



Bebauungsplan E 4/5 -Feldstraße-

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch



(X)

Die blauen Textkennzeichnungen betreffen die Ergänzung der Begründung entsprechend den Entwurfsänderungen nach Durchführung der Offenlage gemäß § 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

Inhalt

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.....	8
6.4	Stellplatzflächen	9
6.5	Fläche für Geh- und Fahrrecht	9
7	Erschließung	9
8	Ver- und Entsorgung	9
8.1	Gas, Wasser, Strom.....	9
8.2	Schmutzwasser	10
8.3	Regenwasser	10
9	Belange von Natur und Landschaft	10
10	Artenschutz	11
11	Immissionsschutz.....	12
11.1	Geruch.....	12
11.2	Lärm.....	12
12	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	13

13	Altlasten und Altablagerungen	13
14	Hochwassergefährdung.....	14
15	Bodenordnende Maßnahmen	14
16	Kosten.....	14
17	Satzungsbeschluss	14

1 Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Stadt Emmerich am Rhein plant die Aufstellung des Bebauungsplans E 4/5 „Feldstraße“. Der Geltungsbereich ist rund 2.800 m² groß.

Auslöser für die beabsichtigte Bauleitplanung ist die Absicht der Emmericher Baugenossenschaft, die derzeit noch im Plangebiet bestehenden zusammenhängenden längs der Straßengrenze errichteten Wohnhäuser Feldstraße 30-34 abzureißen und auf dem frei gelegten Gesamtgrundstück mehrere Einzelbaukörper für Geschosswohnungsbau zu errichten.

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

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.

Die Bebauungsstruktur im Mietwohnungsbau im Emmericher Stadtgebiet ist infolge der umfangreichen Zerstörungen während des Zweiten Weltkrieges insbesondere in der Nachkriegszeit bis in die 60er Jahre hinein entstanden. In Hinblick auf das Alter dieser Bebauung ist teilweise ein Sanierungsstau zu verzeichnen. Von daher beschränkt sich das vorhandene Angebot an freien Mietwohnungen auf ältere Immobilien, die den Anforderungen an zeitgemäße Komfort- und Energiestandards kaum entsprechen. Es besteht auch in Anpassung an den demografischen Wandel weiterhin ein Bedarf an barrierefreiem Wohnraum. Dieser Nachfrage will die Emmericher Baugenossenschaft mit ihrem Vorhaben als Ersatz für eine Altbebauung nachkommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Antragsfläche 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.

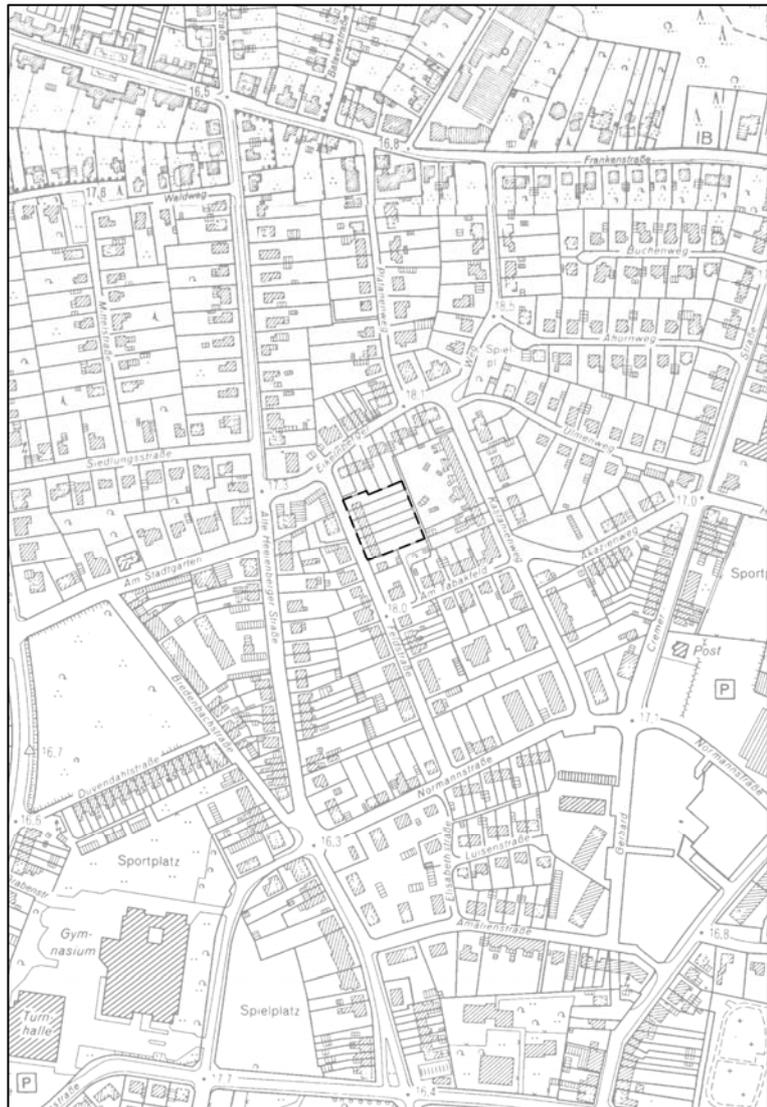
2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist rund 2.800 m² groß und befindet sich im Norden des Innenstadtgebiets Emmerichs, zwischen Feldstraße, Im Tabakfeld, Kastanienweg und Eikelberger Weg. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Emmerich, Flur 4 die Flurstücke 283, 284, 285, 286, 287, 288 und 556 und wird begrenzt

- im Norden durch die Südgrenzen der Grundstücke Eikelberger Weg 2 bis 10, Gemarkung Emmerich, Flur 4, Flurstücke 555 und 557 bis 559,
- im Osten durch die Westgrenze des Anliegerweges im Innenbereich des Baublockes Feldstraße / Eikelberger Weg / Kastanienweg / Am Tabakfeld, Gemarkung Emmerich, Flur 4, Flurstück 1359,
- im Süden durch die Nordwestgrenze des vorgenannten Anliegerweges sowie die Nordgrenze des Grundstückes Feldstraße 28, Gemarkung Emmerich, Flur 4, Flurstück 480,
- im Westen durch die östliche Grenze der Feldstraße.

Die Verfahrensgebietsgrenze ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Abbildung: Lage des Plangebiets



3 Gegenwärtiger Zustand

Die Planfläche liegt im Norden des Emmericher Siedlungskörpers und ist bereits heute mit Wohngebäuden bebaut. Zur westlich gelegenen Feldstraße hin stehen einige Bäume. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich eine Gartenfläche mit teilweise älterem Baumbestand.

Die nähere Umgebung ist durch Wohnbebauung geprägt. Im weiteren Umfeld (Luftlinie 500 m) befinden sich darüber hinaus Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Schützenhaus) und Grünflächen (Friedhof, Sportplätze). Darüber hinaus ist die Nahversorgung mit Artikeln des täglichen Lebens durch einen rd. 400 m entfernten Verbrauchermarkt gesichert. Ferner wird auch die Gesundheitsversorgung durch Arztpraxen und Apotheke im Umfeld gewährleistet.

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 am Rhein 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.

Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich in diesem Bereich bisher nach § 34 BauGB.

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 Neubebauung einer bestehenden Wohnbaufläche unter Nutzung einer bislang un bebauten Reservefläche innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereiches zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung und in Anpassung an die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung 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 auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt. Die Festsetzung entspricht der Geschossigkeit der bestehenden Wohnhäuser Feldstr. 30 - 34 und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Gebäudehöhen (TH / OK)

Die städtebauliche Anpassung der zukünftigen baulichen Entwicklung im Planbereich soll auch durch Höhenvorgaben für die Gebäude gesteuert werden.

