

STADT EMMERICH AM RHEIN
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung

7. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplans EL R/1
„Wasserstraße“

Begründung
(Satzungsbeschluss)

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

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	3
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	4
7	Erschließung	4
8	Ver- und Entsorgung	4
9	Belange von Natur und Landschaft	4
10	Artenschutz	6
11	Immissionsschutz.....	7
11.1	Geruch.....	7
11.2	Lärm	7
12	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	7
13	Gestaltungssatzung	7
14	Altlasten und Altablagerungen.....	8
15	Bodenordnende Maßnahmen	8
16	Kosten.....	8
17	Satzungsbeschluss	8

1 Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Stadt Emmerich am Rhein plant die 7. Änderung des Bebauungsplans EL R/1 „Wasserstraße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Im bisherigen Bebauungsplan ist der westliche Teil des Plangebiets als private Grünfläche festgesetzt. Da seitens des Grundstückseigentümers nun der Wunsch besteht, diese Teilfläche zu bebauen, soll hier im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung ein Reines Wohngebiet mit einer überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt werden.

Dies ermöglicht eine städtebaulich wünschenswerte bauliche Ergänzung und damit eine Nachverdichtung innerhalb des Eltener Siedlungskörpers.

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.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt. Aus diesem Grund wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt. Die in Absatz 1 genannten Voraussetzungen (kein UVP- pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Vogelschutzgebieten) werden durch die vorgesehene Änderung erfüllt.

Das Plangebiet stellt einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans EL R/1 dar. Mit der Rechtskraft der Änderungsplanung verlieren die bisherigen Festsetzungen dieser Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans ihre Gültigkeit. Auf der Planurkunde des Bebauungsplans wird ein entsprechender Vermerk platziert, der für die betreffende Teilfläche auf den Änderungsbebauungsplan verweist.

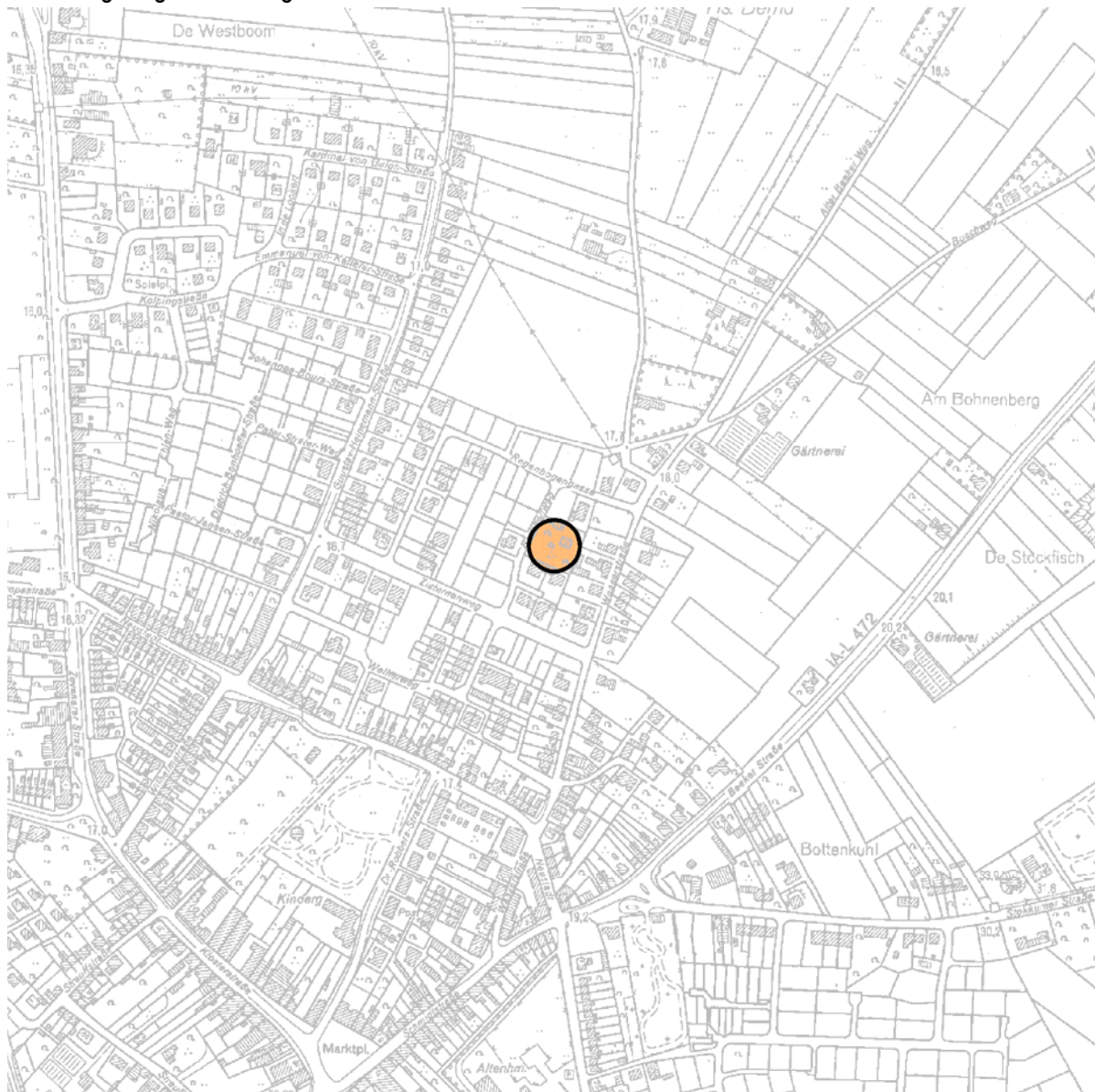
Änderungen von Bebauungsplänen, die im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und zur Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB ausgenommen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans EL R/1 im Bereich des Flurstücks 444 in Elten. Das Flurstück und damit der Änderungsbereich ist 1.650 m² groß.

