



# 4. Änderung des Bebauungsplanes E 7/4 -Hansastraße-

## ENTWURFSBEGRÜNDUNG

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Lage im Stadtgebiet</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Geplanter Inhalt der Änderung</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Von der Planänderung berührte öffentliche Belange</b> .....	<b>8</b>
5.1	Belange von Natur und Landschaft.....	8
5.2	Artenschutz .....	11
5.3	Immissionsschutz.....	13
5.4	Klimaschutz.....	13
5.5	Altstandorte und Altablagerungen.....	13
5.6	Denkmalpflegerische Belange .....	13

## 1 Planungsanlass

Der im Jahre 1997 für das frühere Konviktgelände zwischen Hansastraße und Schillerstraße aufgestellte Bebauungsplan Nr. E 7/4 -Hansastraße- bezweckt die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) in Anpassung an die Nutzungssituation in der Umgebung. Für den Bereich östlich des seinerzeit noch bestehenden Konviktsgebäudes sah der Bebauungsplan ursprünglich eine städtebaulich verdichtete Bebauung in Form eines bis zu viergeschossigen Geschosswohnungsbaues vor. Dem lag eine Vorhaben-trägerplanung zugrunde, die in der Folgezeit jedoch nicht verwirklicht wurde. Mit Ab-riss des Konviktsgebäudes im Jahre 2000 änderte sich das städtebauliche Entwicklungs-ziel für den Gesamtbereich. Im Rahmen zweier Bebauungsplanänderungsverfahren wurde das Maß der baulichen Nutzung auf eine zweigeschossige Bauweise herabge-stuft. Mit der gleichzeitig geschaffenen inneren Erschließung des Plangebietes ergab sich die Möglichkeit einer kleinteiligeren Grundstücksaufteilung mit der Folge, dass sich der gesamte Bebauungsplanbereich als Einfamilienhaussiedlung entwickelt hat.

Zwar schreibt der Bebauungsplan für die Baubereiche an den umgebenden Durch-gangsstraßen Goebelstraße, Hansastraße und Bredenbachstraße eine gewisse bauliche Verdichtung vor und setzt hierzu auf den betroffenen Flächen eine zwingende Zweige-schossigkeit fest, de facto wurde aber bei allen hier errichteten Bauvorhaben nur ein zählendes Vollgeschoss im ausgebauten Dachraum errichtet. Diese Bauweise unter-scheidet sich optisch kaum von den eingeschossigen Gebäuden mit Dachausbau inner-halb des Plangebietes, so dass sich der Eindruck einer harmonisch gestalteten Einfami-lienhaussiedlung aufdrängt.

Das Baugebiet ist bis auf zwei Parzellen im Eckbereich Hansastraße / Norbert-Giltjes-Straße realisiert. In Hinblick auf die prägende Wohnqualität des Gebietes könnte eine bauliche Nutzung der verbliebenen Freiflächen unter Maximalausnutzung der Vorgaben des Bebauungsplanes eventuell auf eine städtebauliche Fehlentwicklung hinauslaufen.

Dies wäre z. B. dann der Fall, wenn dort auf dem Gesamtgrundstück ein großes zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit zusätzlichem Dachausbau erfolgen würde, welches das Maß der vorhandenen baulichen Nutzung im Plangebiet erheblich überschreiten und als Fremdkörper wirken würde. Darüber hinaus könnte der Fahrverkehr zu der Vielzahl auf eigenem Grundstück angeordneter Stellplätze unzumutbare Störungen in den Nachbargbereich eintragen. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der entstandenen Bebauungs- und Nutzungssituation ggf. sogar die Zulässigkeit eines solchen Vorhabens nach § 15 BauNVO in Zweifel zu ziehen sein könnte. Nach dieser Bestimmung ist ein Vorhaben im Einzelfall dann unzulässig, wenn es nach Anzahl, Lage und Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widerspricht oder wenn von ihm Belästigungen und Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

In dieser Ausgangslage gilt es, planerisch zu reagieren und eine Anpassung der noch nicht realisierten planungsrechtlichen Ausweisungen an die entstandene städtebauliche Eigenart des Baugebietes zu betreiben. Hierzu soll im gesamten Bebauungsplangebiet eine Reduzierung des bisher zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgen durch

- a) die Einschränkung des möglichen oder zwingend vorgeschriebenen zweiten Vollgeschosses auf den ausgebauten Dachraum über dem Erdgeschoss auf der Grundlage von Festsetzungen maximal zulässiger Gebäudehöhen zu Erdgeschossfußbodenhöhe, Traufhöhe und Firsthöhe
- b) die Beschränkung der Dachformen auf Sattel- und Walmdach,
- c) die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude.

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassenen beiden Gestaltungssatzungen nach Landesbauordnung, in denen die Höhenentwicklung der Gebäude in Abhängigkeit von der Geschossigkeit durch Festsetzung maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen gesteuert wird, sollen parallel zu diesem Planänderungsverfahren aufgehoben werden, da ihnen bei einer Übernahme ihrer wesentlichen gestalterischen Bestimmungen als Festsetzung in den Bebauungsplan nur noch eine geringe städtebauliche Steuerungsfunktion zukommt.

