche“, „Boden“, „Wasser“ (Grund-/ Oberflächenwasser), „Klima und Luft“ (einschl. Klimaschutz/ Klimawandel/-anpassung), „Landschaft“, „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ sowie die Aspekte Wechselwirkungen und Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen in einem ca. 20 ha großen Untersuchungsraum unter Berücksichtigung der Bau- und Betriebsphase. Der U-Raum wurde unter Beachtung der Lage, der Bestands-/ Nutzungssituation und Schutzgebietskulisse mit einem relativ geringem Umgriff von ca. 150-300 m abgegrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich als auch der U-Raum umfassen keine Schutzgebiete nach Bundes-/ Landesnaturschutzgesetz. Es bestehen jedoch Betroffenheiten von Belangen des Trinkwasserschutzes (WSG IIIA „Helenenbusch“) und durch die Lage innerhalb von Hochwasserrisiko-, -gefahrengebieten und durch mögliche Starkregenereignisse. Bei Realisierung der Planung, d.h. Umsetzung der Festsetzungen des VBP/VEP Nr. E 33/2 beziehen sich zu erwartende Umweltauswirkungen - in der vergleichenden Betrachtung zu auf Grundlage des rechtsgültigen B-Plans ausgelöste Konflikte/ Auswirkungen – vor allem auf die Schutzgüter

Bevölkerung/Mensch/menschliche Gesundheit und Sachgut: In Bezug auf die Nahversorgung sind für das vorhandene und künftige Wohnumfeld mäßig positive Auswirkungen (Verbesserung der qualitativen und räumlichen Nahversorgung) zu erwarten. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen werden bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente gemäß DIN 45691 und den im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zur Einhaltung nachzuweisenden Maßnahmen (gemäß Lärmgutachten Vorgaben zu Betriebs-, Öffnungs- und Lieferzeiten des Lebensmittel-Vollsortimenters mit integriertem Backshop/ Café und des Drogeriemarkts, zwei 4,5 m bzw. 4,0 m hohe Lärmschutzwände im Bereich der Anlieferungszone mit Marktgebäude als geschlossene Front im Westen, lärmarme Einkaufswagen, Fahrwege mit Asphalt oder Pflaster mit geschlossenen Fugen, einzuhaltenden Schallleistungspegel für Papier/Pappe-Entsorgung und technische Anlagen der Kühlung und Lüftung) ausgeschlossen.

Die Realisierung des Drogeriemarkts wird eine Versorgungsfunktion aufweisen, die über den Nahversorgungsstandort „Ehemalige Kaserne“ hinausgeht, sodass die Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarkts im ZVB Hauptzentrum Emmerich oder Nebenzentrum Elten nicht zu erwarten ist. Mögliche Kundenumorientierungen zu Lasten des ZVBs Hauptzentrum werden gemäß Fachgutachten erwartet, welche jedoch nicht auf eine Marktaufgabe (des gleichen Betreibers wie im Plangebiet) schließen lassen.

Mäßige Auswirkungen können auch im Zusammenhang mit dem Sachgutaspekt Wald in Bezug auf Abstände/ Baugrenzen/ Verkehrssicherungspflicht festgestellt werden.

Aufgrund der Größe des Plangebiets und räumlich-funktionalen Lage können unter Berücksichtigung der vergleichenden Auswirkungsprognose für die Schutzgüter Fläche, Boden (Versiegelung/Überbauung), Wasser (Teilaspekt Grundwasser, Versickerung), Tiere/Pflanzen (geringwertiger Freiflächenanteil), Klima/Luft (hoher Überbauungsgrad) und Landschaft (minimales Rahmengrün und Begrünung Stellplatzanlage/Zufahrt sowie Dachbegrünung)) insgesamt jeweils geringe Auswirkungen, d.h. geringe Umwelterheblichkeiten prognostiziert werden.

Beeinträchtigungen von Kulturgütern sind derzeit nicht erkennbar.

Gemäß dem rechtsgültigen B-Plan Nr. E 33/1 sind die durch die seinerzeit geplanten Festsetzungen ausgelösten Eingriffe bereits rechtlich zulässig und durch die zugeordneten externen Kompensationsmaßnahmen im Stadtgebiet von Emmerich ausgeglichen. Unter Berücksichtigung der durch den VBP/VEP Nr. E 33/2 im Durchführungsvertrag zu sichernden und kompensatorisch wirkenden Anpflanzungen/Maßnahmen (Stellplatz-/Zufahrtsbegrünung, randliche Strauch- und Heckenstrukturen, extensive Dachbegrünung, Versickerung nicht/gering verschmutzter Dachflächen; Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß der Methodik des Kreises Kleve) wird das Vorhaben vollumfänglich kompensiert. Extern gelegene Ausgleichs-/Kompensationsflächen und -maßnahmen werden im Rahmen des VBP Nr. E 33/2 nicht erforderlich.

Gegenstand einer Umweltüberwachung (Monitoring) können vorrangig die Umweltauswirkungen sein, die auf einer im Rahmen der Abwägung nach allgemeinen Grundsätzen zulässigen Prognoseentscheidung beruhen. Als mögliche Monitoringmaßnahmen können aufgeführt werden: Verkehrs-/Immissionsmonitoring (vordringlich Lärm), Überprüfung Umsetzung und Pflege der dauerhaften Bepflanzungs-/ Ausgleichsmaßnahmen und Entwicklung des nördlich angrenzenden Waldbestands sowie Überprüfung der Verkaufsflächen und angebotenen Sortimente. Die dargelegten Monitoringmaßnahmen sowie deren Umsetzung sind im Durchführungsvertrag zu sichern.

7.6.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag/ Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffsregelung findet sich in den §§ 13ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). § 15 BNatSchG gibt der Vermeidung den Vorrang vor dem Ausgleich oder Ersatz eines Eingriffs. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen B-Plans bzw. Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LFB) zum VBP Nr. E 33/2 erfolgte die Bewertung der Biotoptypen und die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation auf der Grundlage der 11-stufigen Werteskala gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Kleve nach der „Ergänzung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Kreis Kleve“ (Stand 06/2001).⁷

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist die Bilanzierung gemäß den geplanten Festsetzungen dem planungsrechtlichen Zustand des Plangebiets auf Grundlage des derzeit rechtsgültigen B-Plans Nr. E 33/1 gegenüber zu stellen: Eine flächendeckende Bewertung der Biotoptypen erfolgt im Geltungsbereich für den Ausgangszustand (Grundwert A – gemäß den rechtsgültigen Festsetzungen) sowie für den Zustand des Plangebiets (Grundwert P) gemäß den Festsetzungen des (Vorhabenbezogenen) Bebauungsplans (Planzeichnung, textliche Festsetzungen). Der Grundwert P stellt i.d.R. den maximal möglichen Wert eines Biotoptyps nach 30 Jahren nach Neuanlage oder Optimierung dar. Die Grundwerte A und P unterscheiden sich bei hochwertigen Biotoptypen, bei denen 30 Jahre nach Neuanlage, also nach einer Menschengeneration, die Entwicklung noch nicht abgeschlossen ist.

Durch Subtraktion des Gesamtflächenwerts A von Gesamtflächenwert P wird die Gesamtbilanz erhalten. Sie stellt ein Maß für den Erfüllungsgrad der Kompensation dar, d.h. sie verdeutlicht, inwieweit den aufgrund des VBP Nr. 33/2 zu erwartenden Eingriffen eine Kompensation durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen summarisch gegenübersteht.

Die Realisierung des Lebensmittelvollsortimenters mit integriertem Backshop und Café sowie Drogeriemarkt durch den VBP Nr. E 33/2 beansprucht 5.484 ökologische Werteinheiten, die in Gegenüberstellung mit den Wertigkeiten des durch zeichnerische und textliche Festsetzungen definierten Planungszustands und ggf. erforderlicher externer Kompensationsmaßnahmen wieder erreicht werden müssen (entsprechend einer Vollkompensation).

Nach der Umsetzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des VBP Nr. E 33/2 (i.S. des VEP) erzielt der Geltungsbereich insgesamt 8.013 Ökologische Werteinheiten (ÖWE). Im Verhältnis zur Inwertsetzung des Ausgangszustands (5.484 ÖWE) wird mit Umsetzung der im Rahmen des VBP/ VEP Nr. E 33/2 geplanten Begrünungen und Maßnahmen ein rechnerischer Kompensationsüberschuss von 2.529 ÖWE erzielt. Somit besteht kein Erfordernis externer Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen.⁸

⁷ Anmerkung: Die im LFB zum B-Plan Nr. 33/1 dargelegte Eingriffsregelung (Stand Dezember 2015) wurde nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) durchgeführt. Da im hier dargelegten Vorhabenbezogenen B-Plan methodisch eine vergleichende Bilanzierung zwischen rechtsgültigen und geplanten Festsetzungen erfolgt, wird die Eingriffsbewertung gemäß dem im Kreisgebiet angewandten Verfahren durchgeführt. Damit ist auch eine Kompatibilität mit ggf. erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen gegeben.

⁸ Die durch die Festsetzungen des rechtsgültigen B-Plans Nr. E 33/1 (Gesamt-Geltungsbereich) ausgelösten Eingriffe in Biotoptypen als auch die Beseitigung von Wald sollte gemäß zugehörigem LBP (09.landschaftsarchitekten, Dezember 2015) durch die Aufforstung einer stadteigenen, ehem. als Sportplatz genutzten Fläche („Alter Rheingolder“) und Maßnahmen des Ökokontos der Fam. Romen-Naegel extern kompensiert werden.

8 Sonstiges

8.1 Bodenordnerische Maßnahmen

Zur Realisierung der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 33/2 sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

8.2 Finanzielle Auswirkungen

Die Verwirklichung der Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 33/2 ist mit Kosten verbunden, die durch den Vorhabenträger/Investor übernommen werden.

8.3 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 33/2 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,99 ha (9.909 m²).

lfd. Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße in m² (gerundet)
1.	Sondergebiet Zweckbestimmung Nahversorgung nach § 12 Abs. 3 BauGB davon Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 1.198 m² davon mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 87 m²	9.839
2.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	71*
3.	Gesamt	9.909 ha

Tabelle 4: Flächenbilanz

*Die Abweichung um 1 m² ergibt sich rundungsbedingt.