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

Abbildung: Lage des Plangebiets



3 Gegenwärtiger Zustand

Die Planfläche liegt im Nordosten des Emmericher Ortsteils Elten zwischen Brunnenweg und Wasserstraße. Es handelt sich um ein Einfamilienhausgrundstück mit großer Gartenfläche.

Die nähere Umgebung ist ebenfalls durch Einfamilienhausbebauung geprägt.

4 Planungsvorgaben

Gebietsentwicklungsplan / Flächennutzungsplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

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.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Durch die festgesetzten Werte 0,4 (GRZ) und 0,5 (GFZ) werden die durch § 17 der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) vorgegebenen Obergrenzen eingehalten bzw. unterschritten. Beide Festsetzungen gelten auch bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan für die angrenzenden Wohnbauflächen. Auch die Festsetzung des maximal zulässigen einen Vollgeschosses leitet sich aus der bestehenden Bauleitplanung bzw. der Umgebungsbebauung ab.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird 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.

7 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Westen über den Brunnenweg. Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich somit keine Erschließungsstraße. Signifikante Auswirkungen auf die zu erwartende Verkehrsbelastung hat die Änderungsplanung nicht, da sie sich auf lediglich ein Baugrundstück bezieht.

8 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung wird im Zusammenhang mit der Bebauung des Plangebiets bereitgestellt. Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Versorgungsnetze wie Gas, Wasser und Strom durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im Verlauf des Bauleitplanverfahrens bzw. der nachfolgenden Erschließungsplanung durchgeführt. **Etwaig erforderliche Veränderungen oder Verlegungen privater Anschlussleitungen im Änderungsbereich bei Ausnutzung des erweiterten Baurechtes gehen zu Lasten des Bauherrn.**

Entwässerung

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.

Im vorliegenden Fall kann das anfallende Niederschlagswasser demnach auf dem Grundstück versickert oder alternativ in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. 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.

Der aus der Verwirklichung des Bebauungsplans EL R/1 - 7. vereinfachte Änderung resultierende Eingriff wird auf Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Recklinghausen

2008) bewertet. Mit diesem Verfahren kann der Wert von Flächen für den Arten- und Biotopschutz abgeschätzt und der entsprechende Umfang der Kompensationsmaßnahmen ermittelt werden.

Tabelle 1: Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes

Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Korrektur- faktor	Gesamtwert	Einzel- flächenwert
			m ²			Spalte 5 x 6	Spalte 4 x 7
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1	versiegelte Fläche (Bestandsgebäude)	161	0,0	1,0	0,0	0
2	1.3	Teilversiegelte Fläche (Kies)	520	1,0	1,0	1,0	520
3	4.3	Ziergarten	971	2,0	1,0	2,0	1.942
Summe (Gesamtflächenwert A)			1.652				2.462

Tabelle 2: Kompensationsberechnung gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan

Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Korrektur- faktor	Gesamtwert	Einzel- flächenwert
			m ²			Spalte 5 x 6	Spalte 4 x 7
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1	versiegelte Fläche (Bestandsgebäude plus 40 % des neuen Baugrundstücks)	355	0,0	1,0	0,0	0
2	1.3	Teilversiegelte Fläche (Kies)	490	1,0	1,0	1,0	490
3	4.3	Zier- und Nutzgarten	807	2,0	1,0	2,0	1.614
Summe (Gesamtflächenwert B)			1.652				2.104
Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)							-358

Aus der Tabelle 2 geht hervor, dass bei einer Realisierung der Bebauungsplanänderung eine negative Gesamtbilanz von 358 Werteeinheiten verbleibt.

Tabelle 3: Kompensation des Eingriffs – Externe Ausgleichsfläche

Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamtwert	Einzel- flächenwert
			in m ²			Sp. 5 x Sp. 6	Sp. 4 x Sp. 7
1	2	3	4	5	6	7	8
A: Ausgangszustand der Ausgleichsfläche vor Umsetzung der Maßnahmen							
1	3.1	Acker	125	2,0	1,0	2,0	250
B: Zustand der Ausgleichsfläche nach Umsetzung der Maßnahmen							
2	7.2	Feldgehölz	125	5,0	1,0	5,0	625
Gesamtbilanz:			Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A				375

Aus Tabelle 3 wird ersichtlich, dass durch die Anlage eines Feldgehölzes auf einer 125 m² großen, ehemals als Acker genutzten Fläche außerhalb des Plangebiets ein Überschuss von 375 Werteeinheiten entsteht.

Die externe Ausgleichsmaßnahme wird über das Ökokonto der Stadt Emmerich am Rhein abgerechnet. Zu diesem Zweck wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Eingriffsverursacher abgeschlossen, in dem die Zahlung eines Ausgleichsbetrags festgelegt wird.

Damit wäre der Eingriff vollständig ausgeglichen.

Im Sinne der Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein geschützte Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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 Population 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 Vorprüfung¹ 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. Oktober 2012 eine Ortsbesichtigung durchgeführt.

Von den planungsrelevanten Arten für das Messtischblatt 4102 finden die allermeisten Arten im Eingriffsgebiet keinen adäquaten Lebensraum.

Während der Ortsbesichtigung wurden im Plangebiet sowie der näheren Umgebung 9 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 Plangebiets 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.

¹ StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan EL/R1 „Wasserstraße“, der Stadt Emmerich, Kevelaer, 17.12.2012

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 der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

11.2 Lärm

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

Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Innenbereich des Ortsteils Elten. Die zusätzliche Wohnbebauung anstelle der derzeitigen Gartennutzung 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.

Die Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ist nicht erforderlich.

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

12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

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

Mit der Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan werden die Eigentümer auf die Anzeigepflicht nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW im Falle des Auffindens von Bodendenkmalsubstanz hingewiesen.

13 Gestaltungssatzung

Die Stadt Emmerich am Rhein hat am 20.02.1980 eine Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans EL R/1 erlassen. Das vorliegende Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs dieser Gestaltungssatzung.

Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung müssen mit den dort genannten Zielen konform gehen.

Eine genaue Überprüfung der Architektur und deren Übereinstimmung mit den Vorgaben der Gestaltungssatzung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

14 Altlasten und Altablagerungen

Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Verdachtsflächen) sind im Bebauungsplangebiet nicht bekannt.

Der Stadtbereich von Emmerich am Rhein war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Auch wenn bei der Durchführung der bisherigen Baumaßnahmen im Plangebiet EL R/1 Kampfmittelfunde nicht bekannt geworden sind, können Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Bauherren werden durch Hinweis im Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßregeln bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

15 Bodenordnende Maßnahmen

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

16 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.

17 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat den Entwurf der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL R/1 -Wasserstraße- mit der Entwurfsbegründung in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Emmerich am Rhein,
Der Bürgermeister

Johannes Diks

Erarbeitet:

