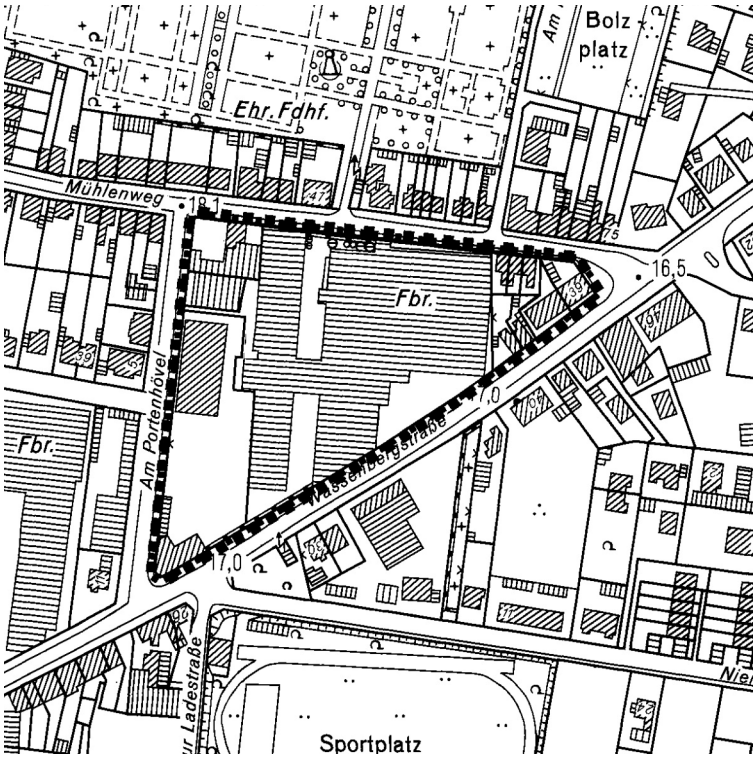
Bebauungsplan Nr. E 8/6 „Wassenbergstraße / Katjes“

Begründung
– Entwurf –

Verfahrensstand §3(2) / 4(2) BauGB

Stadt Emmerich am Rhein



Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**3**
1.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Planverfahren	3
1.4	Planungsanlass und Planungsziel	4
1.5	Derzeitige Situation	4
1.6	Planungsrechtliche Vorgaben	5
2	**Städtebauliche Konzeption**	**7**
3	**Festsetzungen zur baulichen Nutzung**	**8**
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.1.1	Wohngebiet	8
3.1.2	Mischgebiet	9
3.1.3	Bestandssicherung	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	11
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	13
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	14
3.4	Bauweise / Bauformen	15
3.5	Zahl der Wohnungen	16
3.6	Flächen für Stellplätze und Garagen	16
3.7	Bauliche Gestaltung	17
4	**Erschließung**	**17**
4.1	Rad- und Fußwegenetz	18
4.2	Ruhender Verkehr	18
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	19
5	**Natur und Landschaft / Freiraum**	**19**
5.1	Grünflächen	19
5.2	Pflanzfestsetzungen	19
5.3	Artenschutz	20
6	**Ver- und Entsorgung**	**20**
6.1	Energiekonzept	20
6.2	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	21
6.3	Abwasserentsorgung	21
6.4	Abfallentsorgung	22
7	**Altlasten und Kampfmittelvorkommen**	**22**
8	**Immissionsschutz**	**24**
9	**Kennzeichnungen und Hinweise**	**28**
9.1	Denkmalschutz / Bodendenkmäler	28
10	**Fragen der Durchführung und Bodenordnung**	**28**
11	**Flächenbilanz**	**28**

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 02.03.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 8/6 „Wassenbergstraße / Katjes“ nördlich des historischen Stadtkerns Emmerichs gefasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,2 ha große Plangebiet wird begrenzt

– im Süden durch die Wassenbergstraße,
– im Osten durch eine Straßenfläche des Mühlenweges,
– im Norden durch den Mühlenweg sowie
– im Westen durch die Straße Am Portenhövel.

1.3 Planverfahren

Da sich das Plangebiet im direkten Siedlungszusammenhang (Innenbereich) befindet und als Gewerbebrache zu bezeichnen ist, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen:

– Die Flächen der Misch- und Allgemeinen Wohngebiete sind in der Summe ca. 19.500 qm groß. Die Größe der Grundfläche beträgt damit weniger als 20.000 qm. Somit erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
– Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.
– Die den Flusslauf des Rheins begleitenden FFH- Gebiete „Fischschutzzone zwischen Emmerich und Bad Honnef“ sowie „Dornicksche Ward“ und das Vogelschutzgebiet „Unterer Niederrhein“ sind über 800 m entfernt. Daher sind keine Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten.

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 a (1) Satz 4 und 5 BauGB ist von daher nicht gegeben.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Emmerich am Rhein daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung” durchzuführen.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist somit entbehrlich.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten daher als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.4 Planungsanlass und Planungsziel

Der ehemalige Produktionsstandort an der Wassenbergstraße wurde seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert gewerblich genutzt und ist damit einer der ältesten Gewerbestandorte Emmerichs. Nach mehreren unterschiedlichen Nutzungen wurde der Standort seit den 1970er Jahren durch die Firma Katjes genutzt. Diese hat den Standort 2004 aufgegeben, seit dieser Zeit stehen die vorhandenen Gebäude ohne Nutzung leer.
Aufgrund der innerstädtischen Lage ist es ein gemeinsames Anliegen der Stadt Emmerich am Rhein und der Firma Katjes, den Standort einer neuen, in den Siedlungskörper integrierten, Nutzung zuzuführen.
Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Nutzungs- und Bebauungskonzeption für die ehemals durch die Firma Katjes genutzten Flächen zu entwickeln, die sich im Sinne einer „Stadtreparatur” in die vorhandenen Strukturen einfügt und gleichzeitig Impulse für eine über das Plangebiet hinausgehende langfristige Aufwertung des Quartiers setzt. Die westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie die im östlichen Bereich des Plangebietes angrenzenden Wohnnutzungen sollen in ihrem Bestand gesichert werden.
Aufgrund der umgebenden Nutzungsstrukturen scheidet eine intensive rein gewerbliche Folgenutzung der vorhandenen baulichen Anlagen aus.
Ziel der Planung ist es, einen Standort für innerstädtisches Wohnen und Arbeiten zu schaffen, der durch die Einbeziehung von Teilen der historischen Bausubstanz zu einem Quartier mit unverwechselbarer Identität entwickelt werden kann.

1.5 Derzeitige Situation

Das Plangebiet umfasst den ehemaligen Produktionsstandort der Firma Katjes nördlich der Wassenbergstraße, die östlich der Straße Am Portenhövel gelegenen gewerblichen Nutzungen (Schreinerei und Discountmarkt) sowie die im Kreuzungsbereich Mühlenweg/ Wassenbergstraße gelegenen Wohnnutzungen.
Im Norden begrenzt der Mühlenweg mit der begleitenden Wohnbebauung das Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von lediglich ca. 400 m zum Stadtkern Emmerichs. Allerdings bildet die südlich des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke Oberhausen - Arnheim derzeit eine deutliche städtebauliche Barriere zwischen Plangebiet und Innenstadt. Durch die Planungen zur Umgestaltung des Löwentors soll die Erreichbarkeit der Innenstadt sowohl für den motorisierten als auch den nicht-motorisierten Verkehr deutlich verbessert werden.
Ende des 19. Jahrhunderts bildete die ehemalige Taufabrik an der Wassenbergstraße einen der ersten gewerblich-industriellen Siedlungsansätze nördlich der Innenstadt. Trotz der mittlerweile im direkten Umfeld entstandenen Wohnbebauung hat sich die gewerbliche Nutzung, die sich nach Westen bis zur Kreuzung mit der Gerhard-Storm-Straße fortsetzt, bis in die heutige Zeit erhalten.
Seit den 1950 er Jahren wurde das Plangebiet durch die Firma Katjes zu Produktionszwecken genutzt. Das derzeit ungenutzte Gelände ist nahezu vollständig mit Produktions- und Lagerhallen bebaut.
Im östlichen Teil des Plangebietes - zwischen Mühlenweg und Wassenbergstraße – finden sich kleinteilig strukturierte Wohnnutzungen. Die südliche Seite der Wassenbergstraße wird durch eine heterogene Nutzungsstruktur aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen geprägt.

