

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“

Entwurf der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

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

03. Juni 2013

Inhaltsverzeichnis:

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

13	Altlasten und Altablagerungen	12
14	Bodenordnende Maßnahmen.....	12
15	Kosten.....	13

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 1.866 m² groß.

Auslöser für die beabsichtigte Bauleitplanung ist die Absicht eines privaten Bauherrn, das derzeit noch bestehende, aber nicht mehr genutzte ehemalige Schulgebäude abzureißen und an der Stelle eine Mehrfamilienhausbebauung 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 eine Teilfläche der 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 m². 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 m² groß und befindet sich zentral im Stadtgebiet Emmerichs. Es befindet sich innerhalb eines durch die Hansastraße und die Gerhard-Storm-Straße gebildeten Dreiecks.

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplans E 7/1 und beinhaltet in der Gemarkung Emmerich, Flur 7 das Flurstück 1429. Es wird begrenzt

- im Norden und Osten durch die Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1430 in der Flur 7 der Gemarkung Emmerich
- im Süden durch die Nordgrenze der Hansastraße
- im Westen durch die östliche Grenze der Gerhard-Storm-Straße

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

Abbildung: Lage des Plangebiets



3 Gegenwärtiger Zustand

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

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein nicht mehr genutztes ehemaliges Schulgebäude, welches in der Folgezeit unterschiedlichen öffentlichen Nutzungen zugeführt wurde. Dieses Gebäude grenzt direkt an die Gerhard-Storm-Straße an. Von der Hansastrasse 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 Hansastrasse 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 straßenständigen 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. Im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung nach § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NW hat die Bezirksregierung Düsseldorf hierzu ihr Einvernehmen erklärt.

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.

Darüber hinaus ist die Stadt Emmerich am Rhein bestrebt, verstärkt Nachverdichtungspotenziale im Bestand zu entwickeln und bereits erschlossene Flächen wieder nutzbar zu machen, um die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu reduzieren. Wenn der Umgang mit der Fläche nachhaltig organisiert werden soll - so die Zielsetzung der Bundesregierung - muss das Wachstum der für Siedlungen und Verkehr in Anspruch genommenen Flächen von 120 ha/Tag im Durchschnitt der letzten 10 Jahre auf 30 ha/Tag im Jahre 2020 zurückgeführt werden (Angaben des Umweltbundesamtes). Die Bedeutung des Themas wird auch daran deutlich, dass der sparsame Umgang mit Grund und Boden in die beiden für die räumliche Planung maßgeblichen Bundesgesetze (§ 2 Abs. 2, Nr. 8 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)) aufgenommen wurde.

Direkt mit dem Thema Boden- und Freiraumschutz in Verbindung steht das Thema Klimaschutz, welches gem. 1 a Abs. 5 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Durch die Konzentration der Stadt- und Siedlungsstrukturen, wie sie im Zuge von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gefördert wird, können u. a. klimaschädliche Individualverkehre verringert werden. Zudem ist das Plangebiet über die Buslinien 91, 92 und 94 gut an den ÖPNV angebunden. Die Kopplung der Siedlungsentwicklung an eine günstige ÖPNV-Anbindung ist als sinnvolle Maßnahme aus Sicht des Klimaschutzes anzusehen.

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 Gebäudehöhenfestsetzungen zu Traufe (TH) und maximaler Gebäudehöhe (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gehweges vor dem Grundstück 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.

Gebäudehöhen (TH / OK)

Für die Bebauung im Plangebiet eröffnet der Bebauungsplan die Optionen einer Sanierung des bestehenden Gebäudes Gerhard-Storm-Str. 56 oder einer kompletten Neubebauung nach Grundstücksfreilegung. Die städtebauliche Anpassung der zukünftigen baulichen Entwicklung im Planbereich soll dabei auch durch Höhenvorgaben für die Gebäude gesteuert werden. Als prägend hierfür gilt die zweigeschossige Wohnbebauung an der Gerhard-Storm-Straße außerhalb des Plangebietes zwischen van-Gülpen-Straße / Goebelstraße und 's-Heerenberger Straße. Ähnliche Strukturen finden sich auch auf der Westseite der 's-Heerenberger Straße rund um den an das Plangebiet anschließenden Kreisverkehr.

Die benannte Nachbarschaftsbebauung zeichnet sich aus durch eine zweigeschossige Doppelhaus- und Hausgruppenbauweise mit jeweiliger Gebäudestellung an der Straßengrenze. Diese Bebauung verfügt einheitlich über Satteldächer mit Firstrichtung parallel zur Straßengrenze. Die Gebäude weisen in etwa einen gleichen Höhenversatz der Erdgeschossfußbodenhöhen gegenüber dem Straßenniveau auf. Da die jeweilige Dachgeschossebene ohne Drempele auf dem zweiten Vollgeschoss aufsetzt, halten die Trauflinien längs des gesamten Straßenabschnittes nahezu die gleiche Höhe ein. Insgesamt ergibt sich damit ein harmonisches Ortsbild.