Hinsichtlich der baulichen Nutzung der letzten beiden freien Bauplätze im Plangebiet, gelegen im Einmündungsbereich der Norbert-Giltjes-Straße in die Hansastraße mit einer Flächengröße von jeweils rd. 700 qm hat es seit langer Zeit Bemühungen um eine Vermarktung gegeben. Auf deren östlicher Grundstücksfläche setzt der Bebauungsplan in einer Tiefe von 7 m jeweils ein Erhaltungs- und Pflanzgebot für den vorhandenen Grünstreifen fest. Innerhalb dieser Fläche stehen auch einige explizit als zu erhaltend festgesetzte große Bäume, die mit ihren Kronen z. T. weit in die betroffenen Grundstücke hineinragen. Der Bebauungsplan berücksichtigt diesen Umstand, indem er eine hiervon abgerückte, nach Westen orientierte Baufläche festsetzt. Auf diese Weise ist für die Grundstücke eine Ostausrichtung des Gartenbereiches vorprägt. Hierzu trägt auch die Festsetzung eines Pflanzgebotes auf einem 3 m breiten Streifen längs der Hansastraße bei, die eine Erschließung über die Hansastraße im Prinzip ausschließt. Infolge der Größe der aufstehenden Bäume ist von einer umfangreichen Verschattung der potentiellen Gartenbereiche auszugehen.

Möglicherweise wurden die vorgenannten Festsetzungen und Rahmenbedingungen von den bisherigen Kaufinteressenten als Belastung der Grundstücke empfunden, was dazu geführt haben mag, dass die betroffenen Flächen trotz der sicherlich nicht ungünstigen Grundstückslage innerhalb des Stadtbereiches bislang noch nicht bebaut sind. In Hinblick auf aktuell erkennbare Bebauungstendenzen, die im Einfamilienhausbau auf eher

ebenerdige Bauformen zur Ermöglichung einer Barrierefreiheit hinauslaufen, bieten die bisherigen Planfestsetzungen für die betroffenen Bauplätze nur eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit. Das Bebauungsplanänderungsverfahren soll daher zu Anlass genommen werden, diese Nutzungsmöglichkeiten durch Ausdehnung der Baufläche zu erweitern und noch eine gewisse städtebaulich wünschenswerte bauliche Verdichtung im Innenbereich vorzubereiten, die zu einer Vermarktung der betroffenen Flächen beiträgt.

Die bisherige Bauflächenfestsetzung auf der gesamten Freifläche hält pauschal einen möglichst großen Abstand von den Standorten der mit einem Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume ein. Eine neuerliche Inaugenscheinnahme in Zusammenhang mit anstehenden Gehölzpflegemaßnahmen durch einen Fachunternehmer gelangte zu der Einschätzung, dass Erdingriffe auf dem Grundstück dann keine Beeinträchtigung für den Erhalt der betroffenen Bäume darstellen, wenn sie einen Abstand zum jeweiligen Baumstamm von mindestens 6 m einhalten. Daher ist eine entsprechende Ausdehnung der Bauflächen auf den betroffenen Parzellen in Richtung Osten möglich, ohne eine Gefährdung der geschützten Gehölze zu verursachen.

Die Festsetzung der Abpflanzungsfläche auf dem Flurstück 1329 längs der Hansastraße erfolgte im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung. Hierbei wurde die ursprünglich an der südlichen Grenze des betroffenen Bereiches als Abgrenzung zu den übrigen Baubereichen in der gleichen Flächengröße festgesetzte Pflanzfläche an die Hansastraße verlegt. Da bislang noch keine Bebauung des Grundstückes erfolgt ist, ist sie in der Örtlichkeit auch noch nicht realisiert worden. Angesichts ihrer geringen Größe bestehen aus heutiger Sicht Zweifel daran, dass eine Umsetzung der Pflanzmaßnahme einerseits einen wesentlichen Beitrag zur Eingriffskompensation beiträgt. Andererseits wäre eine dauerhafte Erhaltung der Anpflanzung mit vertretbarem Verwaltungsaufwand ohnehin kaum zu überprüfen oder gar durchzusetzen, wie die Tatsache zeigt, dass Flächen vergleichbarer Festsetzungen im Planinnenbereich auf den Privatgrundstücken inzwischen teilweise in abweichender Form genutzt werden. Darüber hinaus stellt sich die Nutzungssituation an der Hansastraße bis auf den das Plangebiet von Nord nach Süd durchziehenden vorhandenen Grünstreifen so dar, dass sie durch eine Abfolge von licht gestalteten Vorgärten vor den zur Hansastraße ausgerichteten Wohnhäusern geprägt ist. Hier würde sich eine dichte Heckenstruktur längs der Straße ggf. störend auf das Stadtbild auswirken. Von daher ergibt sich im Prinzip kein städtebauliches Erfordernis an einem Festhalten an dieser Festsetzung. Voraussetzung für eine Aufhebung ist, dass im Rahmen der Planung eine entsprechende Eingriffskompensation gesichert wird. Auf diese Weise kann den betroffenen Freiflächen ebenfalls eine Ausrichtungsmöglichkeit der Bebauung zur Hansastraße mit Südlage des Gartenbereiches eingeräumt werden, was derzeit eine Zusammenfassung der beiden betroffenen Parzellen zu einem übergroßen nicht vermarktungsfähigen Gesamtgrundstück erforderlich machen würde.