1.6 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Das Plangebiet ist in der zeichnerischen Darstellung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP99) als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung hat die Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 09.06.2010 keine landesplanerischen Bedenken gegen den Bebauungsplan und die damit verbundene Berichtigung des Flächennutzungsplanes geltend gemacht.
Die Umwandlung der gewerblichen Bauflächen in Wohnbau- bzw. Gemischte Bauflächen innerhalb eines GIB widerspricht zwar den regionalplanerischen Zielsetzungen, aufgrund der Lage unmittelbar anschließend an den Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), der Größenordnung des Plangebietes sowie der Parzellenunschärfe des GEP99, kann in diesem Fall aber, insbesondere vor dem Hintergrund der vorgesehenen Aktivierung von Wiedernutzungs- bzw. Brachflächen, eine Zuordnung zum ASB gesehen werden. Eine Umnutzung derartiger innerstädtischer Brachflächen mit dem Ziel einen bereits eingesetzten Strukturwandel im Sinne einer „Stadtreparatur“ nachzuvollziehen und die Innenstadtentwicklung und -verdichtung dadurch voranzutreiben, wird seitens der Regionalplanung unterstützt.

Die Anpassung der zeichnerischen Darstellung soll im Rahmen der anstehenden Überarbeitung des gesamten Regionalplanes GEP99 erfolgen, die Darstellung des GIB wird dann durch die Darstellung des ASB ersetzt.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar.
Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde darf dadurch nicht beeinträchtigt werden. Dies ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu befürchten. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, eine innerstädtische Brachfläche zum Wohn- und Mischgebiet zu entwickeln und fördert daher die städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches.
Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Planverfahrens im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst. Geplant ist die Darstellung einer Gemischten Baufläche (M) im Westen und einer Wohnbaufläche (W) im Osten des Plangebietes.

- **Bebauungspläne**

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

- **Informelle Planungen**

- Leitbild der Stadt Emmerich am Rhein
Der Bebauungsplan entspricht den in Kapitel „1.2 Wohnen“ definierten Zielen zur Entwicklung von Wohnraum in der Innenstadt im Sinne von Eigentumswohnungen und Stadthäusern zur Steigerung des Wohnwertes. Auch finden die Bedürfnisse der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen unter Einbeziehung der demographischen Entwicklung Berücksichtigung.

- Baulandkonzept
Im Hinblick auf eine Umnutzung des „Katjes Quartiers“ zu Wohnzwecken bildet der Baulandbeschluss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein vom 09.12.2008 eine wesentliche Grundlage. Grundsätzliches Ergebnis der im Baulandbeschluss enthaltenen Analysen für den Stadtteil Emmerich ist eine Wohnbauflächenbedarfsdeckung bis ca. zum Jahr 2011. In der Prioritätenliste, welche ebenfalls Bestandteil des Baulandbeschlusses ist, ist die Fläche Wassenbergstraße / Katjes unter dem Punkt A im Sinne einer Brachflächenentwicklung mit einem besonderen Nutzungskonzept zu entwickeln.

2 Städtebauliche Konzeption

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die städtebauliche Rahmenplanung, die der Rat der Stadt Emmerich am Rhein in seiner Sitzung am 24.03.2010 beschlossen hat*.

* Städtebauliche Rahmenplanung Katjes-Quartier, Büro Wolters Partner, Coesfeld, Februar 2010

Diese stellt die Entwicklungsmöglichkeiten für den Teil des Plangebietes dar, der sich im Eigentum der Firma Katjes befindet. Durch den Bebauungsplan werden auch westlich und östlich angrenzende Flächen erfasst. Hierbei handelt es sich im Osten um die bestehende Wohnbebauung im Kreuzungsbereich Mühlenweg / Wassenbergstraße, die in ihrem Bestand durch den Bebauungsplan gesichert werden soll. Im Westen schließt an das Katjes Gelände eine Schreinerei und ein Discount-Einzelhandelsbetrieb an, die ebenfalls in ihrem Bestand gesichert werden sollen.
Die Konzeption sieht eine zentrale Erschließungsachse vor, die in Nord-Süd-Richtung verläuft und damit die historisch vorhandene zentrale Achse des Standortes aufnimmt. Durch diese Erschließung wird das Rahmenplangebiet in zwei Bereiche gegliedert, zum einen den westlichen Teil, in dem die bestehende alte Fabrik erhalten werden soll und zum anderen den östlichen Teil, der nach einem Rückbau des vorhandenen baulichen Bestandes völlig neu gegliedert und bebaut werden soll.

Das städtebauliche Konzept sieht den Erhalt und die Umnutzung der alten Taufabrik für gewerbliche Nutzungen (Dienstleistung/Büro) oder auch Wohnnutzungen (Loft) vor. Gleichzeitig bietet die Alte Taufabrik ein gutes Ambiente für kulturelle oder künstlerische Nutzungen und schirmt das Plangebiet von den westlich angrenzenden gewerblich genutzten Bereichen gestalterisch minderer Qualität ab.
Die Sanierung der Fabrik sollte mit einfachen Mitteln erfolgen und den vorhandenen Charakter mit seinen nutzungsbedingten Alterungsspuren erhalten.

Die übrigen Flächen sollen für innerstädtische, verdichtete Wohnbebauung genutzt werden. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Emmerich am Rhein sollen hier vorzugsweise Wohnnutzungen mit besonderer thematischer Ausrichtung wie etwa generationsübergreifendes Wohnen in barrierefreier Bauweise entwickelt werden. Eine weitere Option besteht in der Entwicklung eines energetisch optimierten Quartiers, für das im Sinne der von der Landesregierung NRW ins Leben gerufenen Initiative für klimaschonende Siedlungen die Energieeffizienz der Gebäude und die Nutzung erneuerbarer Energien im Vordergrund steht.
Im Sinne der Ergänzung vorhandener Strukturen nimmt die geplante

Bebauung die vorhandene Flucht des Mühlenweges auf und lehnt sich in etwa an die der Wassenbergstraße an. Entsprechend des vorhandenen Charakters der angrenzenden Bebauung ist eine zwingend zweigeschossige Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen.
Im Inneren sind die Bebauungsstrukturen orthogonal zur Alten Taufabrik ausgerichtet, wodurch sich eine klare Südausrichtung der Gebäude ergibt, die eine gute Nutzung passiv-solarer Potenziale ermöglicht. Mit Parzellentiefen von durchschnittlich 20 - 25 m wird eine der innerstädtischen Lage angemessene Dichte erreicht, die gleichzeitig die Möglichkeit der Anordnung unterschiedlicher Bebauungsformen zulässt.
Im Zentrum des Gebietes befindet sich ein Quartiersplatz, der einen Treffpunkt und Kommunikationsort für die Bewohner darstellt und multifunktional gestaltet werden soll.
Den räumlichen Abschluss zur Taufabrik bilden drei dreigeschossige Baukörper, die in ihrer baulichen Dimension zwischen Wohnbebauung und Taufabrik vermitteln und Potenzial z.B. für seniorengerechtes Wohnen oder auch – insbesondere an der Wassenbergstraße – für Dienstleistungsnutzungen bieten.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt sowohl Misch- als auch Allgemeine Wohngebiete fest. Diese werden durch verschiedene Festsetzungen gegliedert.

3.1.1 Wohngebiet

Für die im östlichen Teil des Plangebietes gelegenen Bauflächen wird die Entwicklung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um hier eine wohnbauliche Entwicklung von hoher Qualität zu erreichen, die unter dem Leitbild der Nutzungsmischung und der „Stadt der kurzen Wege“ steht. Insbesondere im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser sind neben der Wohnnutzung beispielsweise auch Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke im Rahmen eines Gemeinschaftswohnprojektes oder Dienstleistungsnutzungen vorstellbar.
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden für den Bereich der neuen Baugebiete (WA 2 – WA 4) ausgeschlossen, um die Bauflächen im Plangebiet entsprechend des Rahmenkonzeptes und im Hinblick auf die flächensparend

vorgesehenen Erschließungsflächen im wesentlichen für Wohnnutzungen zu sichern. Für die bestehende Bebauung im Kreuzungsbereich Mühlenweg / Wassenbergstraße (WA 1) erfolgt lediglich ein Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben, um hier keine zu starke Einschränkung im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke vorzunehmen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe würden sich allerdings aufgrund ihres Flächenbedarfes und auch im Hinblick auf die geplante neue Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft nicht in die Umgebung einfügen und evtl. bodenrechtliche Spannungen auslösen.

3.1.2 Mischgebiet

Den vorgefundenen Nutzungen in Kombination mit der im Rahmenplan vorgesehenen gemischten Nutzung entsprechend wird für den westlichen Teil des Plangebietes ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht in seiner Zweckbestimmung der angestrebten durchmischten Struktur von Wohnen und Gewerbe.
Aufgrund der Lage des Plangebietes im Stadtgebiet nimmt der Bebauungsplan weitere Gliederungen zur Zulässigkeit im Mischgebiet vor:

- **Einzelhandel**

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat am 13.09.2005 ein Einzelhandelskonzept für die Stadt beschlossen, das zentrale Versorgungsbereiche identifiziert und abgrenzt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines dieser zentralen Versorgungsbereiche. Das Konzept definiert als Ziel der Stadtentwicklung die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und schließt daher zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel außerhalb dieser Bereiche aus. Diese im Konzept formulierte Anforderung soll der Bebauungsplan umsetzen. Daher werden die sonst allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten für das MI 1 und MI 2 als nicht zulässig festgesetzt. Im Rahmen der Umnutzung der alten Taufabrik sind durchaus Einzelhandelsnutzungen denkbar, diese sollten sich dann aber auf nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente beschränken, um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nicht zu beeinträchtigen. Durch zusätzlich zu dem im MI 3 bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieb hinzukommende Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten könnte so ungewollt eine Agglomeration entstehen, die in ihrer Gesamtheit schädliche Auswirkungen auf das Zentrum Emmerichs haben könnte.
Im MI 3 ist ein Einzelhandelsdiscounter mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bereits heute vorhanden. Dieser erfüllt für das umliegende Gebiet durchaus eine Nahversorgungsfunk-

tion, auch wenn er nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt. Im Rahmen der gem. § 34 BauGB erteilten Genehmigung genießt der Betrieb auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes weiterhin Bestandsschutz. Im Sinne einer perspektivischen Planung setzt der Bebauungsplan für das MI 3 fest, dass nach einer Nutzungsaufgabe oder im Rahmen einer Neuansiedlung nur ausnahmsweise wieder Einzelhandelsbetriebe mit einer Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Hauptsortimente entstehen können. Dadurch soll sichergestellt werden, dass hier weiterhin der Handel mit Lebensmitteln, Getränken und Drogerieartikel zugelassen werden kann, um damit auch die Nahversorgung der im Plangebiet neu entstehenden Wohnbebauung zu sichern, wenn von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Emmerich am Rhein oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind. Durch die Festsetzung der zulässigen Kernsortimente eines typischen Lebensmittelmarktes ist entsprechend der obergerichtlichen Rechtsprechung davon auszugehen, dass neben diesen weitere, im Vergleich deutlich untergeordnete, typische Nebensortimente ebenfalls zugelassen werden können.

- **Vergnügungsstätten**

Darüber hinaus werden im Plangebiet die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 bzw. Abs. 3 allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage, aber auch aufgrund seiner Erschließungssituation nicht geeignet, Vergnügungsstätten aufzunehmen. Dies würde auch der mit der Planung verfolgten qualitativen Aufwertung des gesamten Gebietes zuwider laufen, da durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Beeinträchtigung bzw. ein Nutzungskonflikt mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung zu befürchten ist.

- **Tankstellen**

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 allgemein zulässigen Tankstellen werden ebenso nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Hinblick auf die innerstädtische Lage des Plangebietes, die Verkehrsverhältnisse und insbesondere die angestrebte Wohnqualität im neu entstehenden Wohngebiet entsprechen diese Betriebe nicht dem Planungsziel.

- **Gartenbaubetriebe**

Aufgrund ihres hohen Flächenanspruchs und der im Plangebiet vorhandenen Bodenbelastungen werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Der innerstädtische Standort des Plangebietes soll gemäß dem Pla-

nungsziel dazu genutzt werden, ein verdichtetes innerstädtisches Wohnquartier entstehen zu lassen, dem stände die Errichtung von Gartenbaubetrieben entgegen.

3.1.3 Bestandssicherung

Im nordwestlichen Bereich des Mischgebietes existiert eine Tischlerei, die nach Aussage der Handwerkskammer heute im Fall einer Neuansiedlung nicht mehr als Gewerbebetrieb, der das Wohnen nicht wesentlich stört, zu klassifizieren und demnach im Mischgebiet nicht mehr allgemein zulässig wäre. Um diesen Betrieb in seinem Bestand zu sichern und ihm darüber hinaus noch Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, wird für den als MI 1 gekennzeichneten Bereich eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen. Demnach können Änderungen, Erneuerungen und Nutzungsänderungen des zulässigerweise errichteten Betriebes auf dem Flurstück ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass damit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG durch die vom Betrieb ausgehenden Geräusche oder Gerüche an den nächstgelegenen Wohn- und Mischgebieten ausgelöst werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit im Wohngebiet orientieren sich an der städtebaulichen Rahmenplanung. Demnach wird für die Bestandsbebauung im Nordosten (WA 1) die vorhandene Zweigeschossigkeit gesichert. Für die Neubebauung wird im Wesentlichen eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Lediglich die Baufelder für die geplanten Mehrfamilienhäuser an der neuen internen Hauptachse lassen eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung zu.
Durch die zwingende Festsetzung zur Zweigeschossgkeit soll die gewünschte innerstädtisch angelehnte bauliche Verdichtung erreicht werden, um so flächensparend und einheitlich eine angemessene Wohnbaufläche im Plangebiet zu realisieren.
Durch die Möglichkeit, im Bereich des WA 3 auch dreigeschossige Gebäude zu errichten, wird hier der Intention des Rahmenplanes gefolgt, die neu entstehende zentrale Achse beidseitig mit Gebäuden einer entsprechenden Kubatur zu begleiten. Hier kann damit eine städtbauliche Fassung des Straßenraumes sichergestellt werden. Außerdem wird die Entstehung von städtebaulich an dieser Stelle nicht wünschenswerten Flachbauten verhindert.
Die Festsetzungen zur Geschossigkeit werden ergänzt durch Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe, die bei der neu entstehen-

den Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 – 4 einheitlich maximal 10,00 m betragen darf. Dieser Wert resultiert neben stadtgestalterischen Erwägungen des Rahmenplanes insbesondere aus dem für den Bebauungsplan erstellten Energiekonzept (s. Punkt 6). Dies nimmt eine solarenergetische Prüfung des Rahmenplankonzeptes vor, um die Verluste in Bezug auf die passive Solarenergienutzung, die unter anderem durch gegenseitige Verschattung entstehen, zu überprüfen.
Das Gutachten geht davon aus, dass alle Gebäude eine einheitliche Maximalhöhe von 10,00 m nicht überschreiten und berechnet auf dieser Basis Einstrahlungsverluste von durchschnittlich etwa 11% pro Gebäude. Im Hinblick auf die hohen energetischen Standards, die in der Siedlung erfüllt werden sollen, sollte dieser Verschattungswert nicht weiter steigen, so dass die maximale Gebäudehöhe auf 10,00 m begrenzt wird.
Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen räumen die Festsetzungen für alle Baugebiete geringe Überschreitungsmöglichkeiten bis zu 1,50 m Höhe ein, so dass hier z. B. Kamine oder Antennen auf dem Dach zugelassen werden können.
Da die Regelungen über die zulässige Dachform im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages erfolgen sollen, ist grundsätzlich festzuhalten, dass sowohl die drei- als auch die zweigeschossige Bebauung innerhalb dieses Rahmens zu realisieren sind. Auch die Einpassung in die umgebende Bebauung ist damit sichergestellt.
Für den Bereich der bestehenden Bebauung im WA 1 wird - angepasst an den vorhandenen Bestand - eine Maximalhöhe von 13,50 m festgesetzt.

Für die bestehenden Betriebe am westlichen Plangebietsrand im MI 1 und MI 3 wird ebenso eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt, um auch hier das Einfügen in die umgebende Bebauung zu sichern. Die bestehenden Gebäude halten diese Maximalgrenze ein. Auch für den Fall einer neuen Bebauung ist eine für Mischgebiete übliche Bebauung in diesem Rahmen möglich.

