

STADT EMMERICH AM RHEIN

Der Bürgermeister

Fachbereich 5

--Stadtentwicklung--



Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

zur

101. Änderung des Flächennutzungsplans

Teil 1 – Städtebaulicher Teil

Entwurfsbegründung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Stand: April 2024



 **LANGE**

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.....	8
2.4 Plangrundlage zur 101. Änderung des Flächennutzungsplans	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	23
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)	28
3.12 Denkmalschutz	28
3.13 Luftverteidigungsanlage Marienbaum	28
3.14 Einzelhandelskonzept und Beschlusslage des Rats der Stadt Emmerich am Rhein vom 22.02.2022 sowie Nahversorgungskonzept für die Stadt Emmerich (Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts).....	28
3.15 Klimaschutzkonzept/Klimaanpassungskonzept.....	38
4 Verträglichkeitsanalyse als Voraussetzung für die Planaufstellung	41
5 Planungskonzept	49
5.1 Planungsalternativen	49
5.2 Planungskonzept.....	50
6 Inhalte der 101. Änderung des Flächennutzungsplans	55
6.1 Geltungsbereich	55
6.2 Darstellungen	55
6.3 Kennzeichnungen.....	61
6.4 Nachrichtliche Übernahmen/Vermerke.....	61
6.5 Hinweise	61
7 Ver- und Entsorgung	61
8 Umweltsituation	64
8.1 Klimaschutz, -wandel und -anpassung.....	64
8.2 Verkehrsuntersuchung und Umgang mit den Erkenntnissen	65

8.3	Immissionsschutz	69
8.4	Gutachten über geotechnische Untersuchungen	70
8.5	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	72
8.6	Ergebnis der Umweltprüfung und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	73

PLANUNTERLAGEN

1. 101. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Emmerich am Rhein
ENTWURF i.O.M. 1 : 10.000

FACHGUTACHTEN UND -PLANUNGEN

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 24.10.2023
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 Föhler Stadtplaner GmbH, Stand 04/2024
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 04/2024

Teil 2 – Umweltbericht als gesondertes Dokument

Die Begründung mit Stand April 2024 wurde am 14.06.2024 korrigiert.

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 Doppel- und Einfamilienhäusern). Dazu wird der Bebauungsplan Nr. 33/1 derzeit der 3. Änderung unterzogen.

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 vom Hauptsiedlungsbereich abgesetzten Stadtteile Hüthum, Borghees und Klein-Netterden 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 dem Vollsortimenter EDEKA (REWE Schließung 03/2024) 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. Diesbezüglich wurde zusätzlich aufgrund der aktuellen Urteilslage und in Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 32, die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts im Rahmen des Nahversorgungs-konzepts (NVK; 04/2024) vorgenommen, so dass der perspektivische Nahversorgungsstandort „Ehemalige Kaserne“ auch als Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) umgesetzt ist.

In Ausführung des Beschlusses und der Sicherung des Standortes „Ehemalige Kaserne“ als Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum ist damit nun die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters¹ 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 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 Reihenhaus) und Geschosswohnungsbauten (50 Wohneinheiten im Rahmen des Projekts „junges Wohnen“) können somit die Bedingungen der Bezirksregierung als Voraussetzung zur Errichtung des Lebensmittelvollversorgers bei Rechtskraft der 3. Änderung erfüllt werden.

Der Bebauungsplan Nr. E 33/1 setzt derzeit für den geplanten Standort nördlich des Lebensmitteldiscountmarkts ein 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 Lebensmittelvollversorger 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 hier vorliegende 101. Änderung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren durchgeführt werden.

¹ Synonyme Verwendung Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmittelvollversorger

2 Örtliche Vorgaben

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 101. Änderung des Flächennutzungsplans liegt nördlich der B 220, im Bereich der ehemaligen Kaserne Moritz-von-Nassau-Kaserne und ist insgesamt ca. 0,99 ha groß. Betroffen sind die in der Gemarkung Emmerich, Flur 33 gelegenen Flurstücke 64, 105, 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 Geltungsbereichs o.M. und genordet

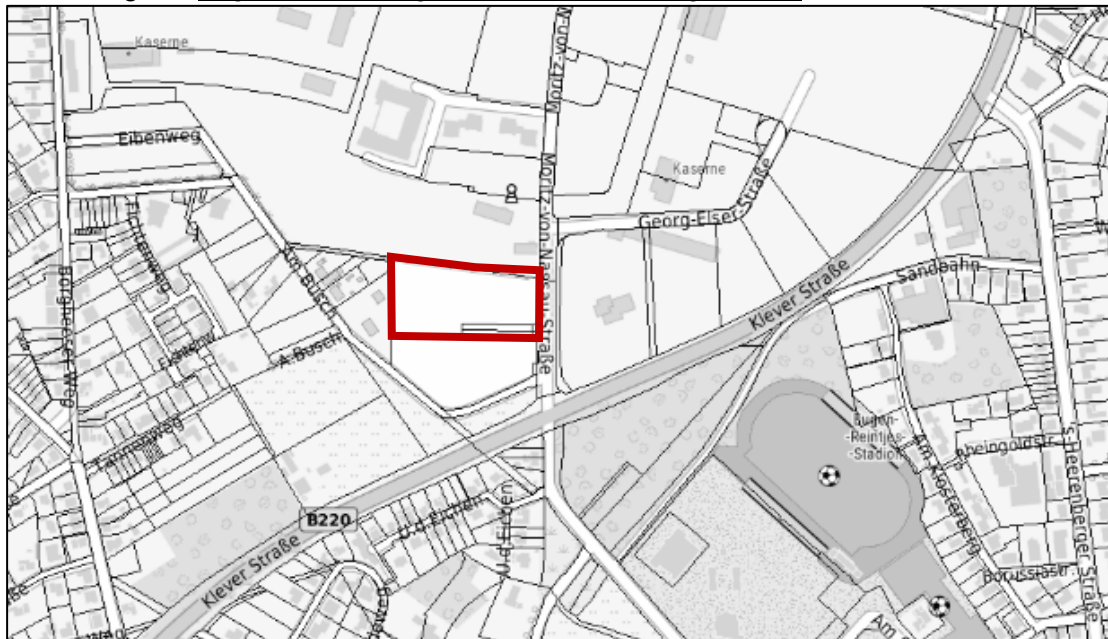


Abbildung 1: Lage des Plangebiets o.M. und genordet

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 (Klever 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 derzeit von der Bürgerbuslinie Emmerich Bahnhof – Kämpeshof (NIAG/Stadt Emmerich) und der Taxi-Bus-Linie 94 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 März 2024 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. Bodenarbeiten sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve erfolgt (abgeschobene Flächen, Bodenmieten (nach September 2023)); es besteht keine Vegetation/Gehölzstrukturen. Teil des Geltungsbereichs ist ebenfalls die asphaltierte; befahrbare 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 Norden auf den Geltungsbereich, anschließende Waldflächen und den Gesundheitswohnpark (03/2024)



Blick von der Moritz-von-Nassau-Straße auf die asphaltierte Zufahrt mit gepflasterten Gehwegen, im Süden der Lebensmitteldiscountmarkt mit Anlieferung, im Norden/Westen abgeräumtes Gelände, tw. Bodenmieten, angrenzende Waldflächen; im Hintergrund im Westen Wohnbebauung (03/2024)



abgeschobenes Gelände, Bodenmieten (ca. 2 bis 3 m Höhe), stellenweise Bauschutt, nach Norden angrenzende Waldflächen, im Hintergrund (Westen) Wohnbebauung (Einzelhäuser und Geschosswohnungsbau) (03/2024)



Moritz-von Nassau-Straße 1 - Lebensmitteldiscountmarkt mit Stellplatzanlage, tw. mit Bäumen bestanden (ca. 2020) und Schrankenanlage, asphaltierte Zufahrt mit beidseitigen gepflasterten Gehwegen (2021)



Blick nach Osten auf die Einmündungssituation Zufahrt/Moritz-von-Nassau-Straße, im Norden der Einmündung Trafoanlage, Fahrbahnteiler mit Bäumen auf der Moritz-von-Nassau-Straße (2021)



Blick nach Süden auf die Einmündungssituation Zufahrt/Moritz-von-Nassau-Straße, Linksabbiegespur, beidseitiger Geh-/Radweg, Pylon/Werbeschild des Lebensmitteldiscountmarkts (2021)



Blick nach Norden auf die Moritz-von-Nassau-Straße, Linkabbiegespur Richtung Gesundheitswohnpark und Kindertagesstätte (2022)



Blick nach Westen auf die angrenzende Wohnbebauung Am Busch mit Gehölzbestand im Garten, abgeschobenes Gelände (03/2024)



Blick nach Osten zur Moritz-von-Nassau-Straße mit Gewerbe im Hintergrund, abgeschobenes Gelände, im Norden Wäldchen, im Süden Bodenmieten (03/2024)



Abbildung 2: Fotodokumentation

Quelle: Ingenieur- und Planungsbüro **LANGE** GbR 12/2021 und 03/2022 / Ingenieur- und Planungsbüro **LANGE GmbH** 03/2024

Das weitere Umfeld ist geprägt im Osten durch die Entwicklung des Gewerbegebiets beidseits der Georg-Elsner-Straße (fortschreitende Bebauung), 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 hauseigener 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 eineinhalbgeschossige 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

Die 101. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Emmerich am Rhein wird aufgestellt 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 -

Folgende Fachgutachten liegen 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 24.10.2023
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 04/2024

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 04/2024

Zur 101. Änderung des Flächennutzungsplans liegt ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung vor (Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GmbH & Co. KG, Moers, Stand 04/2024).

2.4 Plangrundlage zur 101. Änderung des Flächennutzungsplans

Für die 101. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Emmerich am Rhein wurden die Liegenschaftsdaten des Kreises Kleve (abgerufen am 30.06.2022) mit dem betreffenden Ausschnitt des Flächennutzungsplans als Bild (jpg) überlagert. Die Daten liegen im Koordinatensystem ETRS89/UTM 32N (EPSG Code 25832, ohne Zone 32) vor.

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. Gleichmaßen 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 Einzelhandelnutzungen 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

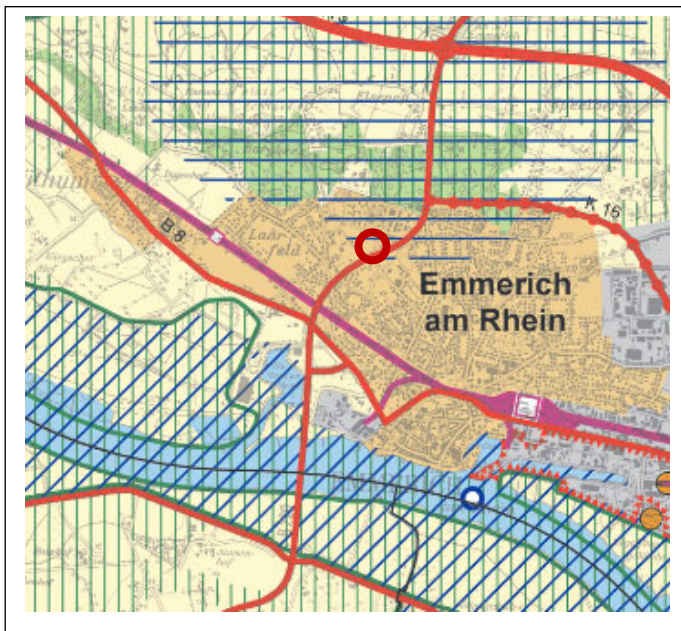
In deichgeschützten und von Extremhochwasser erreichbaren Gebieten soll bei der räumlichen Nutzung die potenzielle Überflutungsgefahr berücksichtigt werden.

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

Nach Information der Landesplanungsbehörde hat das OVG NRW die 1. LEP-Änderung im Zuge des Normenkontrollverfahrens 11 D 133/20.NE weitgehend für unwirksam erklärt. Anlass war der Normenkontrollantrag des BUND, der insgesamt 16 im LEP geänderte Ziele und Grundsätze betraf. Die beanstandeten Regelungen betreffen insbesondere die Siedlungsentwicklung, die Errichtung von Windenergieanlagen, die Kraft-Wärme-Kopplung, die Rohstoffsicherung, die Flughäfen, raumbedeutsame industriell geprägte Vorhaben sowie raumbedeutsame Erholungs-, Sport, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen, aber auch die Festlegungen zum Schutz der Natur (Ziel 7.2-2) und zur Inanspruchnahme von Wald (Ziel 7.3-1). Ziele und Grundsätze zum Thema Einzelhandel sind von dem Urteil nicht betroffen.

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.

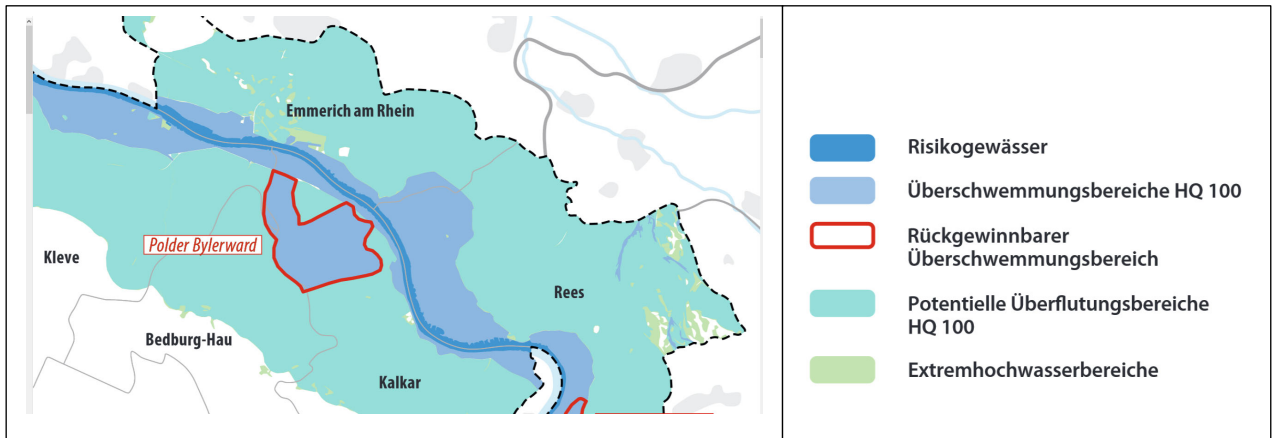


Abbildung 5: Regionalplan Düsseldorf (RPD) mit Lage des Geltungsbereichs (rot) und Auszug Beikarte 4H o.M. und genodet

Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

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.

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 Innenpotentials 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 ortsspezifischen 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.