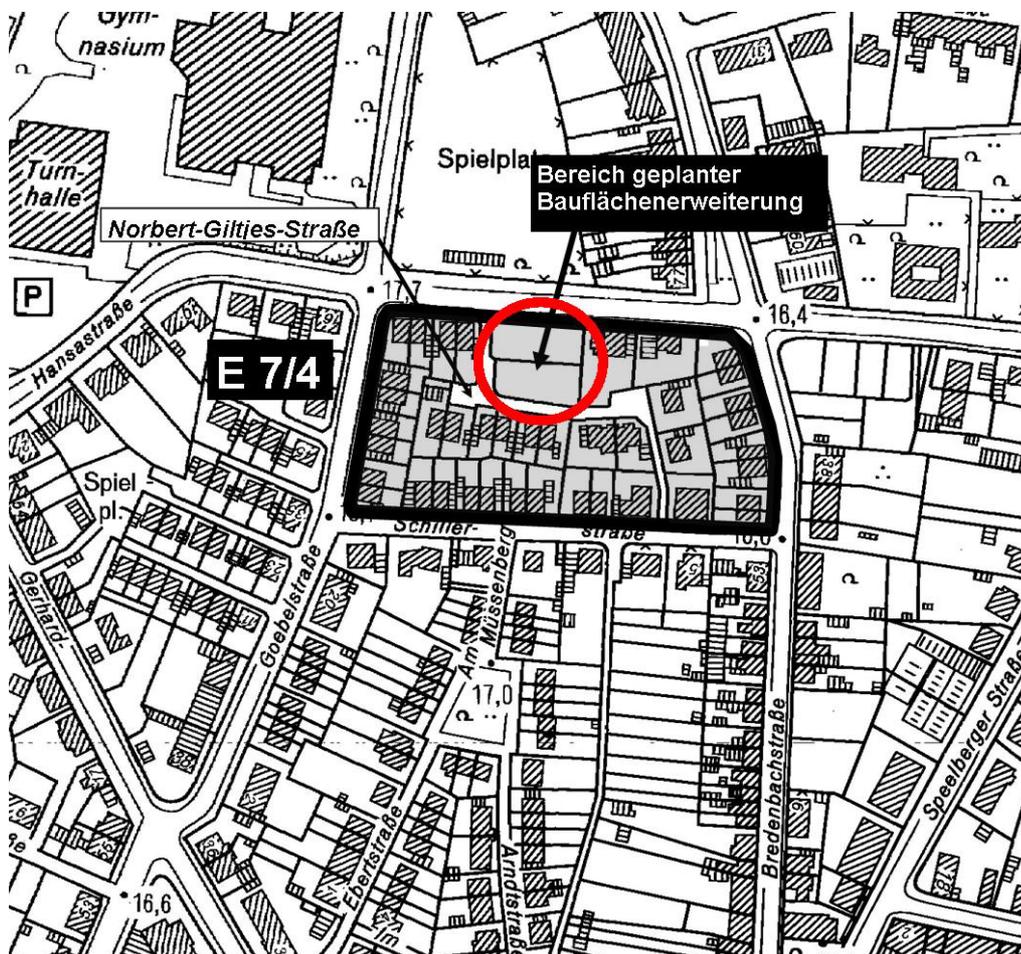
Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum einer Bauträgerin, die momentan Überlegungen für die zukünftige Bebauung u.a. auch in Form einer Gruppenhausmaßnahme mit einer abweichenden Bauweise anstellt. Diese sind jedoch nicht soweit gediehen, dass sie in konkrete vorhabenbezogene Bebauungsplanfestsetzungen überführt werden könnten. Von daher sollen die planungsrechtlichen Vorgaben soweit geöffnet werden, dass auf den betroffenen Grundstücken sowohl eine der vorhandenen Bebauungsstruktur vergleichbare Einfamilien- oder -doppelhausbebauung zulässig bleibt, als auch die Möglichkeiten einer abweichenden Gruppenhausbauweise eröffnet werden.

Der Bebauungsplan E 7/4 wurde letztmalig im Jahre 2002 geändert. Etwaige Schadensersatzansprüche der Eigentümer aufgrund geänderter Planfestsetzungen können nicht

geltend gemacht werden, da der Zeitraum des Erhaltungsanspruches von 7 Jahren abgelaufen ist.

## 2 Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich zur Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an die entstandene Bebauungsstruktur betrifft sämtliche Wohnbaugrundstücke im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 7/4 -Hansastraße-. Dieser liegt im Ortsteil Emmerich und bildet den Baublock zwischen den Straßen Hansastraße, Bredenbachstraße, Schillerstraße und Goebelstraße. Er umfasst die Grundstücke Gemarkung Emmerich, Flur 7, Flurstücke 1277 bis 1282, 1284 bis 1292, 1295 bis 1299, 1301 bis 1303, 1317, 1324 bis 1330, 1332, 1336, 1337, 1341 bis 1348, 1400 und 1401.