Für den Bereich der alten Taufabrik (MI 2) werden sowohl eine Mindest- als auch eine Maximalhöhe im Bebauungsplan festgesetzt. Das derzeitige Gebäude ist überwiegend etwa 12 m hoch und erfüllt damit gegenüber der östlich entstehenden Neubebauung eine lärmabschirmende Funktion. Falls es im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu einer Neubebauung der Fläche kommt, muss die neu entstehende Bebauung diese Funktion ebenso erfüllen. Dazu muss sie mindestens die Höhe der zu schützenden Bebauung haben, die eine Höhe von 10,00 m aufweist. Neben dieser Mindesthöhe soll die

zusätzlich festgesetzte Maximalhöhe dazu dienen, weiterhin die städtebauliche Einfügung in die Umgebung sicherzustellen. Abgeleitet von der bestehenden Halle und der vorhandenen Bebauung im Kreuzungsbereich Mühlenweg / Wassenbergstraße ist daher der Wert von 13,50 m als Maximalhöhe festgesetzt.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,4, also dem in § 17 BauNVO vorgesehenen Höchstwert, festgesetzt. Damit soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine verträgliche Verdichtung im Wohngebiet bei gleichzeitig ausreichend dimensionierten Freiflächen abgesichert werden.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird sowohl in den Allgemeinen Wohngebieten als auch in den Mischgebieten verzichtet, da durch die Kombination der Festsetzung von Geschossigkeit und Grundflächenzahl die Ausnutzbarkeit auch im Sinne der Obergrenzen der BauNVO ausreichend begrenzt ist.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird abweichend von den Werten des § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung resultiert im Wesentlichen aus der geplanten planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Bebauung. Sowohl im Bereich der alten Fabrik als auch im Bereich der Schreinerei sind deutliche Überschreitungen des in der BauNVO für Mischgebiete vorgesehenen Höchstwertes von 0,6 festzustellen. Aufgrund der gewerblichen Vorprägung des Gebietes und der weiterhin bestehenden gewerblichen Nutzung ist die Überschreitung dieses Grenzwertes daher gem. § 17 Abs. 3 BauNVO möglich, weil die Gebiete bereits vor dem Inkrafttreten der BauNVO überwiegend bebaut waren. Sonstige, entgegenstehende öffentliche Belange sind nicht erkennbar. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auch weiter gewahrt. Insbesondere für die in der alten Fabrik ermöglichte Wohnnutzung macht die vorhandene gewerbliche Prägung durchaus auch einen Teil des geplanten Wohnkonzeptes „Wohnen in der Fabrik“ aus.
Durch die für die neue Nutzung notwendigen Nebenanlagen (insb. Stellplätze) ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich beinahe eine vollständige Versiegelung stattfindet. Daher enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, nach der die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden kann. Dies ist insbesondere für den Bereich der alten Taufabrik auch insofern sinnvoll, als damit auch eine Unterbrechung

des Wirkungspfades Boden-Grundwasser, speziell im Bereich des bestehenden Kohlenwasserstoffschadens, erreicht werden kann. In den betroffenen Bereich kann durch die Versiegelung der Oberfläche das Ausspülen von Schadstoffen durch einsickerndes Regenwasser und damit die Übertragung in das Grundwasser verhindert werden.
Für das MI 3 wird mit einer GRZ von 0,6 der Höchstwert der BauNVO eingehalten. Der hier vorhandene Einzelhandelsbetrieb verfügt über ein großzügiges Grundstück, so dass dieser den Wert von 0,6 heute deutlich unterschreitet. Sollte die Nutzung zukünftig aufgegeben werden, kann im Rahmen der getroffenen Festsetzung durchaus eine neue mischgebietstypische Bebauung mit einem üblichen Versiegelungsgrad entstehen.

3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die überbaubaren Flächen durch von Baugrenzen umschlossene Baufenster begrenzt. In den Einfamilienhausbereichen sind diese mit einer Tiefe von 14,00 m so dimensioniert, dass eine flexible Anordnung der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken möglich und verschiedene Gebäudegrundrisse denkbar sind und dabei gleichzeitig die vorgesehene städtebauliche Struktur gesichert wird.
Im Bereich der bestehenden Bebauung im Nordosten sind die Baugrenzen an den Bestand angepasst.

Für die Mischgebiete werden zusammenhängende überbaubare Flächen festgesetzt, die vollständig den heutigen Gebäudebestand einschließen. Somit entstehen für die im westlichen Teil vorhandenen Betriebe zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten z. B. zur Erweiterung. Die überbaubare Fläche wird im Westen sowie teilweise im Süden und Norden durch Baugrenzen umschlossen. Die nördliche, südliche und östliche Grenze, die mit den Gebäudekanten der alten Taufabrik identisch ist, wird durch eine Baulinie gebildet.
Der Grundstückseigentümer beabsichtigt derzeit, das Gebäude zu erhalten und energetisch zu modernisieren. Für diesen Fall bleibt die Festsetzung der Baulinie vorerst ohne konkrete Auswirkungen. Sollte es jedoch zukünftig zu einem Rückbau des alten Gebäudes kommen, ist durch die Baulinien sichergestellt, dass wieder ein durchgehender Gebäuderiegel entsteht, der die gestalterisch wichtige Raumkante beibehält und gleichzeitig den Lärmschutz des neu entstehenden Wohngebietes vor Gewerbelärm der westlichen Betriebe sichert. Dies wird durch die Festsetzung der Mindestgebäudehöhe und Regelungen im städtebaulichen Vertrag unterstützt (s. Punkt 3.2.1 und Punkt 8).

3.4 Bauweise / Bauformen

Für alle Allgemeinen Wohngebiete wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit ist die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplanes gesichert, der eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in weiten Teilen des neuen Wohngebietes vorsieht. Für die für Einfamilienhäuser vorgesehenen Wohngebietsflächen des WA 2 und WA 4 wird die Art der zulässigen Bauformen im Hinblick auf die sparsame Dimensionierung der Erschließungsstraßen auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Durch den Verzicht auf die im Rahmenplan entlang des Mühlenweges vorgesehene Reihenhausbebauung bietet sich durch die breiteren Grundstücke und die dadurch verringerte Anzahl an notwendigen Grundstückszufahrten die Möglichkeit, die heute in der Verkehrsfläche des Mühlenweges vorhandenen Parkplätze zumindest in Teilen zu erhalten. Unterstützt wird diese Festsetzung durch die Festsetzung zur Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude (s. Punkt 3.5).
Im Hinblick auf die bestehende Bebauung im Nordosten des Plangebietes setzt der Bebauungsplan für das WA 1 eine offene Bauweise ohne weitere Einschränkungen der Bauformen fest.
Für die an der Wassenbergstraße liegende äußere Bauzeile des WA 2 schlägt der Rahmenplan eine Bebauung ähnlich einer Kettenbauweise vor, in der die Gebäude jeweils einseitig direkt auf der Grundstücksgrenze errichtet werden und nur zu der anderen seitlichen Grundstücksgrenze eine Abstandfläche einhalten, in der dann grenzständig eine Garage vorgesehen wird.
Um die Möglichkeit einer solchen Bebauung auch planungsrechtlich an den Rändern des Plangebietes zur Wassenbergstraße und zum Mühlenweg zu ermöglichen, wird hier neben der offenen Bauweise zusätzlich auch eine entsprechende abweichende Bauweise ausnahmsweise zugelassen, soweit diese für die gesamte Bebauungszeile realisiert wird (s. Systemskizze in der Planzeichnung). Dies ist im Hinblick auf die Realisierung der Bebauung durch einen Vorhabenträger auch realistisch umsetzbar.

Für das Mischgebiet MI 2 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit wird für den Fall eines Neubaus auf der Fläche der alten Taufabrik sichergestellt, dass hier ein der heutigen Bebauung entsprechender Gebäuderiegel entstehen kann, der die notwendige Schallschutzfunktion für das Allgemeine Wohngebiet gegenüber dem im westlichen Plangebiet entstehenden Anlagenlärm ausübt.
Für die übrigen Mischgebiete MI 1 und MI 3 wird die offene Bauweise festgesetzt, diese sollen sich in ihrer Struktur damit der weiter westlich angrenzenden Bauweise angliedern.

3.5 Zahl der Wohnungen

Zur Sicherung der geplanten Struktur des Plangebietes für den Bereich der neu entstehenden Einfamilienhäuser (WA 2 und WA 4) wird festgesetzt, dass in den Gebäuden maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Die vorgesehenen Grundstücksgrößen lassen eine größere Anzahl an Wohneinheiten nicht zu, da durch die hierfür notwendigen Nebenanlagen (Stellplätze) eine nicht gewünschte Versiegelung und ein Verlust von Gartenflächen zu befürchten wäre. Darüber hinaus ist die innere Erschließung des Gebietes auf die aus einer höheren Zahl an Wohneinheiten entstehenden Fahrzeugbewegungen nicht ausgelegt. Ebenso soll dadurch eine Erhöhung des Parkdrucks in den umliegenden Gebieten vermieden werden.
Aus diesen Gründen wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 festgesetzt, dass hier pro Gebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig sind. Hierbei handelt es sich um den Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung. Insbesondere aus Gründen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs sollten in den Mehrfamilienhäuser nicht mehr Wohneinheiten entstehen können.

3.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in den neu entstehenden Wohngebieten WA 2 - WA 4 und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 (Bereiche Tischlerei und alte Taufabrik) Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig sind.
Durch die großzügige Anordnung der Baufenster und die Ergänzung um Flächen für Carports und Garagen in den WA entstehen damit für die Bauherren flexible Möglichkeiten zur Unterbringung von Fahrzeugen auf den Grundstücken, gleichzeitig ist die Freihaltung der vorgesehenen Gartenflächen sichergestellt.
Für die geplanten Mehrfamilienhäuser im WA 3 können die erforderlichen Stellplätze ebenfalls auf dem Grundstück nachgewiesen werden.
Für die neue Nutzung in der alten Taufabrik bietet es sich an, die notwendigen Stellplätze wie in der Rahmenplanung vorgesehen direkt zwischen der Verkehrsfläche und der Taufabrik anzuordnen, darüber hinaus könnten auch südlich der Taufabrik einige Stellplätze angelegt werden. Beide Bereiche werden im Bebauungsplan für diese Zwecke als Flächen für Stellplätze festgesetzt. Zusätzlich enthält der Bebauungsplan die textliche Festsetzung, dass Stellplätze in diesem Bereich nur innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig sind. Durch die parallel festgesetzten Baumstandorte innerhalb des MI ist für diese Bereiche auch eine Bepflanzung mit Bäumen zur Sicherstellung des geplanten Erscheinungsbildes der Hauptachse festgesetzt.

3.7 Bauliche Gestaltung

Für das MI 2 setzt der Bebauungsplan eine Firstrichtung fest. Diese Firstrichtung ist aus dem Verlauf des vorhandenen Dachfirstes entwickelt und soll dazu beitragen, dass im Falle einer Neubebauung in diesem Gebiet die lärmabschirmende Wirkung für das östlich liegende Wohngebiet gegenüber den Emissionen der Gewerbebetriebe erhalten bleibt. Durch den von Norden nach Süden verlaufenden First wird sichergestellt, dass das heute vorhandene Erscheinungsbild des Riegelbaukörpers annähernd wiederhergestellt wird.
Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus keine Festsetzungen zur baulichen Gestaltung. Vor dem Satzungsbeschluss des Planverfahrens wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem die Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen in Abstimmung auf das konkretisierte Vorhaben detailliert geregelt werden sollen.
Die Regelungen zur Gestaltung sollen darüber hinaus im Rahmen einer Gestaltungssatzung nach BauO NRW festgelegt werden.
Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages und der Gestaltungssatzung sollen dann Regelungen über Dachformen und –materialien sowie zur Fassadengestaltung getroffen werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild der neu entstehenden Siedlung zu sichern.
Für das MI werden ebenfalls keine gestalterischen Festsetzungen getroffen. Die alte Taufabrik soll erhalten bleiben, so dass hier die Gestaltung bereits heute erkennbar ist, in den anderen MI-Bereichen erscheinen Gestaltungsfestsetzungen aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Betriebe nicht angebracht. Dies trifft ebenso auf die bestehenden Wohngebäude im Kreuzungsbereich Wassenbergstraße / Mühlenweg zu.

4 Erschließung

Die geplante Erschließung der Wohngebiete schließt an die Überlegungen der städtebaulichen Rahmenplanung an.
Die derzeit vorhandene Betriebszufahrt zur Wassenbergstraße soll als Haupterschließung des Plangebietes genutzt werden, die im Norden an den Mühlenweg angebunden wird.
Begleitend zu dieser Haupterschließung ist die Anordnung von Stellplätzen unterteilt durch Baumpflanzungen für die innerhalb der ehemaligen Taufabrik geplanten Nutzungen vorgesehen (s. Punkt 3.6 / 5.2). Der Haupteingang der Taufabrik wird durch eine Platzsituation akzentuiert. Für die Gestaltung dieser Bereiche soll auf vorhandene Materialien z.B. den ursprünglichen Pflasterbelag des Geländes zurückgegriffen werden.
Ausgehend von der Haupterschließung werden die im östlichen Teil

des Plangebiets vorgesehenen Wohngebäude durch eine Erschließungsschleife erschlossen. Um hier eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität zu erzeugen, sollen diese Flächen als Mischverkehrsflächen niveaugleich gestaltet werden.
Die am westlichen Plangebietsrand gelegenen vorhandenen Betriebe sind über das vorhandene Straßennetz erschlossen.
Über die Wassenbergstraße ist die Anbindung an die Innenstadt sichergestellt. Im Bereich des Löwentors ist eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben, hier kreuzt die B 8, die in Ost-West-Richtung durch die Innenstadt verläuft. Von dieser ist ein Anschluss an die B 220 und weiter an die BAB 3 gegeben.
Das gesamte Straßennetz wurde mittels Schleppkurven auf eine Befahrbarkeit für ein dreiachsiges Müllfahrzeug überprüft.
Für die Erschließung der entlang der Wassenbergstraße entstehenden Bauzeile des WA 2 ist eine Erschließung von Norden (also durch die neu anzulegende Erschließungsstraße) vorgesehen. Dies hat zum einen für die spätere Nutzung den Vorteil, dass sich die Gartenflächen in den südlichen Teilen der Grundstücke befinden, zum anderen werden die Verkehrsverhältnisse auf der Wassenbergstraße nicht durch zusätzliche Abbiege- bzw. Einfahrtsverkehre auf die individuellen Grundstückszufahrten verschlechtert. Um dies planungsrechtlich abzusichern und die Abbiegevorgänge damit auf die neu anzulegende zentrale Zufahrt zum Inneren des Plangebietes zu konzentrieren, wird entlang der Wassenbergstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dieser wird auch im Bereich der möglichen Stellplatzflächen südlich der alten Taufabrik weitergeführt.

4.1 Rad- und Fußwegenetz

Innerhalb des Plangebietes ist ein Ausbau der Straßenverkehrsflächen als Mischflächen vorgesehen. Aufgrund der geringen zu erwartenden Verkehrsbelastung ist eine Mitbenutzung der Flächen durch Fußgänger und Radfahrer gefahrlos möglich.

4.2 Ruhender Verkehr

Die für die Mischgebietsnutzung notwendigen Stellplätze können auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden. Bereits heute verfügt der Lebensmitteldiscounter über eine große Stellplatzanlage. Auch die für die Schreinerei notwendigen Stellplätze sind bereits auf dem Grundstück vorhanden. Im Falle einer Aufgabe der Nutzung ist weiterhin ein Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück möglich. Für die in der alten Fabrik entstehenden neuen Nutzungen wurden entlang der Hauptachse direkt vor der Fabrik Stellplätze vorgesehen, die direkt aus dem Straßenraum angefahren werden können, allerdings auf dem Grundstück der Fabrik liegen werden. In

Ergänzung dazu könnten auch auf der derzeit unbebauten Fläche südlich der Fabrik Stellplätze entstehen.
In den Wohngebieten sollen die erforderlichen Stellplätze ebenfalls auf den jeweiligen Grundstücken eingerichtet werden. Dies ist nach den Festsetzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den gekennzeichneten Bereichen für Carports und Garagen möglich. Der Bebauungsplan trifft für die Wohngebiete keine Einschränkungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, so dass diese damit innerhalb der gesamten Allgemeinen Wohngebiete zulässig sind.
Entlang der Hauptachse stehen darüber hinaus auch öffentliche Parkplätze für Besucher zur Verfügung.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Unmittelbar am Rande des Plangebietes befindet sich an der Wassenbergstraße die Haltestelle „Am Portenhövel“. Von hier aus besteht eine Busverbindung in den Stadtteil Elten sowie, in die Innenstadt.
Der Bahnhof Emmerich ist darüber hinaus fußläufig in ca. 1 km Fußweg über das Löwentor erreichbar. Von hier aus bestehen Regionalexpressverbindungen in das Ruhrgebiet.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Grünflächen

Im Innern des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest. Die Gestaltung dieser Fläche soll im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes detailliert werden. Im Hinblick auf die geplanten Bewohnerstrukturen bietet diese Grünfläche gute Möglichkeiten, als Kommunikationsraum der zukünftigen Bewohner und damit als Treffpunkt der Generationen im Plangebiet genutzt zu werden.