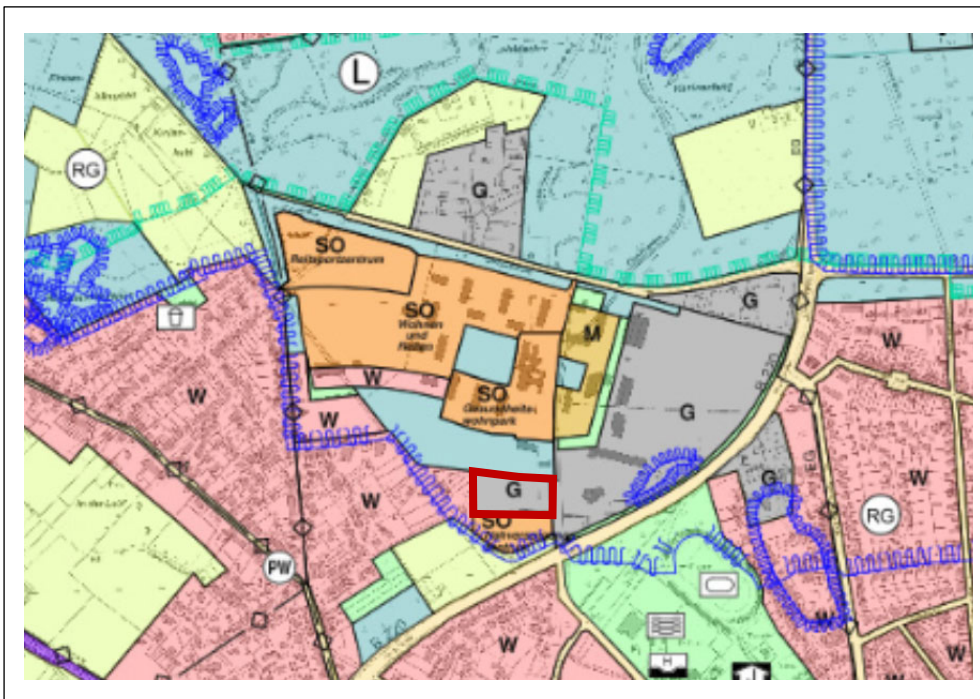


Abbildung 6: FNP der Stadt Emmerich am Rhein mit dem Geltungsbereich (rot) o.M. und genordet
Quelle: Stadt Emmerich am Rhein

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. 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.

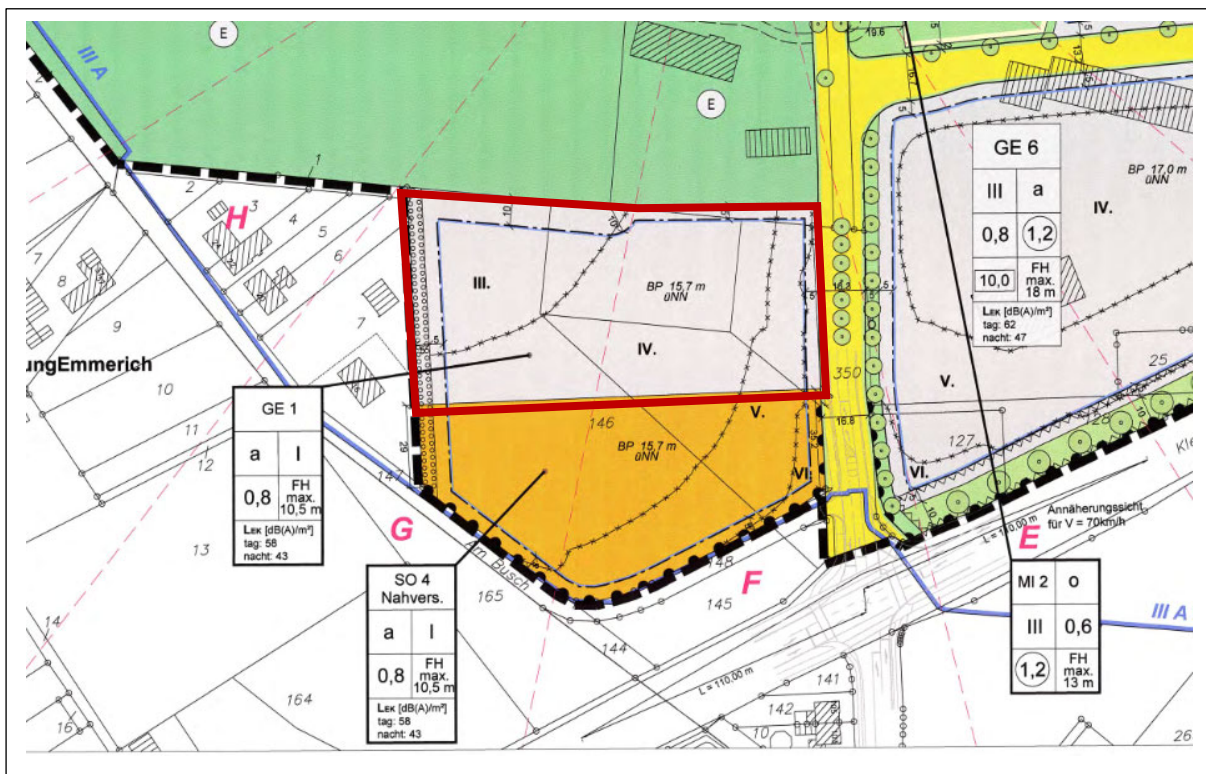


Abbildung 7: Ausschnitt Bebauungsplan E 33/1 „Kaserne“ mit Geltungsbereich (rot) o.M. und genordet
Quelle: Geoportal Niederrhein

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 Flurstückgrenzen/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 Flurstückgrenze 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 Gehölzanzpflanzung 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 Nr. E 33/1 wurde bereits zwei Änderungen unterzogen. Die 1. vereinfachte Änderung bezog sich auf das Sondergebiet SO „Gesundheitswohnpark“ und

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

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 Regenrückhaltebeckens zugunsten einer öffentlichen Grünfläche Parkanlage. Für die Realisierung der Wohnbebauung (Reihenhäuser) beidseits des Eibenwegs 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 SO 1 Reitsportzentrum (mit Kontingentierung nach DIN 45691) und SO 2a und SO 2b 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 SO 1 Reitsportzentrum vollständig. Die 3. Änderung umfasst ca. 10,21 ha.

Für die festgesetzten Gewerbegebiete östlich der Moritz-von-Nassau-Straße ist die 4. Änderung im Verfahren.

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 § 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 m ² 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 m ² VKNF, davon sind 90 % als Besucherstellplätze auszuweisen; davon Anteil St für Kfz von Menschen mit Behinderung: 3 %, mindestens jedoch 1 S	1 St/100 m ² VKNF

Gemäß § 48 Abs. 1a BauO NRW gilt:

Bei der Errichtung einer für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche mit mehr als 35 notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, die einem Nichtwohngebäude dient, ist über diese eine Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten. Die Pflicht nach Satz 1 entfällt, soweit

1. die Stellplatzfläche unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet ist, oder
2. ihre Erfüllung
 - a. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,
 - b. im Einzelfall technisch unmöglich ist,
 - c. wirtschaftlich nicht vertretbar ist, oder
 - d. im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde.

Im Falle des Satzes 1 kann zur Erfüllung der Pflicht je fünf Stellplätzen auf der Stellplatzfläche mindestens ein geeigneter Laubbaum so gepflanzt und unterhalten werden, dass der Eindruck einer großen befestigten Grundstücksfläche abgemildert wird. Sofern die Pflicht nach Satz 2 entfällt, ist im Baugenehmigungsverfahren der Bauherrschaft Satz 3 als Pflicht aufzuerlegen.

3.7 Landschaftsplan, Schutzgebiete, Biotop/Biotopkataster, Biotopverbund

Der Planbereich ist vom Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 2 Emmerich am Rhein – Kleve (Stand öffentliche Auslegung nach § 17 LNatSchG NRW (08.11.-11.12.2023)) 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).

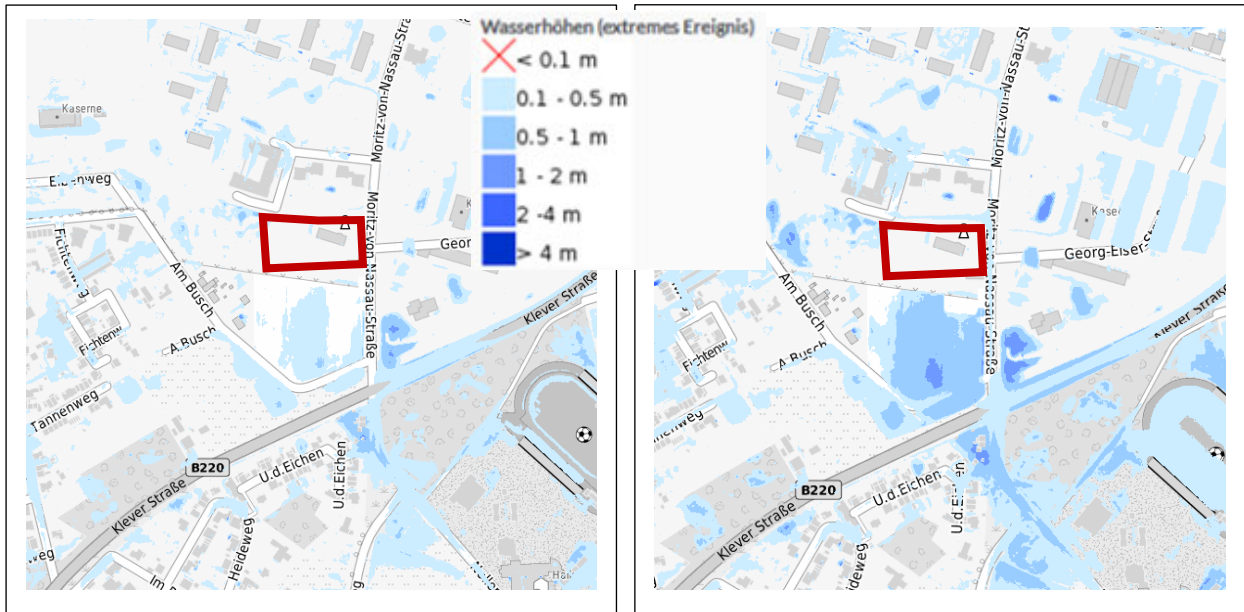


Abbildung 9: seltenes und extremes Starkregeneignis (Wasserhöhen) mit Geltungsbereich (rot) o.M., genodet
Quelle: GEOportal.NRW

Gemäß Geoportal NRW bestehen Angaben zu Starkregengefahren für die Szenarien seltenes Ereignis und extremes Ereignis (Fließgeschwindigkeit in m/s) und Wasserhöhen in m. Bei einem seltenen Ereignis werden zentrale Teile des Geltungsbereichs ca. bis 0,20 m eingestaut. Die Fließgeschwindigkeit ist vernachlässigbar gering. Bei einem extremen Ereignis sind für den Geltungsbereich Wasserhöhen von 0,40 m bis ca. 0,90 m dem Geoportal NRW zu entnehmen. Auch im extremen Ereignis ist die Fließgeschwindigkeit vernachlässigbar gering. Die Stadt Emmerich am Rhein hat im Jahr 2014 eine Fließwegeanalyse³ für den Fall von Starkregeneignissen erarbeiten lassen. Der Geltungsbereich liegt allerdings nicht in einem der Bereiche des Stadtgebiets, für den Überstau- und Überflutungsrisiken ermittelt wurde. Deshalb kann nur auf die oben dargestellten Daten zurückgegriffen werden.

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

- von geklärtem Abwasser in oberirdische Gewässer, die die Zone II durchfließen
- von ungeklärtem Abwasser in oberirdische Gewässer sowie
- von Abwasser jeder Art in den Untergrund,

die Abwasserlandbehandlung, Untergrundverrieselung, das Entwässern 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

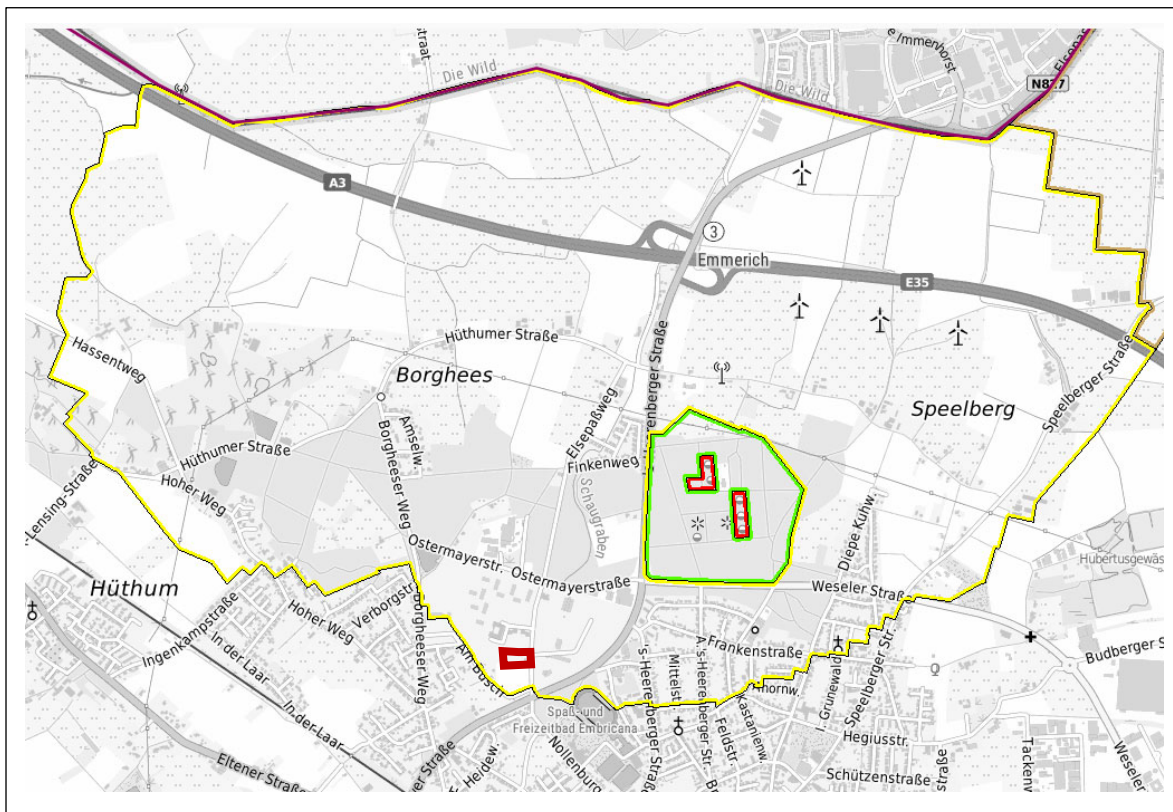


Abbildung 10: Trinkwasserschutzgebiet festgesetzt mit Geltungsbereich (rot) o.M. und genodet
Quelle: GEOportal.NRW

3.10 Boden, Altlasten-/verdachtsflächen, Kampfmittel

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.

Für den Nordteil des Geltungsbereichs ist als Bodentyp Podsol-Braunerde (Schutzwürdigkeit der Böden 3. Auflage nicht bewertet) benannt.

Der Geltungsbereich liegt nach DIN EN 1998-1 /NA:201 I -O I bzw. DIN 4149 (Ausgabe 2005) außerhalb von Erdbebenzonen.

Über bergbauliche Tätigkeiten bestehen derzeit keine Kenntnisse.