Die geplante Erweiterung der Baufläche betrifft das unbebaute Grundstück im Eckbereich Hansastraße / Norbert-Giltjes-Straße, Gemarkung Emmerich, Flur 7, Flurstück 1329 und 1330.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### Gebietsentwicklungsplan

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

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 7/4 -Hansastraße- als Wohnbaufläche dargestellt.

#### Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches des Emmericher Stadtgebietes und ist damit weder von einem Landschaftsplan erfasst, noch betrifft es Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen ebenso wenig im Plangebiet oder seiner Umgebung wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

### 4 Geplanter Inhalt der Änderung

Die bauliche Nutzung der entstandenen Bebauungsstruktur im Plangebiet zeichnet sich als Einfamilienhaussiedlung aus, deren Häuser i. d. R. über ein Vollgeschoss im Erdgeschossbereich und ein ausgebautes Dachgeschoss verfügen, welches nach den Bestimmungen der Landesbauordnung z. T. ein zählendes Vollgeschoss darstellt. Darüber hinaus gibt es im Baugebiet auch noch vereinzelte Bungalows ohne Dachausbau. Zur planungsrechtlichen Anpassung an den vorhandenen Gebietscharakter sowie zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen für den Fall von Neu- und Umbauten, zielt die Bebauungsplanänderung auf eine Einschränkung der Zulässigkeit des zweiten Vollgeschosses auf den ausgebauten Dachraum unter einem Sattel- oder Walmdach ab. Da im gesamten Plangebiet nicht vorhanden, soll auf diese Weise vermieden werden, dass Gebäude mit zwei normalen Vollgeschossen und einem zusätzlichen erst darüber liegenden ausgebauten Dachraum als dritte Geschossebene errichtet werden.

Das benannte Planungsziel lässt sich nach dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nur durch Festsetzungen zu den Gebäudehöhen erreichen. Die Analyse der bestehenden Bebauungsstruktur hat ergeben, dass sich

- die Erdgeschossfußbodenhöhen (Fertigfußboden) in einer Höhenlage zwischen 0,15 m und 0,50 m über dem höchsten Punkt der Straßenkrone vor dem jeweiligen Baugrundstück
- die Traufhöhen (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) in einer Höhe zwischen 2,95 m und 3,87 m über dem Erdgeschossfußboden und
- die Firsthöhe zwischen 6,40 m und 9,50 m über dem Erdgeschossfußboden

bewegen. In Festsetzung der baulichen Nutzbarkeit sollen im Bebauungsplan die vorgenannten größten Höhen als jeweils maximal zulässige Höhe vorgegeben werden. Zur maximalen Gebäude-/Firsthöhe soll noch eine Ausnahmeregelung in Hinblick auf eine Überschreitung durch Kamine als untergeordnete Bauteile und Antennenanlagen aufgenommen werden, um ansonsten in der Praxis aufkommenden bauaufsichtlichen Ge-

nehmungsproblemen ohne städtebauliche Bewandnis entgegenzuwirken. Unter den gewählten Höhenfestsetzungen bewirkt insbesondere die Traufhöhenfestsetzung, dass sich die zukünftige Bebauung an die vorhandene Bebauungsstruktur anpasst, da hierdurch eine Ausgestaltung der Geschossebene über dem Erdgeschoss als Dachgeschossausbau vorgeprägt wird.

Die bestehenden Häuser im Baugebiet verfügen ausschließlich über ein Sattel- oder Walmdach. Anders geartete Dachformen wie z. B. Mansard- oder Pultdach würden auch bei Einhaltung der maximal zulässigen Traufhöhe eine massiver wirkende Gebäudekubatur als in der Nachbarschaft vorhanden ermöglichen und der gewünschten Anpassung an die vorhandenen Baustrukturen entgegen wirken. Daher wird im Bebauungsplan eine gestalterische Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB zur Beschränkung der zulässigen Dachform auf Sattel- und Walmdach getroffen.

In der vorhandenen Einfamilienhaussiedlung kann sich die Errichtung von Mehrfamilienhäusern als städtebauliche Fehlentwicklung herausstellen. Innerhalb der kleinteiligen Grundstücke mit relativ dichter baulicher Ausnutzung kann durch einen Geschosswohnungsbau ein erheblicher Störgrad nicht nur im Ortsbild auftreten. Insbesondere durch den komprimierten Fahrverkehr von und zu den auf eigenem Grundstück nachzuweisenden Gemeinschaftsstellplatz- und -garagenanlagen könnten unzumutbare Beeinträchtigungen in die Nachbarschaft eingetragen werden. Zur planungsrechtlichen Anpassung an die vorhandene Bewohnerdichte sowie zur Steuerung einer hiermit harmonischen Entwicklung des Gesamtbereiches wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude daher auf zwei begrenzt.

Die vorgenannten Festsetzungen beziehen sich auf das Baugebiet E 7/4, welches in seiner Gesamtheit einen bestimmten Gebietscharakter prägt, und betreffen somit alle WA-Bereiche des Bebauungsplanes.