5.2 Pflanzfestsetzungen

Zur Sicherung des im Rahmen der Rahmenplanung konzipierten Erscheinungsbildes entlang der zentralen Erschließungsachse im Plangebiet werden Standorte für Baumpflanzungen festgesetzt. Diese werden straßenbegleitend angeordnet. An den vorgesehenen Standorten ist gemäß der Festsetzung jeweils ein schmal- bis mittelkroniger Laubbaum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die östliche Reihe der anzupflanzenden Bäume befindet sich dabei im öffentlichen Straßenraum, die westliche Reihe befindet sich innerhalb der entlang der an der alten Taufabrik vorgesehenen Stellplatzfläche. Dadurch wird eine Begrünung der entstehenden Stellplätze sichergestellt. Aufgrund des derzeitigen Planungsstadiums ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen der detaillierten Erschlie-

ßungsplanung und Umnutzung der Taufabrik evtl. Konflikte zwischen Einfahrten bzw. Eingängen und den festgesetzten Baumstandorten entstehen können. Der Bebauungsplan sieht daher im Sinne einer Flexibilisierung vor, dass die Standorte im Rahmen dieser Planung geringfügig um bis zu 3,00 m verschoben werden können. Durch diese Flexibilisierung entsteht daher keine Restriktion für den Umbau der alten Taufabrik.

5.3 Artenschutz

Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der FFH-Richtlinie (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden.
Da das Gelände bereits heute vollständig gewerblich genutzt wird, fast vollständig versiegelt ist und keine hochwertigen Einzelstrukturen mit Habitatpotenzial vorkommen, ist ein Vorkommen von Arten gem. § 7 BNatSchG nicht anzunehmen. Das Informationssystem des Landesamtes für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz zeigt für den näheren Umkreis des Plangebietes keine Vorkommen planungsrelevanter Arten. Die übrigen in NRW vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, werden in diesem System nicht näher betrachtet. Bei diesen Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen Ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes (z. B. „Allerweltsarten“) bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen Zugriffsverbote verstoßen wird.
Mit dem Bebauungsplan werden daher nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.
Trotzdem wird dem Vorhabenträger eine ökologische Baubegleitung empfohlen, die im Rahmen des Rückbaus der vorhandenen Gebäude die Beachtung der Verbotstatbestände des BNatSchG sicherstellt.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Energiekonzept

Im Rahmen des European Energy Award (eea) hat sich die Stadt Emmerich am Rhein dazu verpflichtet, neue Siedlungsplanungen einer energetischen Optimierung zu unterziehen.
Dies ist auch für den vorliegenden Bebauungsplan erfolgt*.
In diesem Konzept wird im Hinblick auf eine Minimierung des CO_2-Ausstoßes der gesamten neuen Siedlung eine zweistufige Einschätzung vorgenommen:
In einem ersten Teil wird eine solarenergetische Vorprüfung vorgenommen, in der die Einstrahlungsverluste untersucht werden, die an

* Energiekonzept Bebauungsplan Nr. E 8/6 Wassenbergstraße, Entwurf, GERTEC Ingenieurgesellschaft, Essen, 2010

den Südfassaden aufgrund nicht optimaler Südausrichtung oder Verschattung durch andere Gebäude auftreten. Diese werden durchschnittlich mit 25 % berechnet, so dass weiterhin eine passive Nutzung der Sonnenergie ermöglicht ist. Ebenso bleiben die Dachflächen der Gebäude verschattungsfrei, so dass auf diesen Solarmodule zur Warmwasser- oder Stromerzeugung installiert werden können.
Im zweiten Teil der Untersuchung werden anhand verschiedener Kombinationen von Dämmstandards der Gebäude und Heizsystemen möglichst CO_2-reduzierte Energieversorgungskonzepte untersucht. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass gegenüber dem nach heutiger Energieeinsparverordnung üblichen Jahres-CO_2-Ausstoß von 15 kg / m^2 eine Reduktion auf 2-5 kg / m_2 möglich ist. Dadurch ist eine Reduktion des CO2-Ausstoßes der Gesamtsiedlung von etwa 50 t / a möglich. Diese Reduktion kann sowohl durch dezentrale als auch zentrale Wärmeversorgungssysteme erreicht werden. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wird es Aufgabe des Bauherren bzw. Vorhabenträgers sein, durch die im Gutachten vorgegebenen Systeme diese Einsparung auch tatsächlich zu ermöglichen.
Dazu wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zu diesem Bebauungsplan eine Regelung über die einzuhaltenden Energiestandards der Gebäude getroffen.

6.2 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Das Plangebiet kann über die in der Wassenbergstraße und dem Mühlenweg vorhandenen Leitungssysteme mit Strom und Trinkwasser versorgt werden. Abhängig vom gewählten Wärmeversorgungskonzept ist auch eine Versorgung mit Erdgas möglich. Dies ist im weiteren Planvollzug zu klären.

6.3 Abwasserentsorgung

In der Wassenbergstraße befindet sich ein Sammelkanal, der das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser der Kläranlage zuführen kann.
Zur Überprüfung Versickerungsmöglichkeiten für Regenwasser im Plangebiet i. S. d. § 51 a LWG wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt*.
Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich im Plangebiet möglich ist, dies allerdings aus technischen und wirtschaftlichen Gründen unverhältnismäßig erscheint. Daher soll auch das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser gem. § 51 a Abs. 3 Landeswassergesetz in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.
Darüber hinaus wurde als Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung der Hinweis aufgenommen, dass das Oberflächenwasser der Stellplätze, Zufahrten etc. der Privatgrundstücke den öffentlichen

* Hydrogeologisches Gutachten für den Bebauungsplan E 8/6 Wassenbergstraße, Geotechnisches Büro Dres. Müller und Partner, Krefeld, 25.08.2010

Verkehrsflächen nicht zugeführt werden darf. Dadurch soll vermieden werden, dass die im Rahmen der Erschließungsplanung definierte Größe der Regeneinläufe mit den anfallenden Wassermengen überlastet wird. Das Regenwasser ist somit über den Anschluss des Grundstücks an die Kanalisationsleitung mit einzuleiten.

6.4 Abfallentsorgung

Die im Plangebiet anfallenden Hausabfälle können im Rahmen der im Stadtgebiet etablierten Entsorgungssysteme durch Müllabfuhr entsorgt werden. Die interne Erschließung des Plangebietes wurde durch Schleppkurvenüberprüfung so ausgelegt, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug ohne Zurücksetzten die Straße befahren kann.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Aufgrund der historischen Entwicklung des Standortes mit unterschiedlichen, im Hinblick auf Altlasten verdachtserregende Nutzungen, wurde für das ehemalige Katjesgelände eine orientierende Altlastuntersuchung erstellt.*

Bedingt durch den vorhandenen Gebäudebestand konnten hier nur an den für den Gutachter zugänglichen Stellen Bohrungen angebracht werden. Insgesamt wurden 23 Rammkernsondierungen niedergebracht. Diese haben zwei punktuelle Belastungen nachgewiesen:

Zum einen wurde im Bereich des Kellers der alten Taufabrik eine Ölverunreinigung festgestellt, die durch weitere Bohrungen eingegrenzt werden konnte. Im Rahmen des Planvollzugs ist zu überprüfen, ob - in Abhängigkeit von der für die in diesem Bereich der Fabrik vorgesehenen Nutzung - die Prüfwerte der BBodSchV eingehalten werden können oder evtl. weitergehende Sanierungsuntersuchungen und -maßnahmen erforderlich werden. Hier könnten z. B. in-situ-Maßnahmen angewandt werden, um das Gebäude weiterhin erhalten zu können.

Zum anderen wurde im Bereich der geplanten Wohnbebauung angrenzend an eine weitere Gewerbehalle ebenfalls eine hohe Konzentration an Kohlenwasserstoffen festgestellt. Die hier niedergebrachte Sondierung zeigte darüber hinaus eine Überschreitung des Prüfwertes für das Schwermetall Blei in dem für die Auffüllung des Bodens verwendeten Material.

Daher wurde das Plangebiet entsprechend des Eintrags in das Kataster der altlastenverdächtigen Flächen des Kreises Kleve (Az. 69 32 02-688) gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 gekennzeichnet als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Diese Kennzeichnung erfolgt, obwohl das Gutachten lediglich punktuelle Verunreinigungen im Boden festgestellt hat, weil deren Abgren-

* Orientierende Untersuchung auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Katjes FASSIN GmbH & Co KG, Geotechnisches Büro Dres. Müller und Partner, Krefeld, 25.08.2010

zung erst im Anschluss an den Rückbau der bestehenden Gebäude erfolgen kann.
Zur Sicherstellung eines adäquaten Umgangs mit der Altlastenthematik wird ein zweiteiliges Vorgehen gewählt: So werden zum einen in den städtebaulichen Vertrag, der mit dem Vorhabenträger geschlossen wird, detaillierte Regelungen zum Umgang mit den beiden bekannten Altlastenstandorten aufgenommen. Demnach sind diese nach Freilegung bzw. vor Umnutzung genauer zu untersuchen und einzugrenzen. Auf Basis dieser Untersuchung ist das weitere Vorgehen mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
Als zweite Maßnahme werden vier Hinweise zum Umgang mit dem Boden im Plangebiet in den Bebauungsplan aufgenommen:
Der erste Hinweis betrifft die weitergehenden Untersuchungen nach der Freilegung der Flächen durch den Rückbau der Gebäude. Demnach sind alle Bereiche, die im Rahmen der historischen Nutzungsrecherche als potentiell belastungsgefährdet analysiert wurden, bei freigelegten Bodenverunreinigungen durch einen Bodengutachter zu untersuchen. Anschließend ist eine Gefährdungsabschätzung nach Bodenrecht durchzuführen bzw. die Verunreinigung prophylaktisch auszuheben. In jedem Fall ist eine einvernehmliche Abstimmung der Befunde mit der unteren Bodenschutzbehörde notwendig.
Der zweite und dritte Hinweis trifft Vorkehrungen für Erdbewegungen auf dem Gelände. Demnach ist vor einer Umlagerung oder vor dem Abtransport von Böden eine repräsentative Beprobung durchzuführen und eine daraus resultierende Verwertung / Beseitigung durchzuführen. Die Böden, die im Rahmen der Erdarbeiten in das Plangebiet eingebracht werden, müssen die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Richtlinie Boden bzw. die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einhalten. Somit ist sichergestellt, dass die neu eingebrachten Böden weder die zukünftigen Bewohner noch das Grundwasser beeinträchtigen.
Abschließend wird der Hinweis aufgenommen, dass bei allen Böden, die im Rahmen des Planvollzuges entsiegelt und später nicht mehr dauerhaft vollständig versiegelt werden (also insb. Gartenflächen, Grünflächen, wassergebundene Decken etc.) eine Beprobung durchzuführen ist. Diese muss dann zum Ergebnis haben, dass im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch eine Eignung für die geplante planungsrechtliche Nutzung gegeben ist und gleichzeitig im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser keine Gefährdung des Grundwassers eintritt.
Durch diese Vorsorgemaßnahmen, die durch den städtebaulichen Vertrag privatrechtlich und durch die Aufnahme als Hinweise zum Bebauungsplan öffentlich-rechtlich im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, wird sichergestellt, dass zur Um-

setzung der Planung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die Belastung des Bodens gewährleistet werden können.

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung zur Ermittlung eventueller Kampfmittelvorkommen durchgeführt. Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Im Plangebiet besteht der Verdacht auf die Existenz von Kampfmittel an drei Punkten.
Für weite Teile des Bebauungsplanes konnte keine Auswertung erfolgen. Daher wird ein genereller Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen sind und bei Kampfmittelfunden der Kampfmittelbeseitigungsdienst sofort zu benachrichtigen ist.

8 Immissionsschutz

Zur Klärung immissionsschutzrechtlicher Fragen wurde für den Bebauungsplan ein Lärmschutzgutachten erstellt*.
Dieses betrachtet die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmarten aus den Quellen Verkehrslärm, Gewerbelärm und Sportlärm und schlägt Maßnahmen zum Umgang mit diesen Vorbelastungen vor.

* Schallgutachten Nr. 05 0674 10, Uppenkamp und Partner, Ahaus, 03.08.2010

• Verkehrslärm

Das Plangebiet ist sowohl durch Verkehrslärmemissionen der Wassenbergstraße und des Mühlenweges als auch der Bahnstrecke Wesel-Emmerich vorbelastet. Für die Bauleitplanung gibt die DIN 18005 in ihrem Beiblatt 1 Orientierungswerte für die städtebauliche Planung vor. Diese liegen für Allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, für Mischgebiete bei 60 db(A) tags und 50 dB(A) nachts. Diese Werte sollten nach Möglichkeit an den Rändern der Gebiete eingehalten werden.

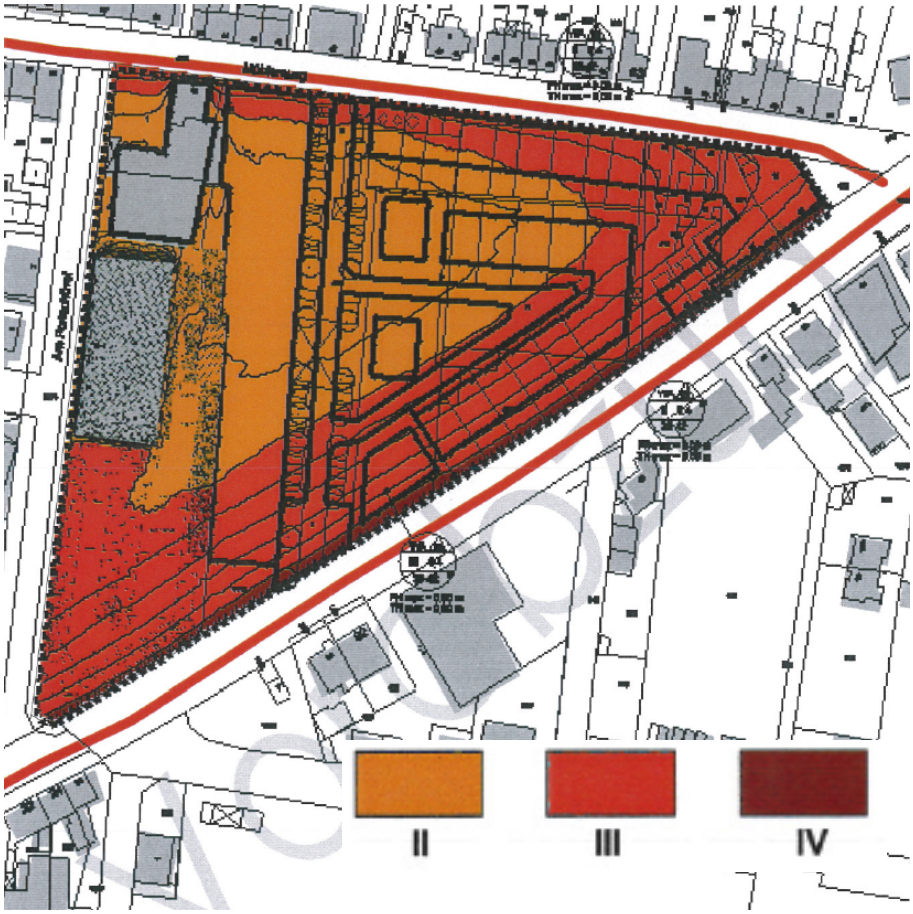
Insbesondere in Plangebieten, die wie das vorliegende im bebauten Umfeld liegen, ist eine Einhaltung dieser Werte nur selten möglich.
Wie die Berechnungen zeigen, werden unter Zugrundelegung der Prognosedaten 2025 der Bahn die Orientierungswerte der DIN 18005 bei freier Schallausbreitung, d. h. ohne Nutzungskonzept im Tages- bzw. Nachtzeitraum für Allgemeine Wohngebiete (WA) im gesamten Plangebiet überschritten. Dabei sind im Tageszeitraum Überschreitungen um bis zu 7 dB(A) im Nahbereich der Wassenbergstraße zu erwarten. Im Großteil des Plangebietes liegen die Tageswerte im Bereich 55-60 dB(A). Damit wären die Orientierungswerte für Mischgebiete, in denen Wohnen ohne weitere Einschränkungen ebenfalls möglich ist, eingehalten so dass nicht von einer Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden muss.