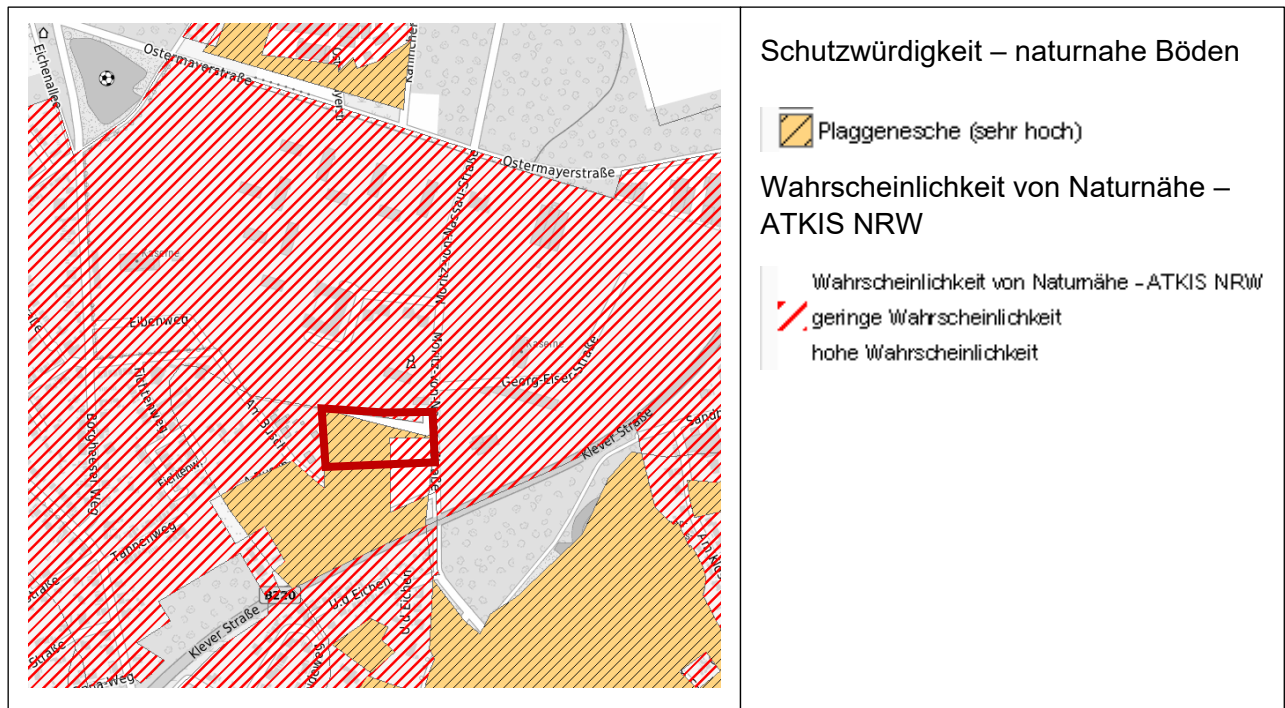


Abbildung 11: Schutzwürdigkeit der Böden (3. Auflage)/Verdichtungsempfindlichkeit und Geltungsbereich (rot) o.M. und genodet

Quelle: GEOportal.NRW

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. Dies schließt jedoch ausdrücklich nicht aus, dass örtlich ggf. Kampfmittelreste vorhanden sein können. Der Kampfmittelverdacht aufgrund der Verursacherungsszenarien 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, Emmerich 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, Nollenberger 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/m^3] und LHKW [mg/m^3] nicht nachweisbar sowie für Probe BL 2 0,37 BTEX [mg/m^3] und LHKW [mg/m^3] 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 beigelegt 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 Ringinfiltrometersversuch (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 sich 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 sowie Nahversorgungskonzept für die Stadt Emmerich (Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts)

Zum Themenkomplex Einzelhandel liegt eine bisherige Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (EHK) 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 Nahversorgungstandort „Ehemalige Kaserne“ mit herausgehobener Bedeutung zu entwickeln.

Durch das im Jahr 2017 beschlossene fortgeschriebene Einzelhandelskonzept wird in Emmerich am Rhein die Einzelhandelsentwicklung aktiv gesteuert. Seit dem Beschluss des Einzelhandelskonzepts haben sich im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels in Emmerich am

Rhein bis zum Jahr 2023 (u.a. geplanter Nahversorgungsstandort „Ehemalige Kaserne“ und auch aktuell Aufgabe REWE 03/2024) einige Veränderungen ergeben. Um eine aktuelle und fachlich fundierte Grundlage für die Steuerung und Weiterentwicklung der Nahversorgung sowie die Bewertung zukünftiger Vorhaben zu schaffen hat die Stadt Emmerich am Rhein eine Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzepts – des Nahversorgungskonzepts - in Auftrag gegeben.

Aufgrund eines aktuellen Urteils des OVG NRW vom 21.04.2023 (Az.: 7D 291/21.NE) ist die Ansiedlung Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung, wie hier geplant großflächiger Vollversorger und kleinflächiger Drogeriemarkt außerhalb eines konzeptionell ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) in Emmerich absehbar nicht mit den Zielen der Landesplanung (LEP NRW) vereinbar, so dass im Rahmen des Nahversorgungskonzepts überprüft wird, ob am Standort „Ehemalige Kaserne“ ein ZVB in Form eines Nahversorgungszentrums ausgewiesen werden kann.

Zu berücksichtigen sind bei einer Bewertung und Neuausrichtung der Nahversorgung insbesondere auch lokale und regionale Strukturmerkmale. Die Stadt Emmerich soll in der Funktion als Mittelzentrum in Bezug auf den Lebensmitteleinzelhandel vornehmlich die Versorgung der eigenen Bevölkerung übernehmen. Die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden Nahversorgungsangebotes zählen somit, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen, zu den Zukunftsaufgaben Emmerichs.

Im Nahversorgungskonzept werden folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Darstellung der aktuellen Versorgungssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Emmerich
- Prüfung, ob aktuell räumliche, quantitative und qualitative Defizite im Bereich der Lebensmittelversorgung bestehen
- Prüfung der aktuellen Zentrenhierarchie bezogen auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente
- Überprüfung und Fortschreibung des Nahversorgungskonzepts vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze der Landesplanung sowie der regionalplanerischen Vorgaben.

Um eine ausgewogene Nahversorgungsstruktur in Emmerich zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegenden Nahversorgungskonzept mit Fokus auf der Lebensmittelnahversorgung Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Nahversorgungskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können wie die Wirtschaftsförderung sowie die Bürger aus Kundenperspektive.

Zusammenfassend lassen sich folgende Aussagen treffen:

Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

Emmrich am Rhein	Zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums
Nächstgelegene Mittelzentren	Bochoft, Goch, Hamminkeln, Kleve, Xanten
Nächstgelegene Oberzentren	Düsseldorf, Essen
Einwohner	31.912

Nachfrageanalyse

Einzelhandelsrelevante Kaufkraftziffer Emmerich	rd. 90 (unter Bundes-/Landesdurchschnitt von 100/90)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Emmerich 2022	im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von rd. 84,9 Mio. Euro im Sortimentsbereich Drogeriewaren in Höhe von rd. 13,9 Mio. Euro

Quantitative Nahversorgung

Die Verkaufsfläche der Angebotsstrukturen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt unter Berücksichtigung der REWE-Schließung in Emmerich rd. 11.800 m², was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,37 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt Emmerich im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nur leicht unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m² je Einwohner. In den letzten Jahren fanden durch betriebliche Veränderungen (bspw. Neuansiedlung EDEKA und ALDI Süd, Schließung REWE) leichte Verkaufsflächenabnahmen statt.

Insgesamt wurden in Emmerich 60 Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächenanteilen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel erhoben. Die Betriebszahl hat im Vergleich zu 2016 abgenommen.

Im Sortimentsbereich Drogeriewaren beträgt 2023 in Emmerich rd. 1.800 m² (inkl. Apotheken). In den letzten Jahren fanden hier leichte Verkaufsflächenzuwächse statt. Die Betriebszahlen (9) sind hier nahezu gleichgeblieben (+ 1 Betrieb).

Umsatz und Zentralität

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist bei einem gesamtstädtischen Einzelhandelsumsatz von rd. 101,4 Mio. Euro brutto je Jahr eine Einzelhandelszentralität von rd. 119 % abzuleiten. Für den Sortimentsbereich Drogeriewaren ergibt sich bei einem gesamtstädtischen Einzelhandelsumsatz von rd. 13,9 Mio. Euro brutto je Jahr (inkl. Apotheken) eine Einzelhandelszentralität von rd. 100%. Die Zentralitäten zeigen, dass die Angebotsstrukturen die in den letzten Jahren gestiegene Kaufkraft binden konnten.

Qualitative Nahversorgung

Insgesamt ist die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Emmerich als positiv zu bewerten.

In Bezug auf die qualitative Nahversorgung bzw. die marktadäquate Aufstellung einiger Anbieter (qualitative Ausstattung) bestehen jedoch in Teilen Optimierungspotenziale. Dies gilt insbesondere für den unterdurchschnittlich ausgeprägten Betriebstyp Lebensmittelvollsortimenter.

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohner (2023)	31.912					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	11.800			1.800		
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,37			0,05		
Sortimentspezifische Zentralität in %	119			100		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	35 % ZVB	54 % siL	11 % niL	64 % ZVB	36 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	2 x Lebensmittelsupermarkt 9 x Lebensmitteldiscounter 46 x sonstige Lebensmittelgeschäfte 3 x Getränkemarkt			1 x Drogeriefachmarkt 6 x Apotheken 2 x sonstige Drogeriewarenfachgeschäfte		
Quantitative Nahversorgungssituation	● ● ●			● ● ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	● ● ●			● ● ●		

Tabelle 1: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Emmerich
 Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 09/2023; Einwohner: IT NRW (Stand: 30.06.2023); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.
 aus Nahversorgungskonzept für die Stadt Emmerich (Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts), 04/2024, STADT+HANDEL

Räumliche Nahversorgung

Insgesamt wird ersichtlich, dass im Kernsiedlungsgebiet sowie im Ortsteil Elten eine gute räumliche Nahversorgung besteht. In den kleineren Ortsteilen Borghees, Dornick, Hüthum, Klein-Netterden, Praest und Vrasselt besteht dagegen aktuell keine fußläufige Nahversorgung durch einen strukturprägenden Markt. Die Lebensmittel- und Drogeriewarenversorgung erfolgt hier durch die größeren Lebensmittelmärkte im Kernsiedlungsbereich und in Elten sowie durch kleinteilige Betriebe (bspw. Lebensmittelhandwerk).

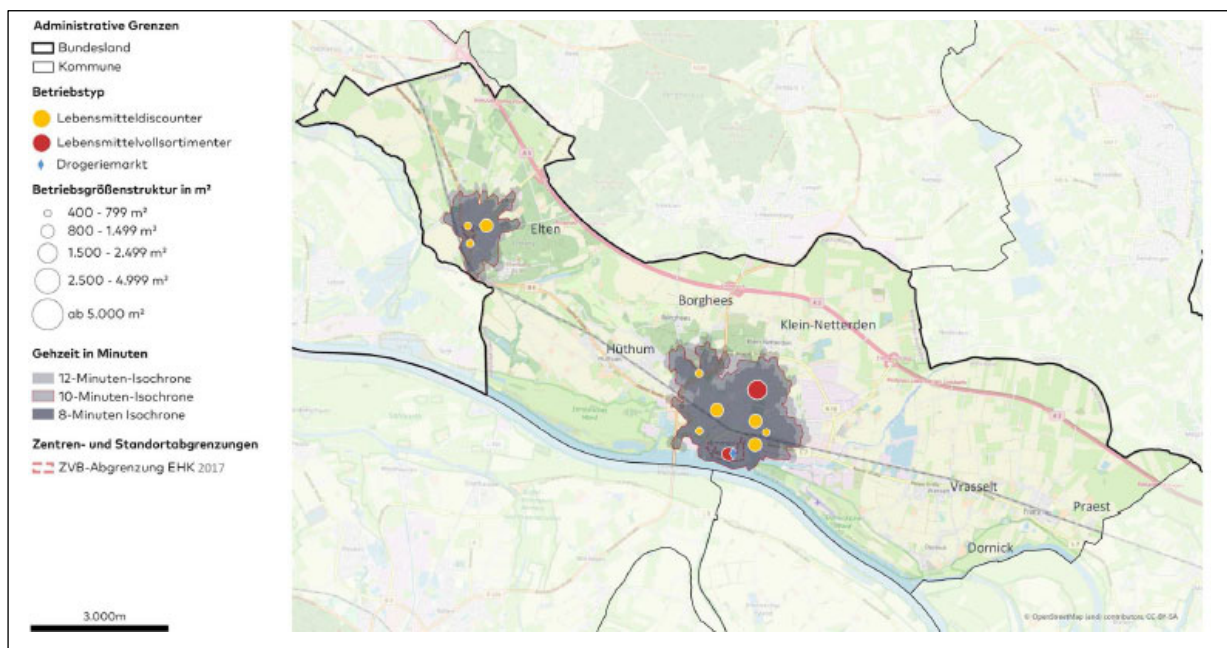


Abbildung 12: Räumliche Nahversorgungssituation in Emmerich o.M. und genordet
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2023; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.
 aus Nahversorgungskonzept für die Stadt Emmerich (Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts), 04/2024, STADT+HANDEL

Wesentlicher Bestandteil der Teilfortschreibung des EHK Emmerich mit Fokus auf die Nahversorgung sind auch die zentralen Versorgungsbereiche.

Ein Zentraler Versorgungsbereich ist ein

- räumlich abgegrenzter Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.

Im EHK Emmerich 2017 sind bereits das Hauptzentrum Emmerich und das Nahversorgungszentrum Elten als Zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Diese werden im vorliegenden Nahversorgungskonzept (04/2024) fortgeschrieben.

Für den ZVB Hauptzentrum Emmerich sind folgende Entwicklungsempfehlungen festgelegt:

- Sicherung, Stärkung und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs als Ganzes
- Sicherung und Stärkung des Einzelhandels – quantitativ und qualitativ
- Konzentration/Bündelung der Einzelhandelsprojekte
- Attraktivierung des Zentrums durch weitere frequenzbringende zentrenergänzende Funktionen
- Stärkung städtebaulich-funktionaler Zusammenhänge, Verbesserung der Wegeführungen
- Erarbeitung einer Innenstadtstrategie/Innenstadtpositionierung.

Für das besondere Nahversorgungszentrum Elten bestehen folgende Entwicklungsempfehlungen:

- Sicherung und Stärkung der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen (insbesondere Lebensmittelmärkte)
- Ergänzung um kleinere Angebotsstrukturen (Größenordnung Fachgeschäfte) in den weiteren Bedarfsbereichen
- Attraktivierung des Zentrums durch weitere frequenzbringende zentrenergänzende Funktionen.

Im EHK Emmerich 2017 wurde der Standortbereiche Ehemalige Kaserne als perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung für die Zukunft ausgewiesen. Vor dem Hintergrund der Planungen (Ansiedlung eines Vollversorgers mit Drogeriemarkt in Ergänzung zum bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt) für den Standort wurde im Nahversorgungskonzept geprüft, ob der Standort als Nahversorgungszentrum auszuweisen ist. Das Nahversorgungskonzept kommt zu folgendem Ergebnis:

Der Standortbereich ehemalige Kaserne ist von verschiedenen Nutzungen umgeben. Im Westen befinden sich einzelne Wohngebäude im direkten Anschluss an den Standortbereich entlang der Straße Am Busch. Weitere Siedlungsbereiche mit höherer Siedlungsdichte schließen sich westlich in rd. 400 m an. Im Süden verläuft die Klever Straße (B 220), welche eine gewisse Barrierewirkung entfaltet. Im direkten Anschluss an die Klever Straße liegen Siedlungsbereiche in rd. 100 m Entfernung vom Standortbereich. Östlich und nördlich des Standortbereiches befinden sich aktuell Grün- und Brachflächen. Weiter östlich schließen sich gewerbliche

Nutzungen und östlich der Klever Straße weitere Siedlungsbereiche an. Weiter nördlich liegt der Gesundheitswohnpark mit Pflegeheim sowie einer Kindertagesstätte, einem Friseur und einer Orthopädie-Praxis.

In den letzten Jahren wurden am Standortbereich ehemalige Kaserne bereits einige Wohnbauvorhaben (35 Wohneinheiten) durch die Dt. Reihenhaus und 50 Wohnungen im Rahmen des Projektes „junges Wohnen“) sowie weitere Nutzungen (u.a. Gesundheitswohnpark mit Pflegeheim, Kindertagesstätte) umgesetzt. In den kommenden Jahren ist die Realisierung weiterer 120 Wohneinheiten geplant. Durch diese wird eine verbesserte räumliche Integration des Standorts erzielt werden.

Die verkehrliche Anbindung für den MIV ist über die unmittelbar am Vorhabenstandort verlaufende Klever Straße (B 220) sowie über die Straßen Ostermayerstraße, Am Busch bzw. Moritz-von Nassau-Straße an die Ortsteile Hüthum, Borghees, Klein Netterden und Speelberg gegeben.

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt über die am Vorhabenstandort gelegene Haltestelle „Gesundheitswohnpark“, welche durch den Bürgerbus frequentiert wird. Darüber hinaus liegt die nächst gelegene Bushaltestelle Embricana des städtischen Busnetzes rd. 350 m südlich des Standorts Ehemalige Kaserne. Daneben ist durch das bestehende Wegenetz entlang der Straßen Am Busch bzw. Moritz-von-Nassau-Straße sowie der Klever Straße (B 220) auch eine gute Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den Vorhabenstandort gegeben.

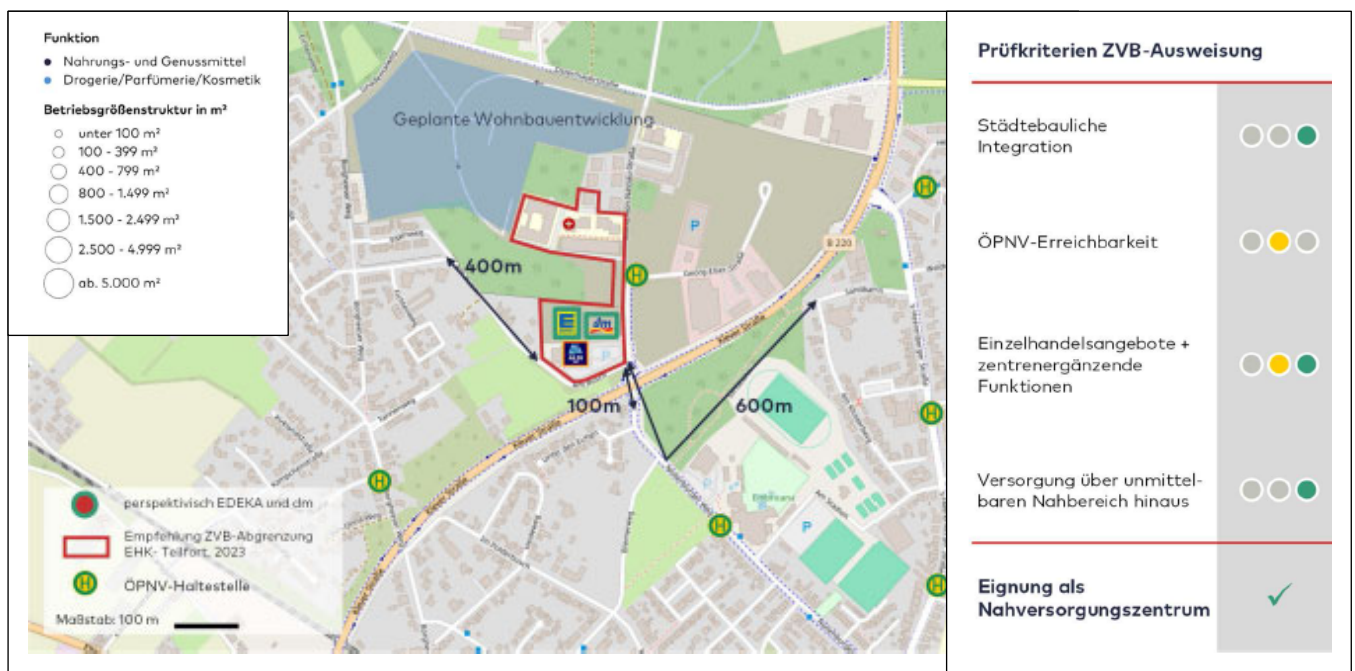


Abbildung 13: Räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Ehemalige Kaserne mit Umfeld o.M. und genordet

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2023; Kartengrundlage: Stadt Emmerich aus Nahversorgungskonzept für die Stadt Emmerich (Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts), 04/2024, STADT+HANDEL

Mit dem ALDI Süd-Markt ist bereits heute ein strukturprägender Lebensmitteldiscounter am Standort Ehemalige Kaserne verortet. Der ALDI-Markt befindet sich im direkten räumlichen Anschluss an den geplanten EDEKA bzw. den geplanten Drogeriefachmarkt und bildet befin-det durch anzunehmende Koppelungsbeziehungen mit diesen perspektivisch eine Standort-agglomeration. Die Abgrenzung des ZVB umfasst daher sowohl die beiden Planvorhaben als auch den ALDI Süd-Markt.

Nördlich des ALDI Süd-Markts liegt der Gesundheitswohnpark mit Pflegeheim sowie einer Kindertagesstätte, einem Friseur und einer Orthopädie-Praxis. Diese Nutzungen ergänzen das einzelhandelsbezogene Angebot des Standortes ehemalige Kaserne und werden daher als zentrenergänzende Funktionen in die Abgrenzung des ZVBs einbezogen.

Sowohl der ALDI Süd-Markt als auch der geplante EDEKA und der dm werden am Standortbereich eine wichtige Versorgungsfunktion für die an den Standortbereich anschließenden Siedlungsbereiche übernehmen. Dies ist insbesondere anzunehmen, da der Standort Kaserne bzw. die dort aktuell bzw. perspektivisch verorteten Lebensmittelmärkte (+Drogeriefachmarkt) für die in Abbildung 13 dargestellten Siedlungsbereiche die nächstgelegenen und fußläufig erreichbaren Versorgungseinrichtungen darstellen (vgl. Abb. 12). ALDI Süd, EDEKA und dm werden perspektivisch eine Nahversorgungsfunktion übernehmen, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht.

Durch die Umsetzung der geplanten Vorhaben ist eine deutliche Stärkung bzw. eine deutliche Qualifizierung und Quantifizierung des Angebots am Standort zu erwarten. Die bereits heute bestehende wichtige Versorgungsfunktion des Standorts, insbesondere für die umliegenden Siedlungsbereiche wird durch Umsetzung der Planvorhaben noch einmal gestärkt.

Der Standortbereich erfüllt somit überwiegend die Kriterien eines Zentralen Versorgungsbereichs und wird daher als ZVB Nahversorgungszentrum Ehemalige Kaserne (wie oben dargestellt) abgegrenzt.

Es sind folgende Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Ehemalige Kaserne formuliert:

- Sicherung und Stärkung der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen (insb. Lebensmittelmarkt + geplante Ansiedlung EDEKA, dm)
- Beschränkung der Konkurrenzsituation zum Innenstadtzentrum – keine Ansiedlungen weiterer Einzelhandelsbetriebe oder zentrenergänzender Funktionen
- Optimierung der ÖPNV-Erreichbarkeit.

Daraus ergibt sich das folgende hierarchisch abgestufte Zentrenmodell bezogen auf **Zentrale Versorgungsbereiche** für die Stadt Emmerich am Rhein:

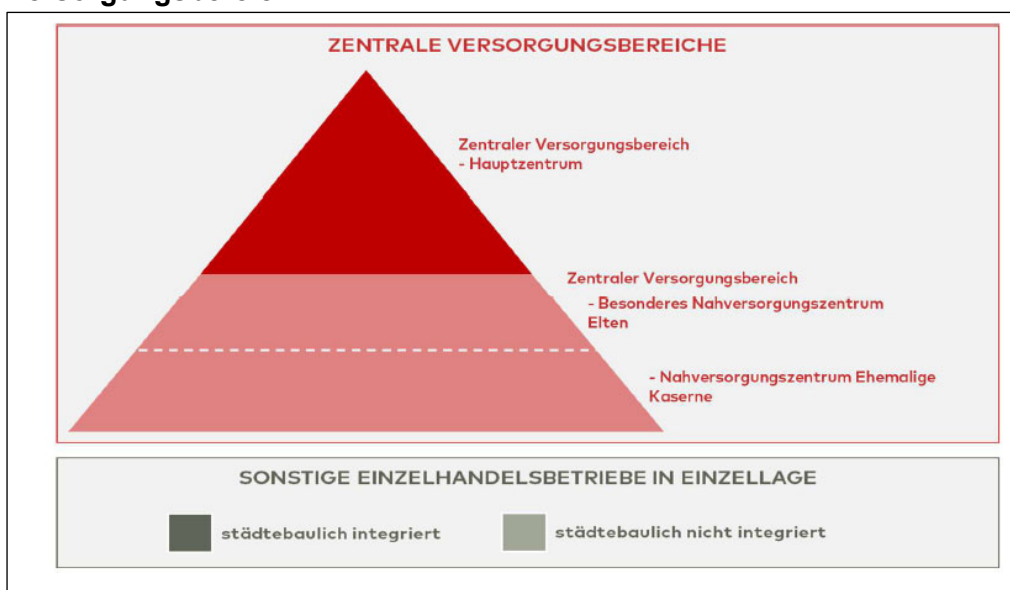


Abbildung 14 Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem in Emmerich

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; aus Konzept Nahversorgungskonzept für die Stadt Emmerich (Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes), Stadt + Handel 04/2024

Das NVK Emmerich benennt weiterhin Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung und gibt ein Prüfschema für lebensmittelbezogene Vorhaben und Steuerungsleitsätze vor (vgl. hier auch Kap. 4).

Die Sortimentsliste aus dem EHK Emmerich 2017 definiert die Sortimentsbereiche:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke (Nr. nach WZ 2008⁴: 47.2; Bezeichnung: Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen))
- Parfümartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel) (Nr. nach WZ 2008: 47.75; Bezeichnung: Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln)

als nahversorgungsrelevante Sortimente. Die Sortimentsliste wird für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) und den Sortimentsbereich Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel im NVK Emmerich (Stand 04/2024) fortgeschrieben.

Mit dem nun vorliegenden Nahversorgungskonzept behält das EHK Emmerich 2017 weiterhin seine Gültigkeit. Die aktualisierten Bausteine des Nahversorgungskonzepts ersetzen bzw. konkretisieren jedoch die nahversorgungsrelevanten Aussagen des Einzelhandelskonzepts.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (aus 2017) mit der Fortschreibung gemäß NVK Emmerich (Stand 04/2024) ist die Sortimentsliste für die Stadt Emmerich am Rhein („Emmericher Liste“) enthalten, die für die weitere Planung zu berücksichtigen ist:

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁵	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten für den Haushalt einschließlich Nähmaschinen)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrrad und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren

⁴ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

a.n.g = anderweitig nicht genannt

⁵ ebenso

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁵	Bezeichnung nach WZ 2008
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z.B. Hand-, Bade-, und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z.B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a.n.g)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.51 aus 47.53	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u.a.) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z.B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.41 47.42 47.43 47.63 47.78.2	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit beispielbaren Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastlerbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (OHNE: Einzelhandel mit Postern)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und Sportgroßgeräten, ohne Reitsportartikel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportartikeln inkl. Sportbekleidung und Sportgroßgeräten)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel a.n.g. (in Verkaufsräumen) (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (Ohne Campingmöbeln) daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008⁵	Bezeichnung nach WZ 2008
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilder-rahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Andenken, kunstgewerblichen Erzeugnissen und Devotionalien sowie Einzelhandelsleistungen kommerzieller Galerien)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Nahrungs- und Genussmitteln (inkl. Reformwaren) (ohne Getränke)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Getränke	aus 47.2	Einzelhandel mit Getränken (in Verkaufsräumen)
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Die Aufführung der nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Emmerich am Rhein als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Antiquitäten	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Baumarktsortiment im engeren Sinne	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (OHNE: Einzelhandel mit Rasenmähern)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore, ohne Installation und Wartung)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Erotikartikel	aus 47.19.1	Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (ohne Nahrungsmittel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁵	Bezeichnung nach WZ 2008
Gartenartikel (ohne Garten- möbel)	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Einzelhandel mit Werkzeugen für den Garten, Einzelhandel mit Rasenmähern sowie Einzelhandel mit Spielgeräten für den Garten)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z.B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör; Instandhaltung und Reparatur von Krafträdern (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Cam- pingmöbeln)	47.59.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln)
Reitsportartikel (ohne Reitbe- kleidung und -schuhe)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportartikeln ohne Reitbekleidung und -schuhe)
Sonstiger Einzelhandel, an- derweitig nicht genannt	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a.n.g. (in Verkaufsräumen) (daraus NUR: Einzelhandel mit Non-Food-Waren a.n.g.)
Zoologischer Bedarf und le- bende Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.

Details sind dem Nahversorgungskonzept für die Stadt Emmerich (Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzept (04/2024) zu entnehmen.

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 benannt für den

- Sektor Wirtschaft: u.a. Optimierung Gebäude und Anlagen, Querschnittstechnologien, Abwärmenutzung
- 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)

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 begrüneten Straßenbanketten und Abstandsgrünflächen

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

4 Verträglichkeitsanalyse als Voraussetzung für die Planaufstellung

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortiments 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 Föhler Stadtplaner GmbH (Dortmund) mit Stand 04/2024 erstellt. Zusammenfassend lassen sich folgende Ergebnisse darstellen:

Der EDEKA ist mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.830 m² (zzgl. Bäckerei 30 m² und 50 m² Café-Bereich) und der dm mit einer Gesamtverkaufsfläche von 780 m² projektiert. Der Vorhabenstandort ist durch das Nahversorgungskonzept der Stadt Emmerich (Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts Stand 04/2024) als Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Ehemalige Kaserne ausgewiesen.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zum NVK Emmerich 04/2024 sowie zu den Zielen des LEP NRW 2019 (Großflächiger Einzelhandel) gegeben ist.

Stadt + Handel hatte die Aufgabe, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit schädlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Es wurde angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren (= nahversorgungsrelevant gem. „Emmericher Sortimentsliste“, vgl. EHK Emmerich 2017, S. 111/NVK 04/2024 sowie Kap. 3.14 der Begründung) als untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung hat Stadt + Handel die Verkaufsflächen im Untersuchungsraum (innerhalb und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) im September 2023 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der i.S.d. Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s.u.) wie folgt:

- **innerhalb und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (auch Apotheken) im Haupt- und Nebensortiment.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u.a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandserhebung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

⁶ Im Gutachten steht 40 m² (was einem älteren Planungsstand entspricht); Relevanz besteht nicht, da es sich nicht um Verkaufsfläche handelt.

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des projektierten EDEKA und dem mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei Jahren zu rechnen (Ende 2026).

Unter Berücksichtigung der dem Gutachten zu entnehmenden allgemeinen Prognose (leichter Anstieg der Bevölkerung im Untersuchungsraum aufgrund der wohnbaulichen Entwicklung im Umfeld des Vorhabens, positive jährliche Umsatzentwicklung für die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren) werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie Schließungen (hier Schließung des REWE im HZ Emmerich Ende März 2024) von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum.

Für die Stadt Emmerich (bzw. den Landkreis Kleve) wird gemäß Prognose seitens IT.NRW 2021 eine leicht steigende Bevölkerung für Ende 2026 (bis zur vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens; 32.164 Einwohner (Bevölkerung Stand 30.06.2023 31.912 = + 0,8%)) prognostiziert.

Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren im Wesentlichen die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche in einem Umkreis von rd. 1.000 m fußläufiger Entfernung (bzw. rd. 10 Gehminuten) zum Vorhabenstandort. Einschränkungen des Kerneinzugsgebiets ergeben sich insbesondere in östlicher Richtung und südlicher Richtung durch die strukturprägenden Wettbewerber (Kaufland und Netto Marken-Discount). Zudem fungiert die im Süden verlaufende Bahntrasse als räumliche, das Kerneinzugsgebiet beschränkende Barriere. In westlicher und nördlicher Richtung ist aufgrund fehlender Angebotsstrukturen von einer weiteren Ausdehnung des fußläufigen Einzugsgebiets auszugehen. Hier endet das Kerneinzugsgebiet mit dem Ende der Siedlungsbereiche bzw. den anschließenden Grün- und Freiflächen, eine größere Ausdehnung ist hier aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Insgesamt leben aktuell 5.848 Einwohner im Kerneinzugsgebiet. Die Einwohnerzahl wird mit Realisierung der geplanten Wohneinheiten voraussichtlich auf rd. 6.100 ansteigen. Die Einwohner verfügen insgesamt über eine Kaufkraft von rd. 16,2 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Da der Umsatz des geplanten EDEKA weit unterhalb der Kaufkraft der Bevölkerung des Kerneinzugsgebiets liegt, kommt dem Vollsortimenter eine besondere Bedeutung als Nahversorger zu. Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst darüber hinaus insbesondere die westlich anschließenden Siedlungsbereiche der Ortsteile Borghees, Hüthum und Elten sowie die nördlich anschließenden Siedlungsbereiche des Stadtteils Klein-Netterden (hier PENNY, NETTO und NORMA (in Elten) lediglich systemähnliche Wettbewerber).

Eine leichte Ausdehnung ist zudem in Richtung der westlich befindlichen Siedlungsbereiche anzunehmen. Innerhalb des erweiterten Einzugsgebiets sind neben dem Planvorhaben und den zuvor genannten Anbietern mit ALDI Süd im Kerneinzugsgebiet sowie Kaufland, dem Lebensmitteldiscounter Netto und einem Getränkemarkt (in Elten) weitere strukturprägende Lebensmittelanbieter angesiedelt. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebiets ist aufgrund der Wettbewerbsstrukturen sowie zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht

Stadt Emmerich

- Erweiterung des Netto-Marktes im ZVB Besonderes NVZ Elten an der Klosterstraße auf rd. 1.004 m² GVKF.
- Standortaufgabe des REWE im ZVB HZ Emmerich Ende März 2024.

Die vorstehend genannten Marktveränderungen wurden im vorliegenden Gutachten daher als Bestandssituation für das Planvorhaben in der Angebotsanalyse berücksichtigt.

Das Flächenprogramm des geplanten Lebensmittelvollversorgers mit integriertem Backshop und des Drogeriemarkts stellt sich bezüglich der Sortimente und Verkaufsflächen, wie folgt dar:

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF in m ²
EDEKA		
Nahrungs- und Genussmittel	80	1.464
Drogeriewaren	10	183
sonstige Sortimente	10	183
EDEKA Gesamt*	100	1.830
Bäcker (exkl. Café-Bereich¹³)		
Nahrungs- und Genussmittel	100	30
dm		
Nahrungs- und Genussmittel	20	156
Drogeriewaren	65	507
sonstige Sortimente	15	117
dm Gesamt*	100	780
GESAMTVORHABEN*	100	2.640
GESAMT Nahrungs- und Genussmittel*	-	1.650
GESAMT Drogeriewaren*	-	690
GESAMT sonstige Sortimente*	-	300

Abbildung 16: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

(Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2023; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich. aus Gutachten Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines EDEKA und eines dm in Emmerich, Kaserne Nord, (B-Plan E33/2 – Nahversorgung Kaserne -) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO; Stadt + Handel 04/2024

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 16,6 - 17,5 Mio. Euro prognostiziert. Ein Umsatz von rd. 9,7 - 10,3 Mio. Euro wird hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 5,0 - 5,2 Mio. Euro prognostiziert. Auf die sonstigen Sortimente entfallen rd. 1,9 - 2,0 Mio. Euro des Gesamtumsatzes.

Bezüglich der Auswirkungen des Planvorhabens lässt sich Folgendes der Verträglichkeitsanalyse entnehmen:

Einordnung in das NVK der Stadt Emmerich 04/2024

Das Planvorhaben ist durch die Lage im ZVB NVZ „Ehemalige Kaserne“ konform zu den im NVK Emmerich 2024 formulierten übergeordneten Entwicklungszielstellungen.

Das Planvorhaben ist durch die Lage im ZVB NVZ „Ehemalige Kaserne“ konform zu den im NVK Emmerich 2024 formulierten Ansiedlungsleitsätzen.

Das Planvorhaben ist konform zu den relevanten Vorgaben des NVK Emmerich 2024.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Von Planvorhaben resultiert in einem realitätsnahen Worst Case-Szenario eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. 10,3 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Von Planvorhaben resultiert in einem realitätsnahen Worst Case-Szenario eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Drogeriewaren von max. 5,2 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

• ZVB Hauptzentrum Emmerich

Auf die Bestandsstrukturen im ZVB Hauptzentrum Emmerich werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,5 Mio. Euro bzw. max. 8 % und im Sortimentsbereich Drogeriewaren Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 2,1 Mio. Euro bzw. rd. 31 % induziert.

- Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel betreffen insbesondere den systemgleichen Lebensmittelvollsortimenter EDEKA.
- Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren werden insbesondere durch den geplanten dm-Drogeriefachmarkt induziert und betreffen somit vorrangig den system- und betreibergleichen sowie einzigen Drogeriefachmarkt Emmerichs dm im ZVB Hauptzentrum. Nachrangig sind von den Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren auch die Randsortimente des strukturprägenden Lebensmittelvollsortimenters betroffen.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Das Hauptzentrum Emmerich ist durch einen vielfältigen Einzelhandelsbesatz und zentrenergänzende Funktionen gekennzeichnet. Darüber hinaus fungiert das Hauptzentrum als wichtiger zentraler Versorgungsbereich Emmerichs als Kultur-, Freizeit- und Verwaltungsschwerpunkt im Stadtgebiet.
- Seit der Erstellung des EHK Emmerich 2017 haben im ZVB HZ Emmerich einige Veränderungen stattgefunden. Durch die Ansiedlung von EDEKA, Action, Futterhaus (+ Apotheke) erfolgte eine Inwertsetzung der seit Jahren brach liegenden Fläche am Neumarkt und damit verbunden auch eine Stärkung des Hauptzentrums. Darüber hinaus ist im ZVB Hauptzentrum aber auch ein Rückgang der Einzelhandelsbetriebe, eine Abnahme der Qualität des Einzelhandelsangebots und eine Zunahme der Leerstände feststellbar. Auch wird durch die Schließung des REWE voraussichtlich eine Schwächung des ZVB Hauptzentrum erfolgen. Positiv ist in diesem Kontext zu bewerten, dass sich der Eigentümer, wenn auch bisher erfolglos, um eine Nachnutzung bemüht, gesprächsbereit ist und an langfristiger Lösung interessiert ist. Die Entwicklungen des Emmericher Hauptzentrums sind typische, aktuell in vielen Kommunen Deutschlands erfolgende Entwicklungen, die auf die allgemeinen Entwicklungen des Einzelhandels, aber auch auf die Folgen mehrerer Krisen der letzten Jahre zurückgehen. Vor diesem Hintergrund sollten gemäß EHK Emmerich 2017 sowie NVK Emmerich 2024 weitere Maßnahmen umgesetzt werden, um das HZ Emmerich zu stärken und fortzuentwickeln. Dies sollte gemäß der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum insbesondere in den zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen.

- Aktuell wird von Seiten der Stadt (auch Citymanagement) viel zur Attraktivierung und Neupositionierung des Zentrums unternommen. Insgesamt ist daher von keiner relevanten Vorschädigung im Sinne des § 11 Abs 3 BauNVO auszugehen.
- Der Lebensmittelbetrieb EDEKA sowie der Drogeriemarkt dm stellen gleichwohl die wesentlichen Magnetbetriebe und Frequenzbringer für den ZVB dar. Die Betriebe profitieren aufgrund ihrer Lage von Kopplungsbeziehungen untereinander sowie mit den weiteren Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen des ZVB.
- Da die Kunden, die sich bisher beim REWE-Markt mit Lebensmitteln versorgt haben, auch weiterhin Lebensmittel kaufen werden, ist davon auszugehen, dass diese zukünftig bei anderen Anbietern im Stadtgebiet einkaufen und die Umsätze dieser Märkte dementsprechend steigen werden. Am meisten wird von der Standortaufgabe des REWE aufgrund der räumlichen Nähe, der gleichen Betriebsform und der modernen Aufstellung der nahegelegene EDEKA-Markt profitieren.
- Die strukturprägenden Märkte im ZVB verfügen sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Der EDEKA und der dm sind marktadäquat aufgestellt.
- Der strukturprägende Vollsortimenter sowie insbesondere der dm als einziger Drogeriefachmarkt Emmerichs weisen derzeit – insbesondere aufgrund der in Emmerich einkaufenden niederländischen Kunden – eine deutlich überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit auf. Trotz der durch das Planvorhaben induzierten Umsatzumverteilungen erreichen die genannten Märkte eine weiterhin marktadäquate Leistungsfähigkeit, so dass vorhabenbedingte Betriebsaufgaben nicht zu erwarten sind. Gleichwohl ist zu erwarten, dass bei einer Realisierung des Drogeriefachmarktes mit einer Umorientierung eines wesentlichen Anteils an Drogeriefachmarkt-Kunden (insbesondere niederländische Kunden) vom ZVB Hauptzentrum zum Vorhabenstandort zu rechnen ist, was sich negativ auf die Kundenfrequenzen im Bereich der Innenstadt Emmerichs auswirken dürfte. Zu berücksichtigen ist diesbezüglich aber auch, dass der Drogeriefachmarkt im Hauptzentrum, wie auch der neue Markt am NVZ Kaserne von dem gleichen Betreiber geführt werden wird. Es ist daher anzunehmen, dass der Betreiber betriebsintern davon ausgeht, dass an beiden Standorten auch zukünftig attraktive Kundenfrequenzen bestehen werden. Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Emmerich in seinem heutigen Bestand sind nicht zu erwarten.

- ZVB Besonderes NVZ Elten
 - Auf die Bestandsstrukturen im ZVB Besonderes NVZ Elten werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 3 % und im Sortimentsbereich Drogeriewaren Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 33 % induziert.
 - Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die strukturprägenden Lebensmitteldiscounter NORMA und NETTO.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Besonderes NVZ Elten in seinem heutigen Bestand sind nicht zu erwarten.

Bei einer Realisierung des Drogeriefachmarktes am Vorhabenstandort ist absehbar, dass sodann die Potenziale für Drogeriefachmärkte in Emmerich weitestgehend genutzt sind. Die Ansiedlung eines

weiteren Drogeriefachmarktes im ZVB Hauptzentrum oder im ZVB Besonderes NVZ Elten ist daher nicht zu erwarten.

Gleichwohl ist zu erwarten, dass bei einer Realisierung des Drogeriefachmarktes Kundenumorientierungen zu Lasten des ZVB Hauptzentrum erfolgen, welche jedoch nicht auf eine Marktaufgabe schließen lassen.

- **ZVB NVZ Ehemalige Kaserne**

Auf die Bestandsstrukturen im ZVB NVZ Ehemalige Kaserne werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,7 Mio. Euro bzw. max. 21 % und im Sortimentsbereich Drogeriewaren Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 35 % induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den einzigen am Standort angesiedelten strukturprägenden Lebensmitteldiscounter ALDI Süd.
- Aufgrund der räumlichen Nähe zum Planvorhaben kommt es zu einer deutlichen Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des ALDI Süd.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben-/umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB NVZ Ehemalige Kaserne in seinem heutigen Bestand sind nicht zu erwarten.

- **Auswirkungen auf sonstige Lagen in Emmerich**

Auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 5,7 Mio. Euro bzw. max. 9 % und im Sortimentsbereich Drogeriewaren Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,7 Mio. Euro bzw. rd. 36 % induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren v. a. die nächstgelegenen systemgleichen und systemähnlichen Anbieter, wie den östlich des Planvorhabens gelegenen Kaufland, den NETTO an der 's-Heerenberger Straße, den LIDL an der Eltener Straße sowie NETTO und PENNY am Portenhövel bzw. an der Nierenberger Straße.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben-/umstrukturierungen sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Emmerich sind nicht zu erwarten.

Insgesamt sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand zentraler Versorgungsbereiche und der integrierten Nahversorgung in Emmerich sind nicht zu erwarten.

Für die Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarkts in Emmerich sind deutliche Potenziale erkennbar. Bei einer Realisierung des Drogeriefachmarktes am Vorhabenstandort ist absehbar, dass sodann die Potenziale für Drogeriefachmärkte in Emmerich weitestgehend genutzt sind. Die Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarktes im ZVB Hauptzentrum oder im ZVB Besonderes NVZ Elten ist daher nicht zu erwarten. Zudem sind Kundenumorientierungen zu Lasten des ZVB Hauptzentrum zu erwarten, welche jedoch nicht auf eine Marktaufgabe schließen lassen.

Einordnung in die Landesplanerischen Zielstellungen (LEP NRW 2019)

- 6.5-1 Ziel: Der Vorhabenstandort befindet sich in einem allgemeinen Siedlungsbereich. 6.5-1 Ziel wird durch das Planvorhaben erfüllt.
- 6.5-2 Ziel: Das Planvorhaben befindet sich innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs ZVB NVZ Ehemalige Kaserne. 6.5-2 Ziel wird demnach erfüllt.
- 6.5-3 Ziel: Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulicher Bewertung werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst. 6.5-3 Ziel wird durch das Planvorhabens demnach erfüllt.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2019.

Das Planvorhaben ist konform zur informellen Planung (NVK Emmerich 2024) sowie zu den normativen Aspekten der Planung (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP NRW 2019).

Bei einer Realisierung des Drogeriefachmarktes am Vorhabenstandort ist absehbar, dass sodann die Potenziale für Drogeriefachmärkte in Emmerich weitestgehend genutzt sind. Die Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarktes im ZVB Hauptzentrum oder im ZVB Besonderes NVZ Elten ist daher nicht zu erwarten. Zudem sind Kundenumorientierungen zu Lasten des ZVB Hauptzentrum zu erwarten, welche jedoch nicht auf eine Marktaufgabe schließen lassen.

Details sind dem Gutachten selbst zu entnehmen.

5 Planungskonzept

5.1 Planungsalternativen

Auf Ebene des Flächennutzungsplans zielt die Alternativenprüfung auf die Standortfrage.

Aufgrund der in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein (November 2017) getroffenen Ausführungen (vgl. Kap. 3.14) zur zusätzlichen Entwicklungsoption für die Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes im Norden des Hauptsiedlungsbereiches von Emmerich sind Alternativen auch nur innerhalb dieses Bereiches zu prüfen.