Infolge der erheblichen Grünflächenfestsetzungen in Verbindung mit einer relativ geringen baulichen Ausnutzbarkeit und der damit vorgegebenen umfangreichen Grundstücksfläche sind die beiden noch nicht bebauten Grundstücke an der Hansastraße, Gemarkung Emmerich, Flur 7, Flurstücke 1329 und 1330 bislang nicht vermarktbar gewesen. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Schutzabstände zu den im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzten großen Bäumen soll daher eine Bauflächenerweiterung festgesetzt werden, um ggf. eine kleinteiligere Grundstücksaufteilung und dichtere Bebauung zu ermöglichen.

Dieser Zielsetzung soll auch die Aufhebung des Pflanzgebotes längs der Hansastraße dienen, mit der eine Erschließung des nördlichen Bauplatzes über die Hansastraße bislang ausgeschlossen ist.

In den ersten Konzepten für eine über die bisherigen Planfestsetzungen hinausgehende Bebauung der betroffenen Grundstücke gab es seitens der Bauträgerin Überlegungen zu einer Gruppenhausmaßnahme in eingeschossiger so genannter „abweichender Bauweise“, die sich nicht mit der bestehenden Festsetzung der Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus decken würde. Um mit Hinblick auf die bisherigen Vermarktungsschwierigkeiten einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum ermöglichen, soll für den betroffenen Bereich die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhausbauweise aufgehoben werden. Die Durchführung einer einheitlich eingeschossigen Gruppenhausmaßnahme könnte darüber hinaus eine städtebauliche Begründung für eine Abweichung von der zwingend zweigeschossigen Bauweise auf dem Grundstück an der Hansastraße darstellen. Eine solche Abweichung soll daher unter der Voraussetzung einer einheitlichen Maßnahme auf dem Gesamtgrundstück als Ausnahme zulässig werden.

Für das betroffene unbebaute Gesamtgrundstück eröffnen die vorgesehenen Planänderungen infolge des nur relativ geringfügig erweiterten Umfanges der Bauflächenfestsetzung keine Möglichkeiten für eine unangepasste übermäßige Bebauungsverdichtung

## **5 Von der Planänderung berührte öffentliche Belange**

### **5.1 Belange von Natur und Landschaft**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung<sup>1</sup> gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes ermittelt wurden. Diese werden im Umweltbericht, der als Anlage Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Da mit der Bebauungsplanänderung im Änderungsbereich keine nennenswerten Veränderungen gegenüber der rechtskräftigen Planung entstehen, ist zusammenfassend festzustellen, dass die Umweltauswirkungen auf die relevanten Schutzgüter insgesamt unerheblich sind. Eine Verschlechterung des Umweltzustandes infolge der Realisierung der geänderten Planfestsetzungen ist somit nicht zu erwarten.

Neben der Prüfung der Umweltauswirkungen auf die relevanten Schutzgüter ist der durch die Planänderung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft im Vergleich zu dem durch den bestehenden Bebauungsplan bereits vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Durch die Beschränkung der Gebäudehöhenentwicklung, der Dachformen und der Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, da es sich im Wesentlichen um gestalterische Festsetzungen handelt, die keine geänderte Flächeninanspruchnahme ermöglichen.

Auch durch die Bauflächenerweiterung auf dem unbebauten Grundstück an der Hansastraße / Norbert-Giltjes-Straße ändert sich der Eingriff in Natur und Landschaft im Prinzip nicht, da sich die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung nicht verändert und bauliche Nebenanlagen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilflächen nicht ausgeschlossen sind. Somit bleibt der sich nach § 19 Abs. 4 Bau-nutzungsverordnung ergebende, maximal zulässige Versiegelungsgrad der Grundstücksfläche auch bei einer Bauflächenerweiterung unverändert erhalten.

Anders verhält es sich mit der Aufhebung der Anpflanzungsfläche, welche auf dem betroffenen Grundstück in einer Breite von 3,0 m längs der Hansastraße festgesetzt ist und zur Ermöglichung einer Erschließung von zwei Bauplätzen in Südausrichtung über die Hansastraße aufgehoben werden soll. Der durch eine solche Planänderung vorbereitete zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt sich unter Anwendung der Arbeits-hilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“<sup>2</sup> sowie

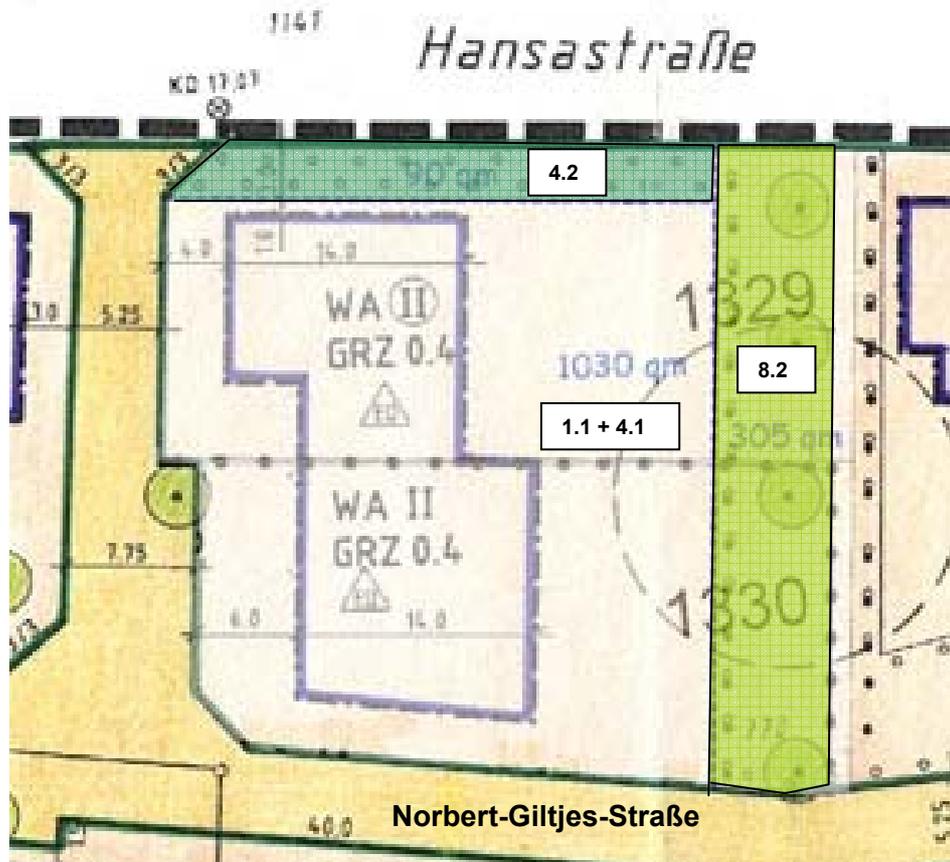
<sup>1</sup> Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplanes E 7/4 -Hansastraße- vom 28.08.2012

<sup>2</sup> Landesregierung Nordrhein-Westfalen (1996): Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen sowie von Satzungen nach § 4 Abs. 2a und § 7 BauGB-MaßnahmenG (vereinfachtes Verfahren). - Manuskript, 57 Seiten, Düsseldorf.

deren Ergänzung durch den Arbeitskreis -Eingriffe in der Bauleitplanung- im Kreis Kleve nach folgender Bilanzierung:

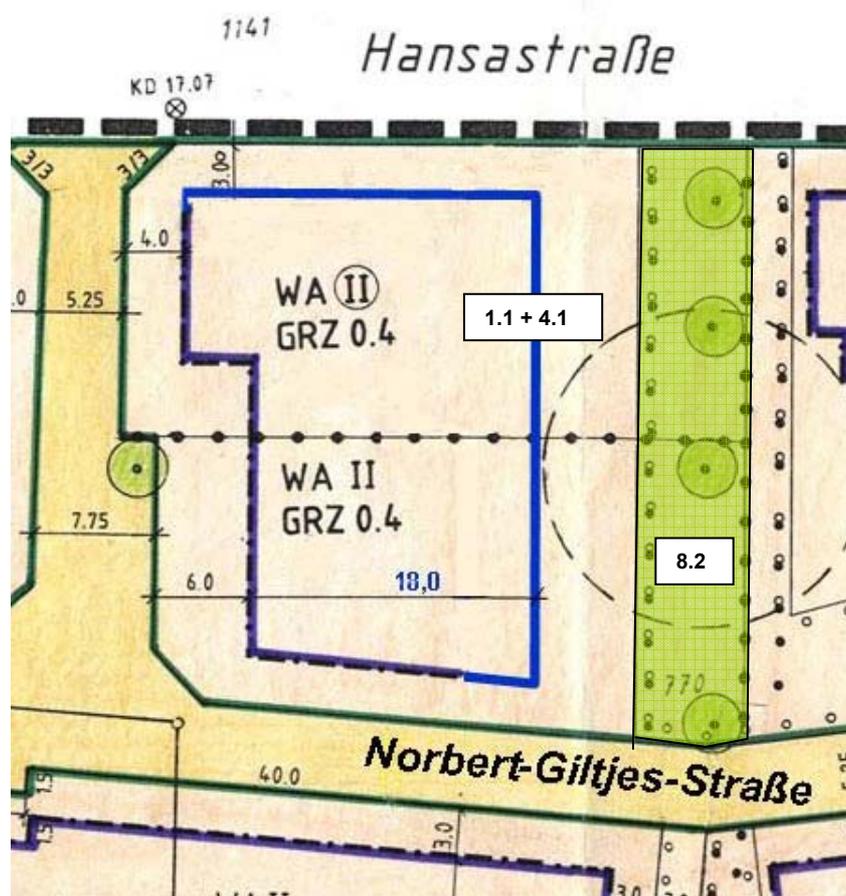
**Tabelle 1:** Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes gemäß den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. E 7/4

Fläche Nr.	Code	Biotoyp	Fläche	Grundwert	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamtwert		Einzel-flächenwert
						Sp. 5 x Sp. 6	Sp. 4 x Sp. 7	
1	2	3	4	5	6	7	8	
			in m <sup>2</sup>					
1	1.1	Versiegelte Fläche (60%)	855	0,0	1,0	0,0	0	
2	4.1	Garten strukturarm	175	2,0	1,0	2,0	350	
3	4.2	Garten strukturreich, Heckenstruktur	90	4,0	1,0	4,0	360	
4	8.2	Bäume	305	6,0	1,0	6,0	1.830	
<b>Summe (Gesamtflächenwert A)</b>			<b>1.425</b>				<b>2.540</b>	



**Tabelle 2:** Zustand des Untersuchungsgebiets gemäß den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 7/4

Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamtwert		Einzel-flächenwert
						Sp. 5 x Sp. 6	Sp. 4 x Sp. 7	
			in m <sup>2</sup>					
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	1.1	Versiegelte Fläche WA (60%)	855	0,0	1,0	0,0	0	
2	4.1	Garten WA strukturarm	265	2,0	1,0	2,0	530	
3	8.2	Bäume	305	6,0	1,0	6,0	1.830	
<b>Summe (Gesamtflächenwert B</b>			<b>1.425</b>					<b>2.360</b>



Danach wird durch die Bebauungsplanänderung ein Defizit bewirkt von

<b>Gesamtflächenwert B - A</b>	<b>-180</b>
--------------------------------	-------------

Bei Durchführung einer Maßnahme zur Aufwertung einer Fläche um 3 ÖW/qm (z.B. Umwandlung einer Grünlandfläche in extensives Grünland) entspricht dieser Kompensationsbedarf einer Fläche von  $180 / 3 = 60$  qm.

Da innerhalb des Änderungsbereiches keine Kompensationsfläche angeboten werden kann und seitens der Eigentümerin auch außerhalb des Bebauungsplangebietes keine

Fläche zur Verfügung steht, erfolgt die Kompensation in diesem Fall durch die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu vereinbarende Zahlung eines **Ausgleichsbeitrages** seitens der Eigentümerin an die Stadt Emmerich am Rhein in Höhe von

$$60 \text{ qm} \times 7,70 \text{ €/qm} = \mathbf{462,00 \text{ €}}.$$

Die Stadt Emmerich am Rhein verpflichtet sich im Gegenzug zur Anrechnung des vorgenannten Ausgleichsdefizites auf ihr Aufwertungsguthaben zur ihrer Ökokontofläche im Ortsbereich Elten, Knauheide Gemarkung Elten, Flur 2, Flurstücke 1535 und 1536.

## 5.2 Artenschutz

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. E 7/4 befindet sich im Innenbereich und damit nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Die Planflächen beinhalten weder Schutzgebiete noch geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts. Im Plangebiet selbst oder seinem unmittelbaren Umfeld liegen weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung noch kommen Europäische Vogelschutzgebiete wie ein Lebensraumtyp nach der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie) vor.

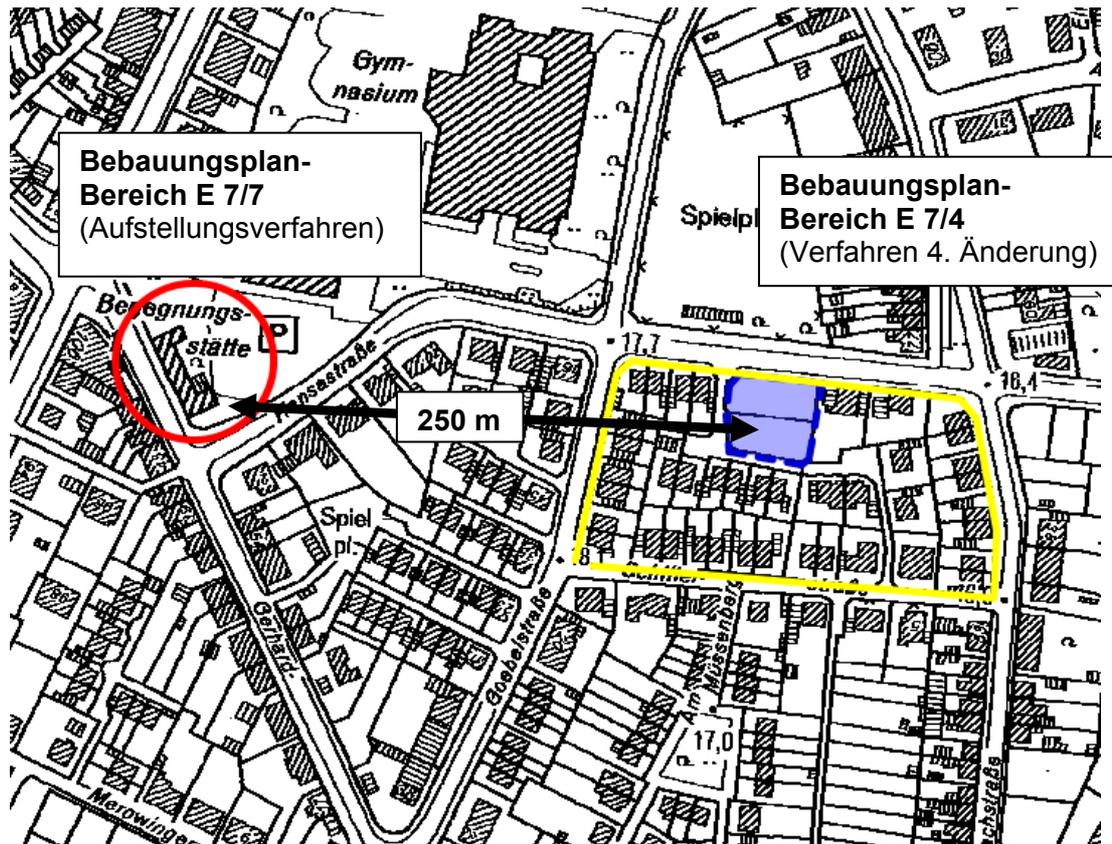
Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich einerseits auf gestalterische Bestimmungen zur Bebauung, deren zukünftige Anwendung keinen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zu beachtenden Wirkfaktor darstellt. Andererseits betrifft das Änderungsverfahren eine geringfügige Erweiterung bestehender baulicher Nutzungsmöglichkeiten für das letzte im Bebauungsplangebiet noch nicht bebaute Grundstück.