Die Bebauung in der näheren Umgebung des Planbereiches hat ihren Ursprung teilweise schon in der Vorkriegszeit. Bis Mitte der 60er Jahre des 20. Jahrhunderts war sie in ihrer heutigen Form realisiert. Im Bereich Feldstraße und Eikelnberger Weg wird die Bebauungsstruktur überwiegend durch eine zweigeschossige Einzelhaus- und Hausgruppenbauweise geprägt. Als Dachformen herrschen Satteldächer vor, die i.d.R. traufständig, vereinzelt aber auch giebelständig zur Straße ausgerichtet sind. Neben Einfamilienhäusern gibt es mehrere zweigeschossige Mehrfamilienruppenhäuser ähnlich der bestehenden Bebauung Feldstr. 30-34 im Plangebiet. Diese zeichnen sich gegenüber der übrigen Bebauung insbesondere durch ihre größere Gebäudehöhe und einen ausgebauten Dachraum über dem zweiten Vollgeschoss aus.

Die Neubebauung des Planbereiches nach Gebäudeabriss soll sich dem Planungsziel der städtebaulichen Anpassung folgend auf die vorhandenen Höhenmaße der zweigeschossigen Umgebungsbebauung beschränken. Dabei soll im Sinne einer Nachverdichtung eine Wohnnutzung im Dachraum als dritter Ebene über dem zweiten Vollgeschoss ermöglicht werden. Auch wenn eine solche bauliche

Nutzung auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken innerhalb des Baublockes Feldstraße / Eikelnberger Weg / Kastanienweg / Am Tabakfeld nicht vorhanden ist, bestimmen diese Flächen nicht allein die Eigenart der näheren Umgebung, wie sie bei einer Zulässigkeitsbeurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB herangezogen würde. Zur beabsichtigten Neubebauung vergleichbare Mehrfamilienhausobjekte befinden sich auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite der Feldstraße in einem Abstand von bis zu 60 m. Hierzu ist auch die mit Bauvorbescheid zugelassene zukünftige Mehrfamilienhausbebauung auf dem Eckgrundstück Eikelnberger Weg 1 / Alte 's-Heerenberger Straße zu zählen. Eine Orientierung an den vorhandenen Gebäudehöhen dieser Bebauung trägt daher der städtebaulichen Anpassung für die bauliche Entwicklung im Bebauungsplanbereich Rechnung.

Aus den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen zu den Wohngebäuden im Umgebungsbereich sind folgende Höhen bezogen auf die seinerzeit vorhandene Geländehöhe zu entnehmen:

Bebauungsplanverfahren Nr. E 4/5 - Feldstraße -

Ermittlung der mittleren Gebäudehöhen in der Nachbarschaft aus den Baugenehmigungsunterlagen

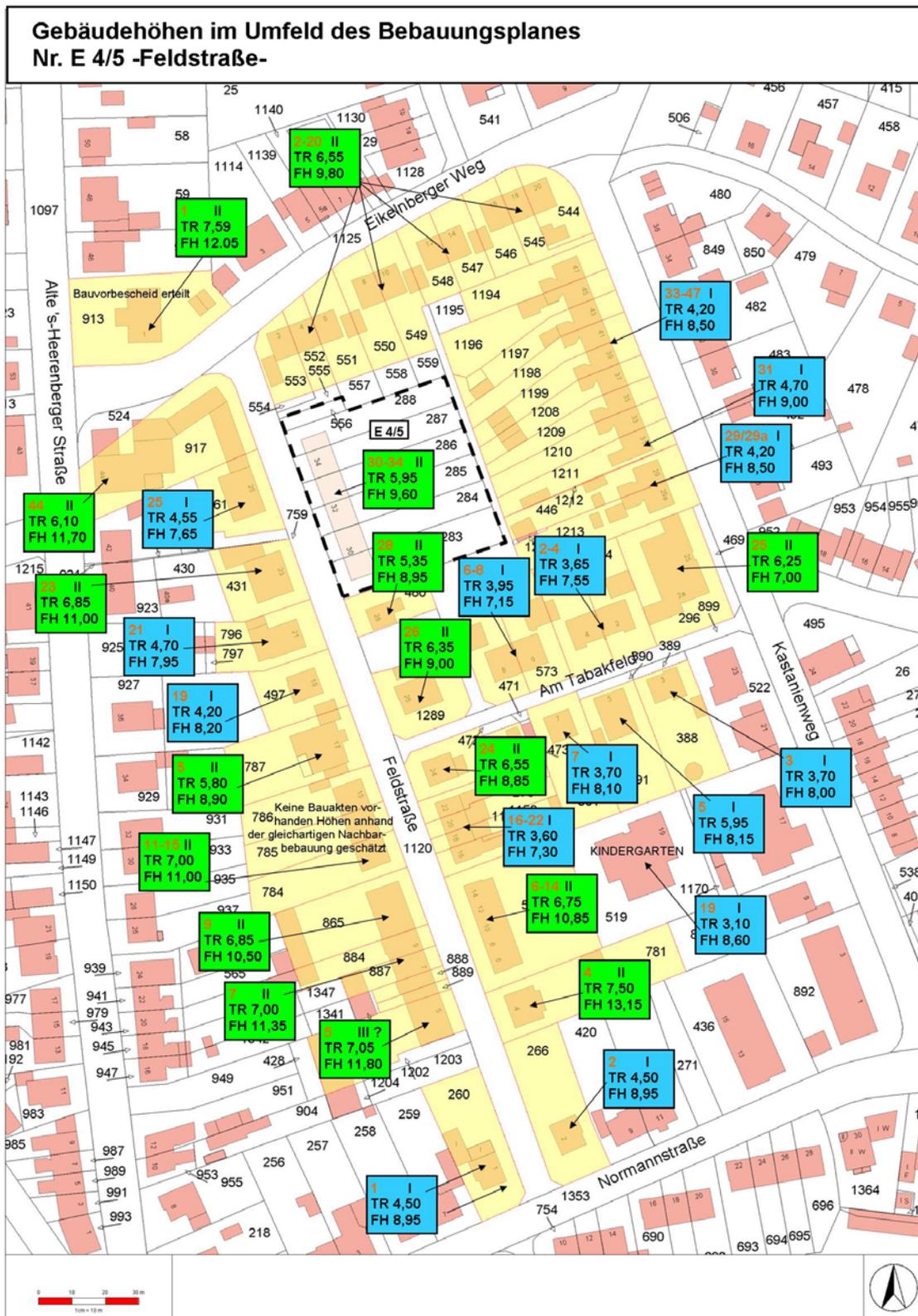
Straße	HsNr.	Geschossigkeit	Traufe	Firsthöhe	Dachneigung
			<i>m über Gelände</i>		<i>°</i>
Eikelnberger Weg	1 (BVA)	II	7,59	12,05	39
Eikelnberger Weg	2-20	II	6,55	9,80	32 / 40
Alte 's-Heerenberger Straße	44	II	6,10	11,70	45
Am Tabakfeld	2-4	I	3,65	7,55	36
Am Tabakfeld	6-8	I	3,95	7,15	35
Am Tabakfeld	3	I	3,70	8,00	48
Am Tabakfeld	5	I	3,70	8,15	48
Am Tabakfeld	7	I	3,70	8,10	48
Kastanienweg	19	I	3,10	8,60	22
Kastanienweg	25	II	6,25	7,00	10
Kastanienweg	29-29a	I	4,20	8,50	38 / 63
Kastanienweg	31	I	4,70	9,00	45
Kastanienweg	33-47	I	4,20	8,50	38 / 63
Feldstraße	1	I	4,50	8,95	45
Feldstraße	2	I	4,50	8,95	45
Feldstraße	4	II	7,50	13,15	53
Feldstraße	5	II - III?	7,05	11,80	42

Feldstraße	7	II	7,00	11,35	42
Feldstraße	9	II	6,85	10,50	36
Feldstraße	6-14	II	6,75	10,85	42
Feldstraße	11-15	II	7,00	11,00	45
Feldstraße	16-22	I	3,60	7,30	45
Feldstraße	17	II	5,80	8,90	25
Feldstraße	19	I	4,20	8,20	45
Feldstraße	21	I	4,70	7,95	31
Feldstraße	23	II	6,85	11,00	35
Feldstraße	24	II	6,55	8,85	30
Feldstraße	25	I	4,55	7,65	30
Feldstraße	26	II	6,35	9,00	29
Feldstraße	28	II	5,35	8,95	45

Durchschnittshöhen der II-geschossigen Bebauung **6,64** **10,39**

Feldstraße	30-34	II	5,95	9,60	45
------------	-------	----	------	------	----

Die aufgeführten Gebäudehöhen sind in der nachfolgenden Planskizze in ihrer räumlichen Anordnung dargestellt.



Auf der Grundlage dieser Vergleichswerte sollen im Bebauungsplan mit einer max. Traufhöhe (TR) von 7,0 m und einer max. Gebäudehöhe (OK) von 11,0 m jeweils über der mittleren Geländehöhe in der Lage der beantragten Bauvorhaben entsprechende Höhen festgesetzt werden.

Da die bestehende Umgebungsbbauung umfänglich mit Kellerräumen errichtet wurde, liegt deren Erdgeschossfußbodenniveau i.d.R. deutlich über der Höhe des Geländes. Da der Geschosswohnungsbau heutzutage eher auf eine Barrierefreiheit mit einer ebenerdigen Erdgeschossfußbodenhöhe abzielt, bietet die gewählte Gebäudehöhenfestsetzung der Traufhöhe als Angebotsplanung gegenüber der bestehenden Altbebauung die Möglichkeit der Errichtung eines Drempels, der einer zeitgemäßen Dachraumnutzung unter geneigten Dachflächen förderlich wäre.

Die der Traufhöhenfestsetzung zugrunde liegende Bauform entspricht dem in der Nachbarschaft vorkommenden Satteldachhaus. Seit dem Zeitpunkt der Entstehung des betroffenen Siedlungsbereiches haben sich jedoch die architektonischen Ausprägungen der Wohnbebauung erweitert. Hierauf wurden u.a. auch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Landesbauordnung NRW z.B. in der Zulässigkeit von Staffelgeschossen angepasst. Eine solche Bauform wird von der Emmericher Baugenossenschaft favorisiert. Da das Maß der baulichen Nutzung mit der festgesetzten II-Geschossigkeit durch die Errichtung eines Staffelgeschosses im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW nicht überschritten wird, soll es ebenfalls planungsrechtlich zugelassen werden. Die hierbei eintretende Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe wird im Rahmen einer Ausnahmeregelung zugelassen.

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 Gebäudefirshöhe / -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 wird durch Baugrenzen festgesetzt. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens. Abweichend von der in der Feldstraße ansonsten anzutreffenden straßenbegleitenden Bebauung werden zwei in das Grundstück eingerückte, senkrecht zur Feldstraße positionierte Bauflächen sowie eine im hinteren Grundstücksbereich quer liegende Baufläche festgesetzt, mit denen eine Bebauungsverdichtung ohne das Erfordernis zusätzlicher öffentlicher Erschließungsanlagen ermöglicht wird. Die hierdurch vorgeprägte Gebäudestellung mit Südausrichtung entspricht der städtebaulichen Absicht, in der Bauleitplanung den Einsatz regenerativer Energien zu fördern.

Die der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen zugrunde liegende Bebauungskonzeption wurde aufgrund zahlreicher Einwände von Seiten der Nachbarschaft geändert. Der in der Bürgerversammlung am 21.03.2013 gezeigte Vorentwurf sah noch vor, zwei Baukörper von je rund 32 m Länge senkrecht und in rund 15 m Abstand zur Feldstraße anzuordnen. Der nördliche der beiden Baukörper sollte auf bis zu 4 m an die nördliche Grundstücksgrenze heranrücken. Die Einwände der Bürger richteten sich insbesondere gegen die Abmessungen der Neubauten, die für einige Anwohner zu massiv wirkten und gegen die in den Gartenbereich orientierte Gebäudeausrichtung entgegen der in der Umgebung anzutreffenden straßenbegleitenden Bebauung. Im Hinblick auf die im Rahmen der Bürger-

versammlung geäußerten Einwände wurde das Baukonzept gezielt geändert. Im Einzelnen wurde **im Entwurf der Offenlage** wie folgt auf die Anregungen reagiert:

(X)

1. Abrücken von der nördlichen Grenze auf mindestens 8 m, im hinteren Grundstücksbereich auf 20 m.
2. Verkürzung der in den Gartenbereich hereinragenden Baukörper von 32 auf 20 m sowie Reduzierung des Abstandes zur Feldstraße auf 5 m (von vorher 15 m).
3. Im Zuge der Verkleinerung und Verschiebung der Baukörper wird eine dritte überbaubare Grundstücksfläche im hinteren Grundstücksbereich senkrecht zu den beiden anderen Baukörpern und damit parallel zur Feldstraße sowie zur hinteren Grundstücksgrenze angeordnet.

Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Offenlage wurde unter Abstimmung mit der Vorhabenträgerin einer vorgetragenen Anregung gemäß eine geringfügige Verlagerung der senkrecht zur Feldstraße angeordneten Bauflächen auf einen Gesamtabstand von 6,5 m zur Straßengrenze vorgesehen.

(X)

6.4 Stellplatzflächen

Zur Sicherung des erforderlichen Stellplatznachweises auf eigenem Grundstück werden drei an die Feldstraße angrenzende Stellplatzflächen festgesetzt. Durch diese den zukünftigen Gebäuden vorgelegte Stellung wird der Eintrag weiterer Lärmimmissionen in den Blockinnenbereich durch Fahrverkehr vermieden. Dem dient auch der Ausschluss der Zulässigkeit weiterer Stellplätze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, mit dem auch eine Nutzung des östlich an das Plangebiet grenzenden Anliegerweges im Blockinnenbereich durch weitere PKW weitgehend ausgeschlossen wird.

6.5 Fläche für Geh- und Fahrrecht

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der öffentlich-rechtlichen Sicherung der bestehenden Erschließung des Baublockinnenbereiches (hier der Zufahrt zu den genehmigten Garagen und Carports auf den Hinterlandflächen der Grundstücke Kastanienweg) wird die von der vorhandenen Wegefläche in Anspruch genommene sowie für die Gewährleistung einer ausreichenden Breite des Anliegerweges erforderliche Teilfläche aus den Grundstücken Feldstr. 30 bis 34 Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als „Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche“ festgesetzt.

7 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets selbst erfolgt von Westen über die Feldstraße. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich keine öffentliche Erschließungsstraße. Auswirkungen auf die zu erwartende Verkehrsbelastung hat die Planaufstellung nicht.

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.

Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im Verlauf des Bauleitplanverfahrens bzw. der nachfolgenden Erschließungsplanung durchgeführt.

8.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz in der Feldstraße 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.

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Planung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm) gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a 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 der Baumschutzsatzung geregelt.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um vier unter die Baumschutzsatzung fallende Bäume, die im Rahmen der Baumaßnahme gefällt werden müssen. Alle vier Bäume weisen Stammumfänge unter 100 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, auf. Gemäß § 7 Abs. 3 der Baumschutzsatzung

ist als Ersatz je zu fällendem Baum ein gleichwertiger Baum mit einem Mindestumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, anzupflanzen.

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung kommen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Anwendung.

Den Bedenken gegen eine Zerstückelung der Freiflächen im ursprünglichen Bebauungskonzept der Emmericher Baugenossenschaft, bei der kein adäquater Ersatz für die Wegnahme der bisherigen Funktionen des Gartenbereiches mit seinen großkronigen Bäumen durch entsprechende Ersatzpflanzungen mehr möglich erscheine, wird durch die Umgestaltung der Bauflächen und die kleinteiligere Bebauung entsprochen. Es entstehen größere zusammenhängende Freiflächen, auf denen entsprechende Ersatzpflanzungen möglich werden, die u.a. der Anpassung an die klimatischen Veränderungen dienen können.

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.

Am 27.03.2013 wurde eine Ortsbesichtigung des Plangebiets durchgeführt.

Zudem wurde das relevante Artenspektrum über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem ausgewertet.

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

Während der Ortsbesichtigung wurden auf der Eingriffsfläche 4 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. Es fehlen auch geeignete Einflugmöglichkeiten. Artenschutzrechtliche Konflikte im Falle des geplanten Abrisses bestehen für dieses Gebäude nicht.

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 der vorliegenden Bauleitplanung 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 Wohnbebauung fügt sich somit auch aus Immissionsschutzsicht in die Umgebung ein. Zudem ist die Fläche auch bisher mit Wohngebäuden bebaut.

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 und der rückwärtigen Ruhebereiche der Grundstücke im betroffenen Baublock durch den entstehenden Verkehr aus dem Plangebiet auszuschließen.

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

Etwaige immissionsschutzfachliche Konflikte im Zusammenhang mit den durch die PKW-Nutzung auf den im Plangebiet den zukünftigen Wohngebäuden zugeordneten Stellplatzflächen hervorgerufenen Geräuschemissionen wurden zur Ausräumung von in der Offenlage vorgetragenen Bedenken im Rahmen eines Lärmgutachtens untersucht. Das Gutachten „Ermittlung und Beurteilung der aus dem anlagenbezogenen Verkehr (offene Stellplätze) an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung nach DIN 18005 / TA Lärm, Schalltechnische Untersuchung Nr. EMB/01/13/VL/042“ vom 11.09.2013 des Ingenieurbüros Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer, Alsdorf, legt in der Schlussbetrachtung dar, dass „im Hinblick auf die generelle Ortsüblichkeit von bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen zu Wohngebäuden, sowohl im öffentli-

(X)

chen Straßenraum wie auch auf den Grundstücken selber, [...] keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu erkennen“ seien.

Dennoch wird im vorliegenden Bebauungsplan an der nördlichen Grenze zu den Nachbargrundstücken im Bereich einer festgesetzten Stellplatzreihe eine 2 m hohe Wand festgesetzt, welche eine optische und akustische Barriere zu den Nachbargrundstücken am Eikelnberger Weg herstellen soll. **Im Nachgang zur Offenlage wurde auf Empfehlung des Gutachtens im Sinne einer Gleichbehandlung auch die südlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung durch die Festsetzung einer 2 m hohen, an der südlichen und östlichen Grenze der dortigen Stellplatzfläche angeordnete Mauer gegen die Lärmemissionen aus dem Plangebiet geschützt.**

(X)

Die Notwendigkeit für weitere Festsetzungen von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht gegeben.

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. Weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft sind denkmalgeschützte Gebäude oder Einrichtungen vorhanden.

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

13 Altlasten und Altablagerungen

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

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Kampfgebietes des Zweiten Weltkrieges. Es ist bekannt, dass die in den 30er Jahren des vergangenen Jahrhunderts errichteten Häuser Feldstr. 30 - 34 im Krieg zerstört und danach wiederaufgebaut wurden.

Bei seiner Luftbildauswertung im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB gelangte der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu einem konkreten Verdacht auf Kampfmittelablagerung (Bombenblindgänger). Im Rahmen der inzwischen durch ihn durchgeführten Überprüfung der Verdachtsfläche wurden jedoch keine Kampfmittel aufgefunden. Da trotz Überprüfung keine Garantie dafür gegeben werden kann, dass das Bebauungsplangebiet damit vollständig frei von Kampfmittelablagerung ist, gelten die grundsätzlichen Empfehlungen der zuständigen Behörde hinsichtlich der vorsichtigen Durchführung von Erarbeiten, insbesondere im Zusammenhang mit erheblichen mechanischen Bodenbelastungen weiter.

Neben der erfolgten Information an die Eigentümerin wird daher zusätzlich ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

14 Hochwassergefährdung

Das Plangebiet liegt mit rd. 19,0 m ü. NN geringfügig höher als die Umgebung und nimmt dabei eine Höhenlage ein, die lt. Darstellung der potentiellen Überschwemmungsflächen im Hochwasserfall des Rheines HQ 500 nicht überschwemmt würde. Es ergäbe sich in einem solchen Hochwasserfall für das Plangebiet eine Insellage, deren Geländehöhe jedoch nur marginal aus der sich rundum einstellenden Überschwemmungsfläche herausragen würde. Im Zusammenhang mit den infolge des Klimawandels zu erwartenden häufigeren Starkregenereignissen kann eine Zunahme der Hochwasserpegel und der hieraus resultierenden potentiellen Überschwemmungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Daher wird das Plangebiet zukünftig möglicherweise ebenfalls dem potentiellen Überschwemmungsbereich des Rheines zuzurechnen sein.

15 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die Grundstücke befinden sich im Besitz des Bauherrn.

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.

Erarbeitet:



07. Juni 2013

17 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. E 4/5 -Feldstraße- mit der Entwurfsbegründung in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Emmerich am Rhein,
Der Bürgermeister

Johannes Diks