Aus den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen zu den betroffenen Gebäuden sind folgende Höhen bezogen auf die Straßenhöhe vor dem Antragsgrundstück (Gehweg) zu entnehmen:

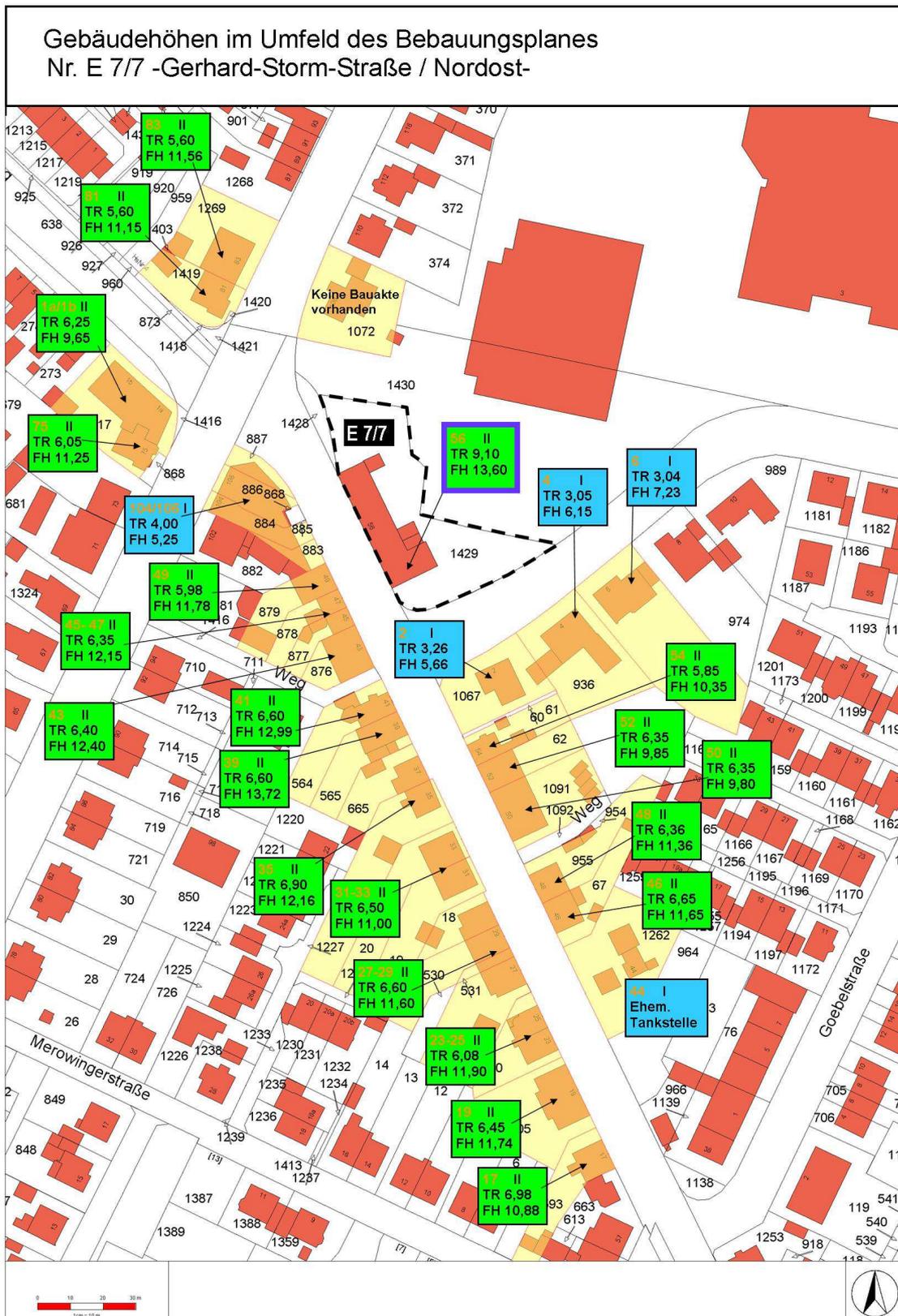
Ermittlung der mittleren Gebäudehöhen in der Nachbarschaft aus den Baugenehmigungsunterlagen					
Straße	HsNr.	Geschossigkeit	Traufe (TR) m über Gehweg	Firsthöhe (FH)	Dachneigung °
Gerhard-Storm-Straße	17	II	6,98	10,88	45 / 32
Gerhard-Storm-Straße	19	II	6,45	11,74	41
Gerhard-Storm-Straße	23-25	II	6,08	11,90	45
Gerhard-Storm-Straße	27-29	II	6,60	11,60	45
Gerhard-Storm-Straße	31-33	II	6,50	11,00	38
Gerhard-Storm-Straße	35	II	6,90	12,16	52
Gerhard-Storm-Straße	39	II	6,60	13,72	45
Gerhard-Storm-Straße	41	II	6,60	12,99	45