Andere Flächen des ehemaligen Kasernengeländes sind mit abweichenden Darstellungen bzw. Festsetzungen bereits nutzungsmäßig belegt oder es bestehen konkrete Änderungsabsichten (Sondergebiet Wohnen mit Pferd mit Änderung in Wohnbauflächen), so dass diese Flächen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers mit Drogeriemarkt nicht zur Verfügung stehen.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers mit Drogeriemarkt in direkter Nachbarschaft eines Lebensmitteldiscountmarkts ist sinnvoll, da Standorte in der Nähe bereits bestehender Märkte als Kombistandorte, in verkehrsgünstiger Lage (B 220/Moritz-von-Nassau-Straße) und aufgrund des hohen Wiedererkennungswerts bevorzugt werden. Für den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt besteht bereits eine Zufahrt von der Moritz-von-Nassau-Straße, die ebenfalls vom geplanten Lebensmittelvollversorger mit Drogeriemarkt genutzt werden kann.

Andere, im Umfeld des Lebensmitteldiscountmarkts liegenden gewerblichen Bauflächen können aufgrund der im B-Plan Nr. E 33/1 getroffenen Festsetzungen und verkehrlicher Vorgaben nur über die Georg-Elsner-Straße und nicht direkt über die Moritz-von-Nassau angefahren werden, so dass ein Kombistandort nicht entwickelt werden kann. Zudem sollen die gewerblichen Bauflächen östlich der Moritz-von-Nassau-Straße tatsächlich einer gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben, Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen mit Einzelhandelsbetriebe vergleichbar sind, sind über den Bebauungsplan E33/1 ausgeschlossen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein und im Bebauungsplan Nr. E 33/1 ist der Standort des bestehenden Lebensmitteldiscountmarkts bereits als Darstellung bzw. Festsetzung eines Sondergebiets Nahversorgungszentrum vorgegeben gewesen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Handelsbetrieben (als Gewerbebetriebe aller Art) ist gemäß Begründung zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 deshalb erfolgt, da gemäß den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts und Beschluss des Rats der Stadt Emmerich am Rhein innerhalb von Gewerbegebieten keine Einzelhandelsnutzungen oder vergleichbare Nutzungen etabliert werden sollen. Diese Nutzungen sollen sich nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Emmerich am Rhein vorrangig im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Emmerich am Rhein bzw. gemäß den gutachterlich aufgezeigten Entwicklungsoptionen ansiedeln. Die Gewerblichen Bauflächen sollen dem produzierenden, dem verarbeitenden und dem Dienstleistungsgewerbe sowie flächenintensiven Nutzungen wie Lagerplätzen und –häusern sowie öffentlichen Betrieben vorbehalten bleiben. Diese Nutzungen sind auf Grund ihres Flächenanspruchs und/ oder Emissionsverhaltens üblicherweise nur in Gewerbe- oder Industriegebieten zulässig, so dass die hier festgesetzten Gewerbegebiete diesen Nutzungen vorbehalten bleiben sollen.

Die Abweichung von diesen Vorgaben für die Ansiedlung des Lebensmittelvollversorgers mit Drogeriemarkt innerhalb der derzeit als Gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen Standorts ist jedoch vertretbar, da mit dem Lebensmitteldiscountmarkt bereits eine Vorprägung mit Lebensmitteleinzelhandel vorhanden ist, es sich um ansonsten kleinflächige und isolierte Gewerbliche Bauflächen mit einer Größe von ca. 0,99 ha im Umfeld von Flächen für Wald, Wohnbauflächen und des Sondergebiets Nahversorgungszentrum handelt.

Die Prüfung erübrigt sich auch aufgrund der erfolgten Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Nahversorgungszentrum Ehemalige Kaserne im Nahversorgungskonzept (NVK) für die Stadt Emmerich (Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts; Stand 04/2024) für den Bereich der vorliegenden FNP-Änderung einschließlich des benachbarten Standorts des Lebensmitteldiscountmarkts.

Die für die Planung notwendigen Flurstücke liegen im gleichen Eigentum wie die des Lebensmitteldiscountmarkts. Es besteht somit auch aufgrund der Flächenverfügbarkeit ein konkreter Vorhabenbezug. Insofern bestehen keine Alternativen für die Ansiedlung des Lebensmittelvollversorgers mit Drogeriemarkt innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes.

Die Planung ist durch die im Regionalplan Düsseldorf (RPD) bestehende Festlegung Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) gesichert, durch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein (November 2017) und durch Beschluss des Rats der Stadt Emmerich vom 22.02.2022 als wünschenswert vorgesehen, durch das NVK (04/2024) abgesichert sowie durch die vorliegende Verträglichkeitsanalyse als machbar angesehen worden.

5.2 Planungskonzept

Das Planungskonzept in den groben Zügen sieht ein 3.610 m² (mit geschlossenen Zugängen) großes und ca. 8,5 m hohes Marktgebäude (relative Höhe) vor, das im rückwärtigen westlichen Bereich des Vorhabengebiets positioniert ist. Innerhalb des Marktgebäudes ist der Lebensmittelvollversorger im Norden mit einer Verkaufsfläche von 1.830 m² und der Drogeriemarkt mit derzeit 722,1 m² Verkaufsfläche (780 m² als Maximum) im Süden, jeweils mit getrennten Zugängen und Anlieferungen im Norden und Süden positioniert.

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.

Das Hauptgebäude orientiert sich im Norden in seinem Abstand zum angrenzenden Wald weitgehend an den bisher im Bebauungsplan Nr. E 33/1 festgesetzten Baugrenzen. 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. Südlich des Zugangs des Lebensmittelvollsortimenters, in dem auch ein integrierter 30 m² großer Backshop mit einem maximal 50 m² großen Café berücksichtigt werden soll, ist eine ca. 40 m² große Terrasse mit Sitzmöglichkeiten draußen vorgesehen.

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.

Der Zufahrtsbereich ist südlich des vorhandenen Trafogebäudes durch einen 2 m breiten und 8 m hohen Werbepylon (relative Höhe) markiert. Die Ostfassade des Hauptgebäudes soll weitere Werbeflächen der Ankermieter und des Backshops (Schriftzüge/Zeichen/Logos) erhalten. Im Bereich von zwei Kfz-Stellplätzen im Umfeld des Trafogebäudes 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, Sorte Elsrijk (max. 12 bis 15 m Endhöhe) mit überfahrbaren Baumscheiben (Baumrost-Systeme), dauerhafter Stammschutz durch 1,8 hohe Stammschutzgitter, Pflanzgruben min. 12 m³ groß und min. 1,2 m tief
5 Säulen-Hainbuchen, Sorte Fastigiata, im Norden der Stellplatzanlage sowie 4 Säulen-Hainbuchen, Sorte Fastigiata, (max. 10 m bis 12 m (-15 m) Endhöhe) im Osten der Stellplatzanlage mit überfahrbaren Baumscheiben (Baumrost-Systeme), dauerhafter Stammschutz durch 1,8 m hohe Stammschutzgitter, Pflanzgruben min. 12 m³ groß und min. 1,2 m tief (damit wird den Vorgaben nach § 48 Abs. 1a S. 3 BauO NRW nachgekommen)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Berücksichtigung der neuen Säulenbäume ausschließlich dem § 48 Abs. 1a S. 3 BauO NRW geschuldet ist. Eine Überstellung der Stellplatzanlage mit Carport mit PV-Anlagen nach Vorgabe der BauO NRW steht dem Ziel einer Begrünung der Stellplatzanlage entgegen und ist auch aus städtebaulicher Sicht hier keine adäquate Lösung (§ 48 Abs. 1 a Nr. 2a BauO NRW; die Dachflächen der Gebäude werden mit Solaranlagen überstellt). Aufgrund der Platzverhältnisse wurde dem § 48 Abs. 1a S. 3 BauO NRW durch die zusätzliche Berücksichtigung der neun Säulenbäume Rechnung getragen.

- randliche Einfassung der Zufahrt mit sechs 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 (mind. 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).

Als Lärmschutzmaßnahmen sind vorgesehen (vgl. auch Kap. 8.3):

- zwei jeweils 4,5 m bzw. 4,0 m hohe Lärmschutzwände im Westen im Bereich der 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 2: 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)

- Die Anlieferung von Waren für den Vollsortimenter und die Entsorgung haben am Rampentisch (Rampenniederfahrt) zu erfolgen und für den Drogeriemarkt in der ebenerdigen Lieferzone.
- Die Anlieferung des Backshops kann im Eingangsbereich des Shops erfolgen.
- Verwendung ausschließlich geräuscharmer Einkaufswagen (die beispielsweise mit Gummi-Bereifung, Rundum-Beschichtung des Drahtkorbs und 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
UDA 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	LWA je Gerät Tag	LWA 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 3: 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 einzeltontfrei 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.

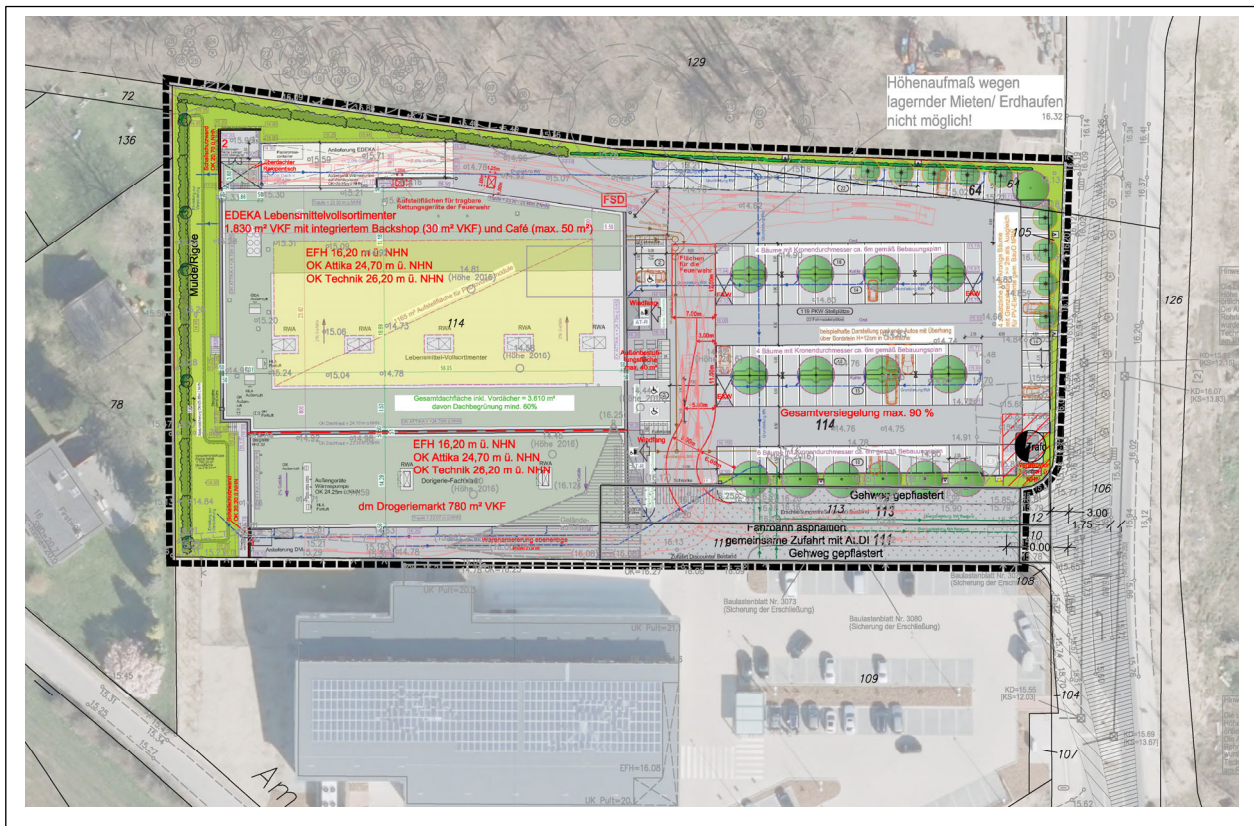


Abbildung 17: Planung zum geplanten Lebensmittelvollsortimenter mit integriertem Backshop und Café sowie Drogeriemarkt o.M. und genordet

Quelle: Fa. Schoofs Immobilien GmbH (09/2023)

6 Inhalte der 101. Änderung des Flächennutzungsplans

6.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 101. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Emmerich am Rhein ist in der Planzeichnung mittels Planzeichen 15.13 der PlanzV abgegrenzt (vgl. auch Abb. 1). In den Geltungsbereich wurden unter Berücksichtigung der Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans alle Flurstücke oder Teile von Flurstücken einbezogen, für die planungsbezogene Darstellungen notwendig sind.

6.2 Darstellungen

Innerhalb des ca. 0,99 ha großen Geltungsbereichs der 101. Änderung des Flächennutzungsplans werden zur Umsetzung der in Kapitel 1 genannten Planungsziele bzw. des Planungserfordernisses die bisherigen Darstellungen nach § 5 Abs. 2 BauGB

- Gewerbliche Bauflächen (ca. 0,96 ha) und
- Flächen für Wald (ca. 0,03 ha)

ersetzt durch ein Sondergebiet Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ (kurz SO Nahversorgungszentrum; ca. 0,99 ha) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO bzw. § 11 BauNVO, Gesamtverkaufsfläche max. 2.640 m²: davon Lebensmittelvollsortimenter mit integriertem Backshop und Café max. 1.860 m² Verkaufsfläche sowie Drogeriemarkt max. 780 m² Verkaufsfläche. Der Verkaufsflächenanteil zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente als Kernsortiment (gem. Sortimentsliste der Stadt Emmerich am Rhein) hat je Betrieb mind. 90 % der Verkaufsfläche zu betragen.

Die Darstellung orientiert sich an der Darstellung für den benachbarten bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt Aldi, für den ebenfalls Sondergebiet Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum dargestellt ist. Zukünftig werden diese beiden Sondergebiete gemeinsam die Nahversorgung der umgebenden Nutzungen und Ortsteile sichern.

Bei der Darstellung von Sondergebieten für Einzelhandel ist für eine rechtmäßige Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB regelmäßig schon auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht nur die genaue Zweckbestimmung anzugeben, sondern auch Angaben zur maximal zulässigen Verkaufsfläche (Gesamtverkaufsfläche je Vorhaben und Gesamtverkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente) zu treffen. Andernfalls kann es sowohl an der hinreichenden Berücksichtigung der städtebaulichen Belange (z.B. Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung) als auch an der Abstimmung mit den Nachbarkommunen (§ 2 Abs. 2 BauGB) mangeln. Der Flächennutzungsplan kann seiner bestehenden Aufgabe Nutzungskonflikte zu lösen, nach einschlägiger Rechtsprechung regelmäßig nur dann gerecht werden, wenn derartige Verkaufsflächenbeschränkungen schon auf dieser Ebene feststehen. Andernfalls lassen sich die möglichen Auswirkungen nicht abschätzen, was regelmäßig zu einem Abwägungsfehler führt. Daher sind diese Angaben in der Regel eindeutig als textliche Darstellung im Plan anzugeben (im vorliegenden Fall über die Planzeichenerklärung). Diesen Vorgaben Rechnung tragend wurden die obigen zeichnerischen und textlichen (als Maß der baulichen Nutzung) Darstellungen zum Sondergebiet getroffen.

Die Darstellung dient der planerischen Absicherung des Vorhabens Lebensmittelvollversorger mit integriertem Backshop und Café sowie Drogeriemarkt auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Die zulässige Verkaufsfläche als auch die zulässigen Sortimente werden im Zuge

der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 33/2 auf Grundlage der unter Kapitel 3.1 getroffenen 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 (04/2024) ebenfalls definiert. In der 101. FNP-Änderung werden, wie oben dargestellt, die im Gutachten verwendeten maximalen Verkaufsflächen graphisch dargestellt (vgl. Kap. 5.2).

Die Darstellung dient 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. Mit der Marktreife des zu realisierenden Vorhabens Nahversorgungszentrum ist laut genannter Verträglichkeitsanalyse erst in frühestens Ende 2026 zu rechnen. Auf Basis dieses Zeitrahmens ist weiterhin davon auszugehen, dass der Bereich des ehemaligen Kasernengeländes vollständig entwickelt sein wird (Stichwort Wohnen im Waldparkviertel (3. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 33/1), der Gesundheitseinrichtungen und der gewerblichen Nutzungen) und das in der Verträglichkeitsanalyse prognostizierte Nachfragerpotenzial etabliert ist.

Als zentren- und nahversorgungsrelevant sind gemäß „Emmericher Liste“ folgende Sortimente (basierend auf der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008) des Statistischen Bundesamts) benannt. Diese wurde mit dem Nahversorgungskonzept 04/2024 fortgeschrieben, wobei in Kapitel 7 Sortimentsliste die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel) explizit als nahversorgungsrelevante Sortimente bezeichnet sind.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Nahrungs- und Genussmitteln (inkl. Reformwaren) (ohne Getränke)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Getränke	aus 47.2	Einzelhandel mit Getränken (in Verkaufsräumen)
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Die genannten Sortimente entsprechen den in der Anlage 1 zum Kapitel 6.5 des geltenden LEPs NRW als zentren- und gleichzeitig nachversorgungsrelevanten beschriebenen Sortimenten (vgl. Kapitel 3.2 der Begründung). 10 % der Gesamtverkaufsfläche verbleiben als Randsortimente, die im weiteren Sinne die meist wöchentlich angebotenen Aktionswaren darstellen. Dabei handelt es sich um zentren-, nicht-zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.

Aufgrund der Lage des Sondergebiets Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum im, im NVK 04/2024 festgelegten Zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Ehemalige Kaserne und 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 des geltenden LEP NRW genüge getan.

Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen wurden in der genannten Verträglichkeitsanalyse ermittelt. Bezogen auf die Auswirkungen des Drogeriemarkts ist 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 ZVB Hauptzentrum zu erwarten, welche jedoch nicht auf eine Marktaufgabe schließen lassen. Auch wenn keine Standortaufgabe des dm zu erwarten ist, ist nicht auszuschließen, dass sich wahrscheinlich bisherige Drogeriefachmarkt-Kunden auf den neuen Standort orientieren, was sich negativ auf die Kundenfrequenzen im Bereich der Innenstadt Emmerichs auswirken dürfte. Konkretere Aussagen zu diesem Thema kann der Gutachter hier jedoch nicht treffen. Im NVK sind für den ZVB Hauptzentrum Entwicklungsempfehlungen getroffen worden, die bei Umsetzung positive Effekte bezüglich der Kundenfrequenzen im Allgemeinen bewirken sollte (u.a. Attraktivierung des Zentrums durch weitere frequenzbringende zentrenergänzende Funktionen).

Gemäß Verträglichkeitsstudie werden durch das geplante Nahversorgungszentrum keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum ausgelöst. Insofern ist auch das Ziel 6.5-3 des geltenden LEP NRW erfüllt.

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

Aufgrund der Lage der Darstellungsänderung 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 Anwendungsbereich 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 sowie das Nahversorgungskonzept (Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts (Stand 04/2024)) für die Stadt Emmerich am Rhein zur Steuerung des Einzelhandels vorliegen, zusätzlich eine Verträglichkeitsanalyse für den konkreten Planfall Standort Nahversorgungszentrum Kaserne erarbeitet wurde sowie ein Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Ehemalige Kaserne im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept/NVK ausgewiesen ist, sind die getroffenen Darstellungen zu den Verkaufsflächen des Sondergebiets Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum begründet.

Mit den Befürchtungen der Einzelhändler im Zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich, dass der geplante Drogeriefachmarkt am Standort Ehemalige Kaserne allgemein Kaufkraft aus der Innenstadt abzieht, da „Mitnahmeeffekte“ auch für zentrenrelevanten Einzelhandel dann entfallen würden, was nach Meinung der Einzelhändler und deren Interessensverbände zu einer Schädigung des ZVBs Hauptzentrum führen würde, hat eine Auseinandersetzung stattgefunden. Der geplante Drogeriefachmarkt im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Nahversorgungszentrum (NVZ) Ehemalige Kaserne wird mit dem Sortimentsbereich Drogeriewaren überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Diese sollen möglichst flächendeckend in einer für die Bevölkerung fußläufigen Entfernung angeboten werden. Der geplante Drogeriefachmarkt erfüllt dieses Ziel, da dieser zu einer deutlichen Verbesserung der räumlichen sowie der fußläufigen Nahversorgung beiträgt.

Gleichzeitig ist aber auch zu erwarten, dass mit der Realisierung des Drogeriefachmarktes Neuorientierungen von Drogeriefachmarkt-Kunden erfolgen werden. Dies wird auch Drogeriefachmarkt-Kunden des ZVB Hauptzentrums (HZ) betreffen, was sich negativ auf die Kundenfrequenzen im Bereich der Innenstadt Emmerichs auswirken dürfte. Zu berücksichtigen ist diesbezüglich aber auch, dass der Drogeriefachmarkt im Hauptzentrum, wie auch der neue Markt am NVZ Ehemalige Kaserne von dem gleichen Betreiber geführt werden wird. Es ist daher anzunehmen, dass der Betreiber betriebsintern davon ausgeht, dass an beiden Standorten auch zukünftig attraktive Kundenfrequenzen bestehen werden.

Darüber hinaus sind insbesondere die Veränderungen bzw. die aktuelle Situation des Hauptzentrums zu beachten. Seit der Erstellung des EHK Emmerich 2017 haben im ZVB HZ Emmerich einige Veränderungen stattgefunden. Durch die Ansiedlung von EDEKA, Action, Futterhaus (+ Apotheke) erfolgte eine Inwertsetzung der seit Jahren brach liegenden Fläche am Neumarkt und damit verbunden auch eine Stärkung des Hauptzentrums. Darüber hinaus ist im ZVB Hauptzentrum aber auch ein Rückgang der Einzelhandelsbetriebe, eine Abnahme der Qualität des Einzelhandelsangebots und eine Zunahme der Leerstände feststellbar. Auch wird durch die erfolgte Schließung des REWE voraussichtlich eine Schwächung des ZVB Hauptzentrum erfolgen. Positiv ist in diesem Kontext zu bewerten, dass sich der Eigentümer, wenn auch bisher erfolglos, um eine Nachnutzung bemüht, gesprächsbereit ist und an langfristiger Lösung interessiert ist.

Die Entwicklungen des Emmericher Hauptzentrums sind typische, aktuell in vielen Kommunen Deutschlands erfolgende Entwicklungen, die auf die allgemeinen Entwicklungen des Einzelhandels, aber auch auf die Folgen mehrerer Krisen der letzten Jahre zurückgehen. Vor diesem Hintergrund sollten gemäß EHK Emmerich 2017 sowie NVK Emmerich 2024 weitere Maßnahmen umgesetzt werden, um das HZ Emmerich zu stärken und fortzuentwickeln. Dies sollte gemäß der Funktion des Zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum insbesondere in den zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen. Zu der Forderung nach der Ansiedlung eines zweiten Drogeriefachmarkts kann die Aussage getroffen werden, dass auch ohne Planung des

Drogeriefachmarkts im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes auch aufgrund der allgemeinen Rahmenbedingungen im Einzelhandel nach derzeitiger Kenntnislage kein Interesse eines anderen Drogeriemarktbetreibers für die Ansiedlung im Zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum besteht oder bestand.

Die Darstellung im Rahmen der vorliegenden 101. FNP-Änderung orientiert sich an der bereits für den Lebensmitteldiscountmarkt getroffenen Darstellung Sondergebiet Zweckstimmung „Nahversorgungszentrum“.

Der Lärmschutz soll durch die Übernahme der bereits im Bebauungsplan Nr. E 33/1 für das GE1 festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 in den im Parallelverfahren aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 33/2 für das Sondergebiet Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ gewährleistet werden. Der Nachweis der in Kapitel 5.2 dargestellten Maßnahmen erfolgt auf Baugenehmigungsebene.

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 neuen Darstellungen der 101. FNP-Änderung erfolgt keine Beeinträchtigung der Luftverteidigungsanlage Marienbaum. Das Marktgebäude unterschreitet mit einer relativen Höhe von ca. 8,5 m 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 BauGB 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. Bauherr*innen sind durch die vorgenommene Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 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. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe 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 Starkregenenwicklung muss derzeit bezugnehmend auf den Klimawandel mit einem höheren Auftreten von Starkregenerereignissen 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 verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und in Form einer zeitnahen und ortsnahen Versickerung, allerdings nur für die Dachflächenwässer umgesetzt. Durch die geplante Dachbegrünung wird das Niederschlagswasser der Dachflächen zunächst zurückgehalten und anschließend über die 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, sondern wird abgeleitet. Das innerhalb des Plangebiets Bebauungsplan Nr. E 33/1 (ehemaliges Kasernengelände) auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird, mit Ausnahme der Verkehrsflächen in den Gewerbegebieten und dem SO4 Gebiet (Nahversorgung), innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht.

Die 101. FNP-Änderung stellt keinen erstmaligen Eingriff in Grund und Boden dar, sondern ändert eine bereits dargestellte bauliche Nutzung als Folgenutzung der ehemaligen Kasernenutzung.

Durch die Änderung von ca. 0,03 ha Flächen für Wald ergeben sich ebenfalls keine negativen Auswirkungen. Es handelt sich hierbei um eine Bereinigung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Darstellung im Bereich des Flurstücks 64 (Flur 33, Gemarkung Emmerich), das nicht mit Wald i.S. des LFoG NRW bestanden ist. Zudem hat bereits der Bebauungsplan Nr. E 33/1 für diesen Bereich ein Gewerbegebiet festgesetzt; entsprechend besteht verbindliches Baurecht. Evt. einzuhaltende Abstände zwischen Wald und dem Marktgebäude werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung thematisiert. Allgemeingültige Abstände zwischen Wald und baulichen Anlagen sind dem LFoG NRW nicht zu entnehmen. Grundsätzlich werden jedoch die bereits im Bebauungsplan Nr. E 33/1 im Norden definierten Baugrenzen für das Hauptgebäude eingehalten.

Die Darstellungsänderung 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, soweit noch nicht durch die erfolgte Baureifmachung mit Herstellung eines vegetationslosen Zustands erfolgt, mit derzeitigem Kenntnisstand problemlos möglich.

Maßnahmen des Lärmschutzes werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gemäß Kap. 8.3 berücksichtigt.

6.3 Kennzeichnungen

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB ist der Geltungsbereich gekennzeichnet durch:

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

Die Kennzeichnung ist aufgrund der Nachrichtlichen Übernahme des Risikogebiets des Rheins (Überschwemmungen beim HQ_{extrem} und HQ_{100}) nach § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nach den aktuellen gesetzlichen Vorgaben erforderlich. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist bereits eine entsprechende Kennzeichnung enthalten. Diese wird textlich über den Geltungsbereich übernommen. Eine zeichnerische Kennzeichnung ist aufgrund des Maßstabs der Änderung und des mit ca. 0,99 ha großen Geltungsbereichs nicht möglich. Zusätzlich erfolgt eine Kennzeichnung aufgrund der Überstauungsgefahr bei Starkregenereignissen. Grundsätzlich kommt die Stadt Emmerich am Rhein damit ihrer Informations- und Hinweispflicht für die zukünftigen Bauherren*innen nach. Mit der Kennzeichnung macht die Stadt Emmerich am Rhein die zukünftigen Bauherren auf potenzielle Gefahrenlagen aufmerksam und regt an, entsprechende Sicherheitsvorkehrungen mit Nachweis im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu treffen.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen/Vermerke

Es wurden nach § 5 Abs. 4 bzw. 4a BauGB folgende Nachrichtliche Übernahmen in die 101. FNP-Änderung textlich übernommen:

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Wasserschutzgebiet Emmerich/Helenenbusch Zone IIIA.

Der Geltungsbereich liegt im Hochwasserrisikogebiet des Rheins (HQ/extrem) gem. § 78b Abs. 1 WHG.

Bezüglich einer zeichnerischen Nachrichtlichen Übernahme gelten die Aussagen des Kapitels 6.3 hinsichtlich der Kleinteiligkeit des Änderungsbereichs und der Maßstäblichkeit der Änderung analog.

6.5 Hinweise

In der 101. FNP-Änderung besteht ein Hinweis zur Lage des Geltungsbereichs innerhalb eines gemäß NVK (Stand 04/2024) ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Ehemalige Kaserne.

7 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 wird über einen neuen Anschluss an das bestehende Schmutzwasser-
netz in der Moritz-von-Nassau-Straße angeschlossen. Von den vorhandenen Schmutzwasser-
leitungen (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 bestehenden ausreichende Kapazitäten zur Auf-
nahme der anfallenden Schmutzwässer.

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 Niederschlags-
wasser 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-Helenebusch
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 (mindestens 2.160 m²)). tw. in Kombination mit der Aufstellung von
Photovoltaikanlagen vorgesehen. Durch die extensive Dachbegrünung kann anfallendes Nie-
derschlagswasser bereits zurückhalten werden. Zusätzlich wird im Nordwesten/Westen des
Geltungsbereichs eine Versickerungsmulde für verbleibendes Dachflächenwasser vorgese-
hen. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist gemäß den Erkenntnissen
des Gutachtens über geotechnische Untersuchungen (vgl. Kap. 8.4) möglich.

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 wasserrechtli-
cher Genehmigungsantrag für den Bau und den Betrieb der Regenwasserbehandlungsanlage
(Mulde) nach § 57 Abs. 2 LWG gestellt. Eine Versickerung ist aufgrund der Wasserschutzge-
bietsverordnung Emmerich/Helenebusch (Zone IIIA) nicht möglich.

Die Müllabfuhr erfolgt durch ein von der Stadt Emmerich beauftragtes Unternehmen. Die Ab-
fallbeseitigung 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 Verpackung-
materialien, Lebensmittelabfälle) anfallen, die dem geregelten Abfallwirtschaftskreislauf wie-
der zugeführt werden.

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

Im Bereich des Geltungsbereichs befindet sich nördlich der Zufahrt eine Transformatorensta-
tion (Standort Moritz-von-Nassau-Straße). Diese bleibt erhalten und wird von der Planung
nicht berührt. Grundbuchliche Sicherungen bestehen. Auf die Darstellung der Transformato-
renstation im Flächennutzungsplan wird aufgrund der Kleinteiligkeit verzichtet.

Darstellungen zum Thema Ver- und Entsorgung sind nach derzeitigem Kenntnistand somit nicht erforderlich.

8 Umweltsituation

8.1 Klimaschutz, -wandel und -anpassung

Klimaschutz, Klimawandel und Klimaanpassung sind zentrale 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 sowie zur Klimaanpassung 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 Flächennutzungsplans 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 sowie Reduzierung des CO²-Ausstoßes

Weitergehende Vorgaben mit Klimarelevanz können auf der Ebene des Flächennutzungsplans werden nicht getroffen, sondern erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung formuliert werden.

Auf die potenziell zunehmende Gefahr von Starkregenereignissen wird hingewiesen.

(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 ein 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 Nr. 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 Bruttogeschosfläche 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 den 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 Knotenpunkte

- 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.

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 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. Der Landesbetrieb Straßenbau.NRW hat im Zuge der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme abgegeben und mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Zur Einmündung B 220 / s'Heerenberger Straße wurde Folgendes geäußert: *Derzeitig ist dieser Einmündungsbereich noch nicht auffällig. Sollte sich die Situation aber verschlechtern, so sollte das Linksabbiegen unterbunden werden. Dieses ist dann von der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Emmerich anzuordnen und von der Stadt Emmerich umzusetzen.*

Zusätzlich wird der Hinweis getroffen, dass der Knoten B 220 / K 16 /Ostermeyer Straße nach dem Verkehrsgutachten nicht ausreichend leistungsfähig ist, der Ausbau des Knotenpunktes wird von Seiten des Landesbetriebes aufgrund der Priorisierung derzeit nicht erfolgen, sofern sie die Planung weiterverfolgen, nehmen sie diese Einschränkungen der Leistungsfähigkeit im

städtischen Umfeld bewusst in Kauf. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf nicht beeinträchtigt werden. Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden. Für Hochbauten weise ich auf das Problem der Lärm-Reflexion hin.

Diesbezüglich muss ausgeführt werden, dass der derzeit noch wirksame Flächennutzungsplan bereits Gewerbliche Bauflächen und damit eine bauliche Nutzung zulässt, die ggf., je nach angesiedeltem Betrieb ähnliche Verkehre, ggf. sogar Schwerlastverkehre, erzeugt könnte.

Die vorliegende 101. FNP-Änderung mit einem nun dargestellten Sondergebiet Nahversorgungszentrum bereitet, wie auch durch das Verkehrsgutachten herausgearbeitet keine Nutzung vor, die zu einer erheblichen Verschlechterung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B 220/K 16 (Weseler Straße) führt, da die schlechte Verkehrsqualität unabhängig vom hier vorliegenden Vorhaben vorliegt. Die Tatsache, dass bereits eine hohe Belastung der Knotenpunkte im Verlauf B 220 vorhanden ist, erfordert im vorliegenden Fall keine Anpassung der hier vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung.

Zudem hat das durch die 101. FNP-Änderung vorbereitete Vorhaben vordringlich Nahversorgungsfunktion, so dass trotz der Worst-Case-Prognose des Verkehrsgutachtens davon ausgegangen werden kann, dass das Nahversorgungszentrum verstärkt fußläufig und per Rad aus den Nahbereichen aufgesucht wird. Kunden, die das Vorhaben mit dem Kfz aufsuchen werden, sind derzeit auch bereits Kunden des Lebensmitteldiscountmarkts, so dass das Vorhaben an sich nicht unbedingt eigenständig neue Verkehre erzeugt.

Im Rahmen eines Monitorings kann die Verkehrsqualität der betroffenen Knotenpunkte kontrolliert werden. Dies ist jedoch nicht dem Vorhaben an sich zuzuordnen.

Die allgemeinen Anforderungen Bundesstraßen werden durch die vorliegende Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt. In Bezug auf den Immissionsschutz wird darauf hingewiesen, dass der auf der B 220 fließende Verkehr auf Grund des Abstandes nicht in einem erheblichen Maße zu den auf den Änderungsbereich einwirkenden Verkehrslärmimmissionen beiträgt und die Darstellung Sondergebiet Nahversorgungszentrum bzw. das Vorhaben an sich keine schutzbedürftige, lärmanfällige Nutzung darstellt.

8.3 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 in Form von flächenbezogenen Emissionskontingenten nach DIN 45691 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.

Spitzenpegel⁸, 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.

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.

8.4 Gutachten über geotechnische Untersuchungen

Zum Vorhaben und damit zur 101. Änderung des Flächennutzungsplans und dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 NN⁹ 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.

⁸ 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.

⁹ 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.

Durch die aktuellen Bodenuntersuchungen wurde der von den Vorgutachtern auf den benachbarten Flächen festgestellt Bodenaufbau bestätigt. Bis auf die beschriebenen, oberflächennahen Auffüllungen mit Fremd Beimengungen (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 gem. 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 ± kiesigen Terrassensanden unterlagert werden. Außerdem liegen einige Bodenhalden 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/m^3] nicht nachweisbar und LHKW [mg/m^3] ebenfalls nicht nachweisbar sowie für Probe BL 5 0,09 BTEX [mg/m^3] und LHKW [mg/m^3] nicht nachweisbar zu verzeichnen. Es waren nur unauffällige, leichtflüchtige Schadstoffgehalte in der Bodenluft vorhanden. Die genauen abfallrechtlichen Einstufungen der Auffüllungsböden der Halden incl. Probenahmeprotokoll und Analysenberichten sind in 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 4 Klassifizierung des Bodens nach LAGA/DepV

Quelle: Schreiben TERRA Umwelt Consulting GmbH vom 18.08.2021

Für eine mögliche Entsorgung der Auffüllungen mit Fremd beimengungen (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 Fremd beimengungen 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 Fremd Beimengungen 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten bereits zum großen Teil durchgeführt und mit dem Kreis Kleve (Untere Bodenschutzbehörde) abgestimmt worden sind. Hierzu liegen dokumentierte Analysen der jeweiligen Bereiche vor, die dem Kreis Kleve (Untere Bodenschutzbehörde) zur Verfügung gestellt werden sollen. Bei weiteren Erdarbeiten im Zuge der Umsetzung der Darstellungen der 101. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. nachfolgend der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 33/2 hat eine Abstimmung mit dem Kreis Kleve zu erfolgen.

8.5 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.

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.

Es werden die nachfolgend aufgezählten Daten ausgewertet:

- Planungsrelevante Arten nach 2000 für die Messtischblatt-Quadranten (MTB-Q) 4103/3 „Emmerich“ (LANUV NRW, Internetabfrage März 2024)
- Sachdaten nahe gelegener Schutzgebiete, des Biotopkatasters und von Biotopverbundflächen (GEOportal.nrw, Internetabfrage März 2024)
 - Die Datenbögen und Objektbeschreibungen der im Umfeld von ca. 1 km ausgewiesenen Gebiete – Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Flächen im landesweiten Biotopkataster, Biotopverbundflächen – liefern keine bzw. stark veraltete Angaben in Bezug auf planungsrelevante Tier-/Pflanzenarten bzw. auch Allerweltsarten.
 - ⇒ Die Angaben werden im Folgenden nicht weiter berücksichtigt.
- Fundortkataster des LANUV (Abfrage März 2024)
 - Im Umkreis von 1 km um den Geltungsbereich liegen keine Daten vor.
- Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands (DGHT e.V. (Hrsg. 2018, Einsicht online im März 2024)
- digitaler Atlas der Säugetiere NRWs (AG Säugetierkunde NRW 2021, Einsicht online im März 2024)
- Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 „Kaserne“ Stadt Emmerich. Stand 09.10.2014, einschl. Nachtrag I unter Berücksichtigung einer Brutvogelkartierung

2013 des Naturschutzzentrums des Kreises Kleve, Stand 16.12.2015, öKon GmbH Münster

- Die Daten stammen aus dem Jahr 2013 bzw. 2014/ 2015 und sind damit aus faunistischer Sicht veraltet.
⇒ Die Angaben werden im Folgenden lediglich als Hinweise berücksichtigt.
- Geländebegehungen mit Prüfung der Habitateignung sowie Horst- und Höhlenbaumsuche im Dezember 2021, März 2022, Juni 2022 und März 2024 (Zustand ohne Vegetation/Gehölzstrukturen, abgeschobener Boden mit Bodenmieten nach Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve).

Nach Auswertung der vorhandenen Daten und der eigenen Erfassungen wurde im Rahmen einer Worst Case-Analyse festgestellt, dass der Geltungsbereich keine Habitateignung für relevante Tier- oder Pflanzenarten aufweist.

Insgesamt werden durch die Planung **keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt**.

Zusätzlich besteht die Empfehlung artenschutzkonformer Beleuchtung als projektimmanente Schutzmaßnahme.

8.6 Ergebnis der Umweltprüfung und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Stadt Emmerich am Rhein als Planungsträger i.V.m. mit einem privaten Vorhabenträger/Investor beabsichtigt mit der 101. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.830 m² mit integriertem Backshop (30 m² Verkaufsfläche) und einem maximal 50 m² großen Café sowie einem Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 780 m² einschließlich 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 (> 800 m² Verkaufsfläche) westlich der Moritz-von-Nassau-Straße.

Der ca. 0,99 ha große Änderungsbereich stellt derzeit Gewerbliche Baufläche (ca. 0,96 ha) und für eine Randfläche im Nordosten (ca. 0,03 ha) Fläche für Wald (ohne Realnutzung Wald) dar. Die qualifizierte Bauleitplanung kann aufgrund der Großflächigkeit des Lebensmittelvollsortimenters nicht aus den rechtsgültigen Darstellungen Gewerblicher Bauflächen und Fläche für Wald entwickelt werden. Bauplanungsrechtliches Ziel der FNP-Änderung ist daher die Darstellung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum (ca. 0,99 ha) analog der bereits für den benachbarten Lebensmitteldiscountmarkt getroffenen Darstellung.

Mit Stand März 2024 stellt sich der Geltungsbereich aufgrund vorgenommener und mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve abgestimmten Bodenbewegungen als vegetationslose Fläche mit einzelnen Bodenmieten dar. Das Gelände ist durch Bauzäune abgeschirmt. Lediglich die Zufahrt mit beidseitigen Gehwegen, die auch den südlich anschließenden Lebensmitteldiscountmarkt erschließt, ist versiegelt.

Die Realisierung des Vorhabens erfolgt durch die Schoofs Immobilien GmbH, Kevelaer, auf Grundlage des im Parallelverfahren aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr. E 33/2 „Nahversorgung Kaserne“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gemäß § 12 Abs. 3 BauGB.

Gemäß § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c des BauGB ist zur 101. FNP-Änderung ebenengerecht ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB 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 vorliegenden Begründung (gesondertes Dokument).

Alternative Planungsmöglichkeiten auf FNP-Ebene bestehen aufgrund der Vorgaben des Einzelhandelskonzepts 2017 (EHK)/Nahversorgungskonzept (NVK) für die Stadt Emmerich (Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts mit Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Nahversorgungszentrum Ehemalige Kaserne (Vorhabenbereich, benachbarter Bereich des Lebensmitteldiscountmarkts und dem nördlich liegenden Gesundheitswohnpark (mit Pflegeheim sowie einer Kindertagesstätte, einem Friseur und einer Orthopädie-Praxis) als zentrenergänzende Funktionen) Stand 04/2024) und der Festsetzungen des B-Plans Nr. E 33/1 nicht. Die Planung ist durch die im Regionalplan Düsseldorf bestehende Festlegung als Allgemeiner Siedlungsbereich gesichert und durch Beschluss des Rats der Stadt Emmerich vom 22.02.2022 als wünschenswert vorgesehen. Zudem liegt ein Gutachten Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines EDEKA und eines dm in Emmerich, Kaserne Nord gem. § 11 Abs. 3 BauNVO vor, welches die Machbarkeit des Vorhabens untermauert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand plant die Stadt Emmerich am Rhein (als Träger der Bauleitplanung) auch im U-Raum bzw. in den westlichen und nordwestlichen Ortsteilen keine weiteren Nahversorgungsstandorte. Ohne vorliegende Planung kann der Geltungsbereich nur gemäß den bestehenden Darstellungen als Gewerbliche Bauflächen genutzt werden.

Für einen weiteren Vollversorger im Zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum wurde eine Bauleitplanung, jedoch mit einem anderen Vorhabenträger/Investor, betrieben. Der Markt wurde bereits eröffnet und stellt somit keine Alternative dar. Dies ist sowohl im Einzelhandelskonzept 2017/NVK (04/2024) sowie in der Verträglichkeitsstudie berücksichtigt. Ebenso ist die in 03/2024 erfolgte Aufgabe des REWE-Marktes im ZVB Hauptzentrum berücksichtigt. Auch diese Liegenschaften stellen aufgrund des abweichenden Nahbereiches keine Alternative dar.

Der vorliegende Umweltbericht betrachtet die Umweltauswirkungen der 101. FNP-Änderung 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-/Landesnaturenschutzgesetz. Es bestehen jedoch Betroffenheiten von Belangen des Trinkwasserschutzes (WSG IIIA „Helenenbusch“) und durch die Lage innerhalb von Hochwasserrisiko-, -gefahrengebieten und durch mögliche Starkregenereignisse.

Durch die geänderte Darstellung werden folgende Umweltauswirkungen – in der vergleichenden Betrachtung zu den rechtsgültigen Darstellungen - vor allem für die Schutzgüter

Bevölkerung/Mensch/menschliche Gesundheit und Sachgut prognostiziert: 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 durch die Einhaltung der im VBP Nr. E 33/2 festgesetzten Lärmemissionskontingentierung nach DIN 45691 i.V.m. den Maßnahmen des Lärmgutachtens auf Ebene des qualifizierten Bauleitplans vermieden, verhindert bzw. verringert.

Die Realisierung des Lebensmittelvollversorgers mit integriertem Backshop ist konform zu den im Einzelhandelskonzept Emmerich am Rhein 2017/Nahversorgungskonzept (NVK) für die Stadt Emmerich (Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts (Stand 04/2024)) formulierten übergeordneten Entwicklungszielen sowie zu den formulierten Ansiedlungsleitsätzen. Darüber hinaus erfüllt der Betrieb des Planvorhabens die durch das Einzelhandelskonzept Emmerich am Rhein 2017/NVK definierten städtebaulichen Voraussetzungen sowie die genannten spezifischen Entwicklungsziele des Nahversorgungsstandorts „Ehemalige Kaserne“ und entspricht dessen Versorgungsfunktion bzw. weist eine für den Standort angemessene Dimensionierung auf. Die Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Ehemalige Kaserne ist im NVK erfolgt.

Die Realisierung des Drogeriemarkts wird dabei eine Versorgungsfunktion aufweisen, die über den Nahbereich des Nahversorgungsstandorts „Ehemalige Kaserne“ hinausgeht, so dass die Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarkts im ZVB Hauptzentrum Emmerich oder Besonderes 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. Auch wenn keine Standortaufgabe des dm zu erwarten ist, werden sich wahrscheinlich bisherige Drogeriefachmarkt-Kunden teilweise auf den neuen Standort orientieren, was sich negativ auf die Kundenfrequenzen im Bereich der Innenstadt Emmerichs auswirken dürfte. Durch die Ansiedlung von EDEKA, Action, Futterhaus (+ Apotheke) erfolgte eine Inwertsetzung der seit Jahren brach liegenden Fläche am Neumarkt und damit verbunden auch eine Stärkung des Hauptzentrums.

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.

Aus Gründen des Naturschutzrechts erforderliche Ausgleich-/Kompensationsmaßnahmen werden durch die geplanten Begrünungen (Rahmengrün und Stellplatz-/Zufahrtsbegrünung) und der ortsnahen Versickerung der auf den Dachflächen anfallenden Niederschläge einschließlich Dachbegrünung auf Ebene des VBP Nr. E 33/2 in Gänze kompensiert. Extern gelegene Ausgleichs-/Kompensationsflächen und -maßnahmen werden nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan begründet im Allgemeinen keine allgemeine Verbindlichkeit in Form von Baurechten. 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, Beobachtung der Entwicklung des ZVBs Hauptzentrum hinsichtlich der Drogeriekundenorientierung auf den neuen dm im ZVB Nahversorgungszentrum Ehemalige Kaserne sowie Auswirkungen auf den Einzelhandel im ZVB Hauptzentrum (andere Einzelhandelsgeschäfte). Die oben dargelegten Monitoringmaßnahmen sowie deren Umsetzung sind im Durchführungsvertrag zu sichern.