Zur Nachtzeit hingegen liegen die ermittelten Beurteilungspegel nur geringfügig unter denen für den Tageszeitraum. Dieses ist jedoch durchaus typisch für angrenzende Schienenverkehrswege, auf denen wie vorliegend, insbesondere zur Nachtzeit, ein hohes Güterverkehrsaufkommen abgewickelt wird. Gemäß zur Verfügung gestellter Prognosedaten 2025 ist seitens der DBAG geplant, den Güterverkehr zur Nachtzeit im Vergleich zu 2010 mehr als zu verdoppeln.

Damit werden nicht nur die Orientierungswerte und die Immissionsgrenzwerte sondern ebenfalls die gemäß WHO beschriebenen Grenzwerte für gesunde Wohnverhältnisse von zur Nachtzeit außen 55 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten. Die gemäß 24. BImSchV geltenden Sanierungsgrenzen von tags von 70 dB(A) und nachts von 60 dB(A), deren Überschreitungen auf einen städtebaulichen Missstand hinweisen, werden noch nicht erreicht.

Bei Überschreitungen der Orientierungswerte ist der Immissionsschutz im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen. Im Allgemeinen ist der aktive Lärmschutz an der Emissionsquelle dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben. Da sich die Menschen jedoch zur Nachtzeit überwiegend im Innenraum aufhalten, kann z. B. durch eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung oder bauliche Maßnahmen am Gebäude (Glasvorbauten / Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinrichtung) erreicht werden, dass die gemäß VDI 2719 anzustrebenden Innenschallpegel L_i für Wohnräume von 30 bis 40 dB(A) tags und für Schlafräume von 25 bis 30 dB(A) nachts eingehalten werden.

Dazu kennzeichnet der Bebauungsplan die verschiedenen Lärmpegelbereiche (s. u.) und setzt zu diesen einen entsprechende baulichen Schallschutz der Bauteile fest, so dass ein an die DIN 4109 angelehntes resultierendes Schalldämmaß erreicht werden kann. Die DIN 4109 geht allerdings davon aus, dass die Lärmeinwirkung auf die Gebäude nachts aufgrund des insgesamt abnehmenden Verkehrs deutlich abnimmt und konzentriert sich daher auf den Tageszeitraum. Aufgrund der hohen Frequentierung der Bahnstrecke in den Nachstunden werden die Werte der DIN 4109 deswegen jeweils um 10 dB(A) erhöht, um so im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung einen ausreichenden Schallschutz auch für den Nachtzeitraum sicherstellen zu können.



(Auszug Schallgutachten:Lärmpegelbereiche im Plangebiet, Anhang VI, S.8, a. A. o.)

Im Sinne einer worst-case-Betrachtung basieren diese Festsetzungen auf der Annahme, dass der Ausbauzustand auch zukünftig dem heutigen entspricht. Derzeit wird allerdings ein Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Schienenstrecke durchgeführt. Im Rahmen des Ausbaus ist auch mit der Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen seitens des Vorhabenträgers zu rechnen, durch die die Lärmimmissionen im Plangebiet reduziert würden. Da zur Dimensionierung der Maßnahmen noch keine konkreten Daten vorliegen, konnte der Streckenausbau in die Überlegungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan noch nicht einbezogen werden.

- **Gewerbelärm**

Durch die im westlichen Plangebiet ansässigen Betriebe (Tischlerei, Discount-Markt) entstehen Geräusche, die auf die alte Fabrik und das Wohngebiet einwirken.

Durch den Baukörper der alten Fabrik werden die Geräusche allerdings so gegenüber dem Wohnen abgeschirmt, dass die Richtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete sowohl tags als auch nachts eingehalten werden können. Das derzeitige Nutzungskonzept sieht den Erhalt der Fabrik vor, so dass der Schallschutz für das Ge-

biet sichergestellt ist. Falls es zum Rückbau des bestehenden Gebäudes kommen sollte, ist erforderlich, dass an seiner Stelle erneut Gebäude errichtet werden. Für diesen Fall trifft der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen Vorkehrungen (Mindesthöhe, Firstrichtung, Baulinien und Baugrenzen, s. o.), damit ein im Volumen und damit im Abschirmeffekt vergleichbares Gebäude entsteht, das für diesen Fall den Lärmschutz wieder sicherstellt. Darüber hinaus enthält auch der städtebauliche Vertrag, der mit dem Vorhabenträger abgeschlossen wird, Regelungen zum Erhalt bzw. zum aus Lärmschutzsicht gleichwertigen Ersatz des Gebäuderiegels.
Durch die Festsetzung als Mischgebiet wird allerdings auch in der alten Fabrik Wohnen allgemein zulässig. Deren Westfassade ist allerdings durch die angrenzenden Betriebe erheblichen Immissionen ausgesetzt. Auch wenn emissionsseitige Maßnahmen wie die Einhausung der Anlieferung oder das Anbringen von Schalldämpfern als sehr wirkungsvoll eingestuft werden, sind diese aufgrund der notwendigen Zustimmung der Betreiber als unrealistisch einzuschätzen. Aufgrund des Heranrückens der Wohnnutzung an die gewerbliche Nutzung in der alten Fabrik sind daher passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan enthält daher die Festsetzung, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume mittels einer geeigneten Grundrissgestaltung auf der lärmabgewandten Seite vorzusehen sind. Falls dies nicht für alle schutzbedürftigen Räume erfolgen kann, ist die Entstehung von Immissionspunkten in der Westfassade durch geeignete bauliche Maßnahmen (nicht öffenbare Fenster) zu verhindern.

- **Sportlärm**

Südlich des Plangebietes befindet sich an der Straße „Zur Ladestraße“ ein Fußballfeld, welches im Sinne der Sportanlagenlärmschutzverordnung auf seine Auswirkungen auf das Plangebiet zu untersuchen war. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aus der Nutzung des Sportplatzes keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Misch- bzw. allgemeine Wohngebiete zu erwarten sind.

- **Gerüche**

Durch die derzeit im MI 1 ansässige Tischlerei und die im Rahmen des Betriebes stattfindenden Lackierarbeiten ist nicht auszuschliessen, dass es punktuell zu Geruchsbelastungen kommen kann. Diese befinden sich derzeit jedoch im Rahmen der gültigen Genehmigung innerhalb des zumutbaren Bereiches. Für eine zukünftige Nutzungsveränderung des Betriebes ist durch die Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO auch sichergestellt, dass zukünftig keine Emissionsprob-

leme mit der entstehenden Wohnbebauung entstehen werden. Im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme ist hier von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet auszugehen.

9 Kennzeichnungen und Hinweise

9.1 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine potenziellen oder eingetragenen Baudenkmäler bekannt.
Im Hinblick auf die intensive vorhandene Bebauung des Gebietes ist nach heutigem Kenntnisstand auch das Vorhandensein von Bodendenkmalen nicht zu erwarten.
Trotzdem wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis zum Vorgehen bei Hinweisen auf Bodendenkmäler während der Bauphase aufgenommen.

10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Das im Rahmen der Umnutzung entstehende neue Wohngebiet befindet sich im Eigentum eines Grundstückseigentümers. Somit ist eine Neugliederung von Flurstücken zur Umsetzung des Bebauungsplanes allein durch privatrechtliche Verträge und Grundstücksteilungen möglich.
Vor Satzungsbeschluss wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der mindestens die folgenden Inhalte regelt:

– gestalterische Anforderungen an das Baugebiet,
– Umgang mit Altlasten,
– Umsetzung des Energiekonzeptes,
– Sicherstellung Lärmschutz vor Gewerbelärm,
– Kostentragungsregelungen.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	2,15 ha	–	100 %
davon:			
– Mischgebiet	1,0 ha	–	41 %
– Allgemeines Wohngebiet	0,9 ha	–	48 %
– Verkehrsfläche	0,23 ha	–	10 %
– Grünfläche	0,02 ha	–	1 %

Bearbeitet im Auftrag der Firma Katjes
für die Stadt Emmerich am Rhein
Coesfeld, den 15.11.2010

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner DASL
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld