

**STADT EMMERICH AM RHEIN**  
**Der Bürgermeister**  
**Fachbereich 5 - Stadtentwicklung**

**B e g r ü n d u n g**  
**zum**  
**Bebauungsplan E 7/7**  
**„Gerhard-Storm-Straße/Nordost“**

**Vorentwurf**

**Planverfasser:**

***StadtUmBau***  
***Ingenieurgesellschaft mbH***

*Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauwesen*  
*Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung*

StadtUmBau GmbH  
Basilikastrasse 10  
D- 47623 Kevelaer  
tel +49 (0)2832 / 97 29 29  
fax +49 (0)2832 / 97 29 00  
info@stadtumbau-gmbh.de  
www.stadtumbau-gmbh.de

**05. April 2012**

**Inhaltsverzeichnis:**

1	Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten .....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
3	Gegenwärtiger Zustand.....	3
4	Planungsvorgaben .....	3
5	Ziele des Bebauungsplans .....	3
6	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	4
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	4
6.4	Verkehrsflächen .....	4
6.5	Grünflächen/Stellplätze.....	5
7	Erschließung .....	5
8	Ver- und Entsorgung .....	5
8.1	Gas, Wasser, Strom .....	5
8.2	Schmutzwasser .....	5
8.3	Regenwasser .....	5
9	Belange von Natur und Landschaft .....	6
10	Artenschutz .....	6
11	Immissionsschutz.....	7
11.1	Geruch.....	7
11.2	Lärm .....	7
12	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	8

<b>13</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>8</b>
<b>14</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>8</b>
<b>15</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>8</b>

# 1 Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Stadt Emmerich am Rhein plant die Aufstellung des Bebauungsplans E 7/7 „Gerhard-Storm-Straße/Nordost“. Der Geltungsbereich ist rund 1.864 m<sup>2</sup> groß.

Auslöser für die beabsichtigte Bauleitplanung ist die Absicht eines privaten Bauherrn, das derzeit noch bestehende, aber nicht mehr genutzte Schulgebäude abzureißen und an der Stelle ein Mehrfamilienhaus mit rund 15 Wohneinheiten zu errichten. Optional besteht auch die Möglichkeit von Erhalt, Sanierung und Umnutzung des Bestandsgebäudes.

Angesichts der damit verbundenen städtebaulichen Herausforderungen und der aus dem Abwägungsgebot resultierenden zu berücksichtigenden Belange ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich innerhalb eines noch aus den 1970er Jahren bestehenden Altbebauungsplans mit der Bezeichnung E 7/1 „Gerhard-Storm-Straße / Hansastrasse / Goebelstraße“. Dieser setzt für das Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche ohne weitere Konkretisierung von Art und Maß der baulichen Nutzung fest, so dass für das geplante Bauvorhaben in Gestalt des Altplans keine planungsrechtliche Grundlage vorliegt.

Da andere Teilflächen des alten Bebauungsplans E 7/1 bereits geändert wurden und ohne das hier vorgesehene Baugrundstück nur noch die Turnhalle des angrenzenden Willibrord-Gymnasiums und der Schulparkplatz sowie einige inzwischen bestehende Straßenflächen von dem Altplan abgedeckt werden, würde dieser zukünftig nur noch einen geringen planungsrechtlichen Bestimmungsgehalt aufweisen. Aus diesem Grund soll für den Altplan parallel zur vorliegenden Planaufstellung ein formelles Aufhebungsverfahren durchgeführt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten:

Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient. Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) liegen nicht vor. Deshalb ist gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

Die vorliegende Fläche trägt dem Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung. Die Nachverdichtung bereits erschlossener Siedlungsquartiere ist einer Ausdehnung von Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsflächen in den Außenbereich vorzuziehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebaulich und gestalterisch harmonische Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird.

Mit der Erarbeitung dieses Bebauungsplans wurde die StadtUmBau GmbH beauftragt.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist rund 1.864 m<sup>2</sup> groß und befindet sich zentral im Stadtgebiet Emmerichs. Es befindet sich innerhalb eines durch die Hansastraße und die Gerhard-Sturm-Straße gebildeten Dreiecks.

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplans E 7/1.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Emmerich, Flur 7 das Flurstück 1429.

Abbildung: Lage des Plangebiets



### 3 Gegenwärtiger Zustand

Die Planfläche liegt inmitten des Emmericher Stadtgebietes an der Schnittstelle Gerhard-Storm-Straße und HansasträÙe.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein nicht mehr genutztes Schulgebäude, das direkt an die Gerhard-Storm-StraÙe angrenzt. Von der HansasträÙe aus sind Haupt- und Seiteneingang zu erreichen. An der Nordseite des Gebäudes befinden sich ein kleiner Anbau, der eine Gasstation beherbergt, und zwei Garagen. Von Nordosten nach Westen umgibt eine Grünfläche das Gebäude. Dieser Bereich ist mit einem Bauzaun versehen. Dort sowie im Süden, findet man mehrere, z. T. großkronige Laubbäume. Der Untergrund der Grünfläche stellt eine ehemalige Rasenfläche dar und ist in der Nähe des Gebäudes, im Schatten der großkronigen Bäume, z. T. mit Efeu bewachsen.

Entlang der HansasträÙe umgeben kleinere Rabatten mit niedrigen Stauden und Sträuchern das Gebäude. In der Nähe des Seiteneingangs befindet sich eine Parkfläche. Die Parkplätze des Willibrord-Gymnasiums grenzen direkt an. Die nähere Umgebung ist geprägt von mehrgeschossigen Häusern und Einfamilienhäusern mit Gärten.

### 4 Planungsvorgaben

#### Gebietsentwicklungsplan / Flächennutzungsplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich ist der Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf die Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet werden. Stattdessen wird die der geplanten Wohngebietsfestsetzung entgegenstehende Darstellung mittels einer redaktionellen Berichtigung angepasst.

Insofern kann durch das gewählte Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen werden.

#### Landschaftsplan

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

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

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

### 5 Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Wohnbaufläche und deren Erschließung zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum.

Insgesamt bietet die zur Bebauung vorgesehene Fläche Platz für rund 15 Wohneinheiten.

Ein weiteres Ziel ist die Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden, aber voll erschlossenen innerstädtischen Baufläche. Schließlich soll durch den Bebauungsplan gewährleistet werden, dass der vorhandene Baubestand so weit wie möglich erhalten und, wo das nicht möglich ist, eingriffsnah ersetzt wird.

## **6 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, weil diese Nutzungen der Lage innerhalb des Stadtgebiets nicht entsprechen bzw. diese Nutzungen größere Flächenansprüche ausweisen, die im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nicht erfüllt werden können. Für diese Nutzungen stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet entsprechende Bauflächen zur Verfügung.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhe (GH max.) bestimmt.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete vorgesehene Obergrenze für die GRZ von 0,4, wird eingehalten.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den neu zu bebauenden Bereich auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt. Dadurch soll eine städtebauliche Einbindung in das bauliche Umfeld erreicht werden.

#### **Gebäudehöhe (H max.)**

Die festgesetzte Gebäudehöhe von maximal 10,0 m orientiert sich an der Umgebungsbebauung.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Diese gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens.

### **6.4 Verkehrsflächen**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen.

## 6.5 Grünflächen/Stellplätze

Die um das künftige Gebäude verbleibenden Freiflächen werden zum Teil als Grünflächen gestaltet, innerhalb derer die für den Neubau wegfallenden Bäume ersetzt werden.

Im Norden und im Südosten des Plangebiets sind zwei Bereiche für Stellplätze inkl. Zufahrten vorgesehen. Hier ist Platz für rund 17 PKW-Stellplätze. Die zusätzliche Versiegelung durch diese Flächen überschreitet die festgesetzte GRZ für WA, bleibt aber innerhalb des gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauN-VO zulässigen Rahmens. Die Gesamtversiegelung von rund 60 % geht nicht wesentlich über den bereits versiegelten Bestand hinaus und ist aufgrund der Innenstadtlage und im Hinblick auf das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung gerechtfertigt.

## 7 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Westen über die Gerhard-Storm-Straße und von Südosten über die HansasträÙe. Zusätzlich wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens eine rückwärtige Erschließung über den Parkplatz des Schulgeländes geprüft.

## 8 Ver- und Entsorgung

### 8.1 Gas, Wasser, Strom

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser ist vorhanden.

Gleiches gilt für die Löschwasserversorgung.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Gasreglerstation der Stadtwerke Emmerich. Über das Grundstück verlaufen mehrere Gasleitungen, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung über ein Leitungsrecht inkl. eines Schutzstreifens von 1 m beidseits der Trasse gesichert werden.

### 8.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz in der Gerhard-Storm-StraÙe eingeleitet.

### 8.3 Regenwasser

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

Diese Regelung greift im vorliegenden Fall nicht, da das Grundstück zum genannten Stichtag bereits bebaut war.

Das anfallende Niederschlagswasser wird wie das anfallende häusliche Schmutzwasser der örtlichen Kanalisation zugeführt.

Einzelheiten zur Entwässerung werden im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung festgelegt.

## 9 Belange von Natur und Landschaft

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

Die vorliegende Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Änderungsplanung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm) gelten Eingriffe, die auf Grund dieser Änderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Eine zusätzliche Bodenversiegelung wird durch die Bauleitplanung nicht in signifikanter Weise vorbereitet, da das Gelände bereits teilweise bebaut bzw. versiegelt ist.

Im Plangebiet befinden sich einige durch die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein geschützte Bäume. Gemäß § 3 der Baumschutzsatzung sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden, geschützt. Gemäß § 7 der Baumschutzsatzung hat für gefällt geschützte Bäume eine Ersatzpflanzung zu erfolgen.

Die Anzahl der Ersatzbäume bemisst sich nach dem Stammumfang der entfernten Bäume und ist in § 7 Abs. 3 geregelt.

Die Sicherung der Ersatzmaßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt, der bis zum Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans vorliegen muss.

## 10 Artenschutz

Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren vorgeschrieben. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Das Planungsbüro StadtUmBau GmbH wurde beauftragt, in einer Vorprüfung festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.

Dazu wurde in einem ersten Schritt das relevante Artenspektrum über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem ausgewertet.

Auf dieser Grundlage wurde am 23. März 2012 eine Ortsbesichtigung durchgeführt.

Von den planungsrelevanten Arten für das Messtischblatt 4103 finden die allermeisten Arten im Eingriffsgebiet keinen adäquaten Lebensraum.

Während der Ortsbesichtigung wurden auf der Eingriffsfläche 11 Vogelarten Arten angetroffen. Planungsrelevante Arten waren nicht darunter.

Bei den angetroffenen Vogelarten handelte es sich um in NRW weit verbreitete Vogelarten und solche der Vorwarnliste, so dass sie für die Artenschutzrechtliche Vorprüfung keine Relevanz haben.

Die Realisierung des Bebauungsplans hat somit keine Beeinträchtigung einer lokalen Population oder einer besonders streng geschützten Vogelart zur Folge.

Laichhabitate oder wertvolle Landhabitate von Amphibien und Reptilien sind nicht betroffen, so dass negative Auswirkungen auszuschließen sind.

Fledermausquartiere wurden nicht entdeckt. Innerhalb des Gebäudes sind keine Strukturen vorgefunden worden, die das Vorkommen von Fledermäusen wahrscheinlich erscheinen lassen.

Mögliche Areale zur Nahrungssuche oder Zugstraßen werden durch den Eingriff nicht entwertet. Auch für Fledermäuse ergeben sich demzufolge keine negativen Auswirkungen.

Die Gutachterin kommt abschließend zu der Einschätzung, dass es keine Hinweise darauf gibt, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (s. o.) durch die Planungen für alle planungsrelevanten Arten erhalten.

Um das Brutgeschäft innerhalb des Plangebietes und seiner direkten Umgebung zu sichern, sind aber als Vermeidungsmaßnahme die Erschließungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit durchzuführen.

Selbst wenn Brutvorkommen nicht wahrscheinlich sein sollten, unterliegen dem Verbot der Tötung auch alle anderen europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur außerhalb der Brutzeit.

Die im Eingriffsgebiet stehenden Bäume, die nicht von einer Fällung betroffen sind, sind vor Beschädigungen durch den Baubetrieb mittels Absperrungen zu schützen.

## 11 Immissionsschutz

### 11.1 Geruch

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine geruchsimmissionsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung. Eine spezielle Geruchsuntersuchung mit Überprüfung der in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) genannten Immissionswerte ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans nicht erforderlich.

### 11.2 Lärm

In der Erschließungs- und Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm sowie Staubimmissionen gerechnet werden.

Das Plangebiet befindet sich mitten im durch Wohn- und Gemeinbedarfsbebauung geprägten Innenbereich. Die zusätzliche Wohnbebauung anstelle der ehemaligen Schule fügt sich somit auch aus Immissionsschutzsicht in die Umgebung ein.

Eine Überschreitung der relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. eine Beeinträchtigung der Wohnruhe durch den Verkehrslärm ist nicht zu erwarten.

Auf der anderen Seite ist eine erhebliche Lärmbelästigung der umgebenden Wohngebiete durch den zusätzlich entstehenden Verkehr aus dem Plangebiet auszuschließen.

Relevante Gewerbelärmquellen befinden sich in der näheren Umgebung nicht. Auch unzumutbare Beeinträchtigungen aus Sport- oder Freizeitlärm ist in der direkten Umgebung auszuschließen.

Festsetzungen von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Insgesamt ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets sowie der zulässigen Nutzungen davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine schallschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

## 12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Auch über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nichts bekannt.

## 13 Altlasten

Auf Anfrage bei der Abteilung Bauen und Umwelt der Kreisverwaltung Kleve wurde mit Schreiben vom 08.02.2012 mitgeteilt, dass zu dem vorliegenden Grundstück keine Eintragungen in das Altlastenkataster vorhanden sind.

## 14 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

## 15 Kosten

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen fallen für die Stadt Emmerich am Rhein nicht an. Sämtliche anfallenden Planungs-, Erschließungs- und Baukosten werden vom Bauherrn übernommen.

---

Erarbeitet:



05. April 2012