Letzteres Grundstück von rd. 1.400 qm Größe liegt inmitten des Emmericher Stadtgebietes an der Hansastraße und ist umgeben von Wohnbebauung. Der bebaubare Grundstücksteil wird als Wiese genutzt, die von der Eigentümerin gepflegt und regelmäßig gemäht wird. Am Ostrand des Grundstückes befindet sich ein Grünstreifen mit Großgehölzen, die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegt sind. Westlich des Grundstückes steht im Straßenraum der Norbert-Giltjes-Straße ein weiterer zu erhaltender Großbaum. Die Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten auf dem betroffenen Grundstück im Rahmen dieser Änderung nimmt Rücksicht auf diese Grünstrukturen.



(Aufnahmestandort Hansastraße, Blickrichtung nach Südosten)

Aktuell liegen für den Bereich der Bebauungsplanänderung im Fachinformationssystem des Landes Nordrhein-Westfalen keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten vor. In Hinblick auf die die Nähe zur bereits vorhandenen Wohnbebauung, die Kleinräumigkeit und die vorhandenen Habitatstrukturen besteht für das Plangebiet bis auf die noch fehlende Bebauung eine vergleichbare Ausgangssituation für eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung wie für das Bebauungsplangebiet E 7/7 - Gerhard-Storm-Straße / Nordost“, für welches im März 2012 eine entsprechende Begutachtung<sup>3</sup> vorgenommen wurde.



Nach den vorliegenden Erkenntnissen dieser Untersuchung ist nicht davon auszugehen, dass durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten verletzt oder getötet werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bzw. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) beschädigt oder zerstört werden. Desgleichen sind keine Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen könnten. Darüber hinaus gibt es keine Hinweise darauf, 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.

Da das Plangebiet E 7/7 in nur etwa 250 m Entfernung zum Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes E 7/4 liegt, können die Aussagen des betreffenden Gutachtens bei vergleichbaren lokalen Verhältnissen als auch für den Planbereich E 7/4 geltend übernommen werden.

<sup>3</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans E 7/7 „Gerhard-Storm-Straße/Nordost“ der Stadt Emmerich, Büro StadtUmBau, Kevelaer, 30.03.2012

### **5.3 Immissionsschutz**

Aufgrund der Lage und Größe sowie der Nutzungssituation des Plangebietes werden durch die Änderung des Bebauungsplanes E 7/4 keine Vorhaben und Maßnahmen planungsrechtlich vorbereitet, von denen die Immissionsaspekte Geruch, Lärm oder Staub in einem relevanten Umfang ausgehen oder auf sie einwirken. Insofern sind immissions-schützende Belange im Rahmen dieser Planänderung nicht vertieft zu thematisieren.

### **5.4 Klimaschutz**

In Bezug auf die Belange des Klimaschutzes und die Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels bietet die Bebauungsaufhebung infolge der geringen Ausdehnung des Plangebietes einerseits sowie der weitgehenden Erhaltung der bestehenden Bodennutzung andererseits im Prinzip keinen planerischen Handlungsspielraum.

Als eine der Auswirkungen des Klimawandels ist für die Zukunft eine Zunahme von Starkregenereignissen prognostiziert. Die nur geringe Einräumung zusätzlicher baulicher Nutzungsmöglichkeiten für den Änderungsbereich i. V. m. mit dem Erhalt bestehender Grünstrukturen mit Großgehölzen decken insofern auch einen Aspekt der Anpassung an den Klimawandel ab. Der Erhalt von unversiegelten Freiflächen kann vom Grundsatz her als Maßnahme verstanden werden, die dem Klimaschutz entgegen wirkt.

### **5.5 Altstandorte und Altablagerungen**

Im Nachweis des vom Kreis Kleve gem. § 31 Abs. 1 des Abfallgesetzes NW geführten Altlastenkatasters sind im Plangebiet Altlasten bzw. Altablagerungen nicht ausgewiesen.

Der Stadtbereich von Emmerich war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Auch wenn bei der Durchführung der bisherigen Baumaßnahmen im Plangebiet Kampfmittelfunde nicht bekannt geworden sind, können Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Bauherren werden über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßregeln bei Durchführungen größerer Bohrungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde generell durch Merkblatt informiert.

### **5.6 Denkmalpflegerische Belange**

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor und sind im Rahmen der bisherigen Realisierung des Bebauungsplanes auch nicht bekannt geworden. Jedoch ist ein etwaiges Auftreten solcher Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdingriffe durchgeführt werden.

Emmerich am Rhein,  
Der Bürgermeister

Johannes Diks