Gerhard-Storm-Straße	43	II	6,40	12,40	45
Gerhard-Storm-Straße	45-47	II	6,35	12,15	48
Gerhard-Storm-Straße	46	II	6,65	11,65	48
Gerhard-Storm-Straße	48	II	6,36	11,36	48
Gerhard-Storm-Straße	49	II	5,98	11,78	45
Gerhard-Storm-Straße	50	II	6,35	9,80	30
Gerhard-Storm-Straße	52	II	6,35	9,85	30
Gerhard-Storm-Straße	54	II	5,85	10,35	41
Nollenburger Weg	1a, 1b	II	6,25	9,65	30
s-Heerenberger Str.	75	II	6,05	11,25	54
s-Heerenberger Str.	81	II	5,60	11,15	45
s-Heerenberger Str.	83	II	5,60	11,56	45

Mittlere Höhen**6,33****11,45**

Gerhard-Storm-Straße	56	II	9,10	13,60	45
----------------------	----	----	------	-------	----

Dem gegenüber weist das Bestandsgebäude Gerhard-Storm-Straße 56 bereits eine größere Gesamtgebäudehöhe und wegen der überhohen Geschosshöhen in Verbindung mit einer Hochparterrelage auch eine erheblich höhere Traufhöhe als die Umgebungsbebauung auf. Eine Aufstockung des Hauses im Falle der Gebäudesanierung, z.B. durch Umgestaltung der Dachgeschossebene würde auch bei der in Bezug auf die nähere Umgebung isolierten Gebäudestellung zu einer den Gesamtbereich übermäßig prägenden Bebauung führen. Daher soll der Bebauungsplan einerseits zur Nachnutzung des vorhandenen Gebäudes eine Bestandsfestsetzung im Rahmen der vorhandenen Kubatur treffen, während die Neubebauung des Planbereiches nach Gebäudeabriss andererseits dem Planungsziel der städtebaulichen Anpassung folgend insbesondere wegen ihres erweiterten Umfangs und wegen des Überganges zu der eingeschossigen Bebauung auf der Südseite der Hansastrasse auf die vorhandenen Höhenmaße der zweigeschossigen Umgebungsbebauung beschränkt wird. Die oben aufgeführten Gebäudehöhen sind in der nachfolgenden Planskizze in ihrer räumlichen Anordnung dargestellt.



Die mittlere Traufhöhe der zweigeschossigen Umgebungsbebauung umfasst 6,33 m und die mittlere Firsthöhe 11,45 m jeweils über Gehwegniveau. Auf der Grundlage dieser Vergleichswerte sollen im Bebauungsplan mit einer max. Traufhöhe (TR) von 7,0 m und einer max. Gebäudehöhe (OK) von

12,0 m jeweils über dem höchsten Punkt des Gehweges vor der betroffenen Baufläche geringfügig größere Höhen festgesetzt werden. Dies ermöglicht im Sinne einer Nachverdichtung bei geneigten Dachflächen eine Dachraumnutzung unterhalb der Vollgeschossigkeit, die in der Umgebung in dieser Form bislang überwiegend nicht vorhanden ist.

Die gewählten Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die Neubebauung im Plangebiet, sei es nach einer Grundstückfreiräumung für den Gesamtplanbereich oder sei es für die mögliche Bebauungserweiterung längs der Hansastraße. Da das Gebäude Gerhard-Storm-Straße 56 in seiner Höhenentwicklung hiervon abweicht, werden zu dessen Bestandssicherung Ausnahmeregelungen von den vorgenannten Höhenfestsetzungen getroffen, mit denen der Sanierungsfall planungsrechtlich ermöglicht wird.

Da der Vorhabenträger anhand seiner Bebauungsvorentwürfe hat erkennen lassen, dass er Wohnraum in drei Geschossebenen errichten will, soll die Möglichkeit der Errichtung eines Staffelgeschosses im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW eingeräumt werden, welches von der Festsetzung der Traufhöhe abweichen würde. Eine solche Abweichung soll unter der Voraussetzung der Einhaltung der Gesamtgebäudehöhe ebenfalls als Ausnahme zugelassen werden.

Durch untergeordnete Bauteile und Anlagen, wie Schornsteine oder Antennenanlagen, die der Nutzung des betroffenen Gebäudes dienen, sowie sonstige untergeordnete technische Aufbauten, z. B. genehmigungsfreie Solaranlagen, kann es in geringem Umfang zu Überschreitungen der zulässigen Gebäudefirsthöhe / -oberkante kommen. Solche Bauteile, Anlagen und Aufbauten sind städtebaulich dann unbedenklich, wenn sie eine nur eine geringfügige Überschreitung der Gebäudehöhe verursachen. Da sie im Falle einer Ausnutzung der Gebäudehöhenfestsetzung durch das Hauptgebäude eine Abweichung vom Bebauungsplan verursachen würden, sollen sie ebenfalls per Ausnahme zugelassen werden.

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 zum Teil ersetzt werden können.

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. Zudem ist im Hinblick auf die PKW-Erschließung eine rückwärtige Anfahrt über den Parkplatz der nördlich angrenzenden Turnhalle bzw. des Schulgeländes möglich. Dies vor dem Hintergrund, dass eine direkte Zufahrt zu diesem Bereich über die Gerhard-Storm-StraÙe im Einwirkungsbereich des angrenzenden Kreisverkehrs in der s'Heerenberger Straße gelegen wäre und daher zur Vermeidung verkehrsrechtlicher Probleme ausgeschlossen werden muss.

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 planungsrechtlich 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 gefälltte 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 Bestimmungen der Baumschutzsatzung kommen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Anwendung.

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

Um die im Plangebiet zu erwartende Verkehrslärmsituation zu prognostizieren und nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu bewerten, wurde das Ingenieurbüro Bernd Driesen mit einer Schalltechnischen Untersuchung¹ beauftragt.

In dem Gutachten wird für die Gerhard-Storm-Straße eine tägliche Verkehrsbelastung von 5.894 Kfz und für die s’Heerenberger Straße eine tägliche Verkehrsbelastung von 5.985 Kfz zugrunde gelegt. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt hier 50 km/h, im Kreisverkehr 30 km/h. Der LKW-Anteil beträgt 3,6 %.

In die Ausbreitungsrechnung wurde neben dem genannten Straßenverkehrslärm auch der Parkplatz von Schule und Turnhalle mit 82 Stellplätzen einbezogen.

Als Ergebnis der Ausbreitungsrechnung des Gutachters ist festzuhalten, dass das Plangebiet in 4 m Höhe bei freier Schallausbreitung mit Pegeln zwischen 57 und 66 dB(A) tags und zwischen 51 und 59

¹ Ingenieurbüro Bernd Driesen: Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan E 7/7 " Gerhard-Storm-Straße/Nordost" der Stadt Emmerich am Rhein,, Krefeld, 15.04.2013

dB(A) nachts belastet ist. Hiermit werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) in der Nacht an den lärmzugewandten Fassaden überschritten.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzuhalten, dass entsprechend der ermittelten Immissionswerte im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche (LPB) festzusetzen sind, innerhalb derer bestimmte Bau-Schalldämm-Maße einzuhalten sind.

Für das Plangebiet ergeben sich laut Gutachten die Lärmpegelbereiche III und IV.

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen von Außenbauteilen einschließlich der Fenster Schalldämm-Maße $R'_{w, res}$ nach Tab. 8 der DIN 4109 einzuhalten sind. Korrekturen nach Tab. 9 der DIN 4109 sind zu beachten. Die DIN 4109 liegt im Rathaus der Stadt Emmerich am Rhein, Fachbereich 5 Stadtentwicklung zur Einsicht aus.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den genannten Ergebnissen der Ausbreitungsrechnung zeichnerisch die genannten Lärmpegelbereiche fest und enthält zusätzlich konkretisierende textliche Festsetzungen.

Neben dem Lärm durch die benachbarten Straßen und den Parkplatz wird in dem Gutachten auch untersucht, inwieweit durch den Betrieb der Turnhalle eine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzungen zu erwarten ist. Der Gutachter kommt hier zu dem Ergebnis, dass durch die Turnhalle aufgrund der guten Schalldämmung der Hallenumfassungsflächen im Plangebiet keine relevanten Immissionen zu erwarten sind und eine Detailuntersuchung daher entbehrlich ist.

Insgesamt ist unter der Voraussetzung der Realisierung der vom Schallgutachter empfohlenen Schallschutzmaßnahmen davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine schallschutzfachlichen Belange entgegenstehen. Die Gewährleistung eines ausreichenden Immissions-schutzes ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

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

13 Altlasten und Altablagerungen

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.

Für die Fläche liegt laut Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ein diffuser Kampfmittelverdacht vor.

Vor Baubeginn ist eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche durchzuführen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

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:



03. Juni 2013