Stadt Emmerich am Rhein

Kurzbegründung

zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 „Kaserne“

stadtplanung olaf schramme

1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIEL UND ZWECK

Der Betrieb der Moritz-von-Nassau-Kaserne in Emmerich am Rhein wurde zum 30.06.2008 aufgegeben und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) mit der Entwicklung dieses Standortes beauftragt.

Nach der Veräußerung des Kasernengeländes an einen privaten Investor wurde ein „Städtebaulicher Rahmenplan 2014“ erarbeitet, in dem konkrete Nutzungsansprüche an die Fläche formuliert wurden, wie das ehemalige Kasernengelände nachgenutzt werden kann.

Um die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebietes und den angrenzenden Bereichen sicherzustellen, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die verkehrliche Erschließung und die Erhaltung und Entwicklung von Grün- und Waldflächen verbindlich geregelt werden.

Weiterhin sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch die nachbarlichen Belange, insbesondere der Immissionsschutz, zu beachten und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan negative Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen zu vermeiden.

2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt in Teilbereichen der Gemarkung Emmerich und Borghees und umfasst die Fläche der ehemaligen Moritz-von-Nassau-Kaserne sowie eine Fläche westlich des Gnadentalwegs.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 342.492 m².

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht aus der Planzeichnung hervor.

3 BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf legt die regionalen Ziele der Raumordnung verbindlich fest.

Der Bereich der ehem. Moritz-von-Nassau-Kaserne wird im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Dieses Gebiet wird durch die Darstellung eines Bereiches für den Grundwasser- und Gewässerschutz überlagert.

In den allgemeinen Siedlungsbereichen sollen die Kommunen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen, gewerbliche Arbeitsstätten und wohnungsnahe Freiflächen so zusammenfassen, dass sie ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind.

Auf den Flächen für den Grundwasser- und Gewässerschutz dürfen wassergefährdende Anlagen nicht errichtet werden. Des Weiteren sollen, neben den bisher vorhandenen Bodenversiegelungen, möglichst keine weiteren großflächigen Versiegelungen erfolgen. Da die Fläche von Siedlungsbereichen überlagert ist, muss der wasserwirtschaftliche Vorsorgegrundsatz in der zukünftigen verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden, d.h. es können sich bauliche Nutzungsbeschränkungen ergeben, welche im Hinblick auf den Grundwasserschutz im Einzugsbereich von Wassergewinnungsanlagen erst im weiteren Verfahren untersucht und abschließend bewertet werden können. Die Festsetzungen der entsprechenden WSG-Verordnung sind dabei zu berücksichtigen.

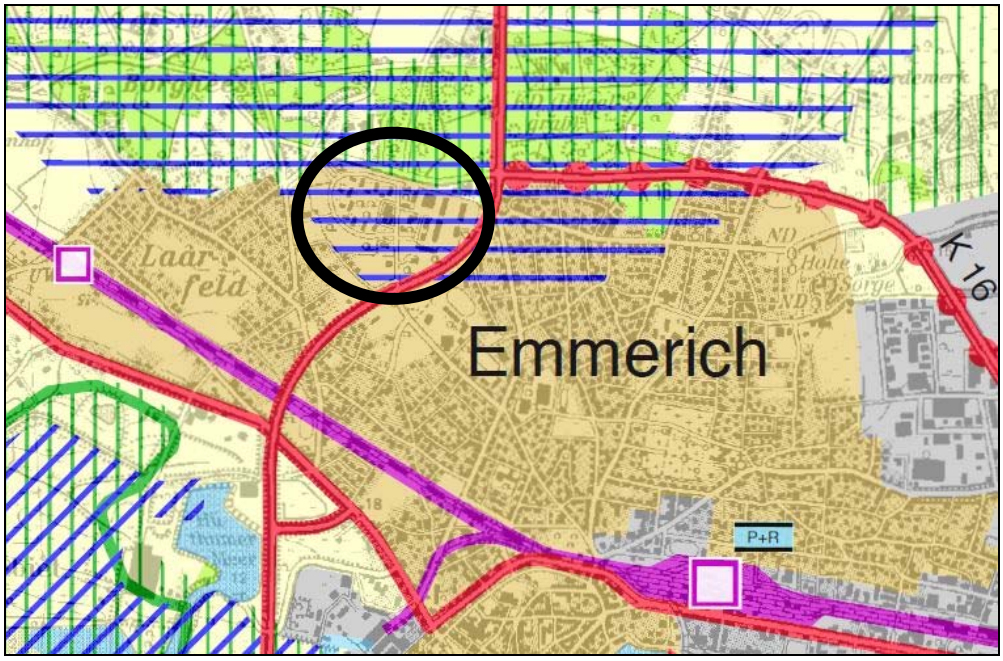

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame FNP der Stadt Emmerich am Rhein stellt das Gelände als „Gemeinbedarfsfläche“ dar. Im Westen und Südwesten sowie südlich und östlich der Klever Straße grenzen Wohnbauflächen an. Diese werden durch eine „Fläche für die Landwirtschaft“, eine „öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz“ und eine „gewerbliche Baufläche“ unterbrochen.
Im Norden des Geländes grenzen „gewerbliche Bauflächen“ und „Flächen für Wald“ sowie im Nordwesten eine weitere „Fläche für die Landwirtschaft“ an.

Die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche ist durch die Aufgabe der militärischen Nutzung obsolet geworden.

Um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten, wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine Änderung des FNP der Stadt Emmerich am Rhein erforderlich.

Diese wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der 68. Änderung des FNP durchgeführt.

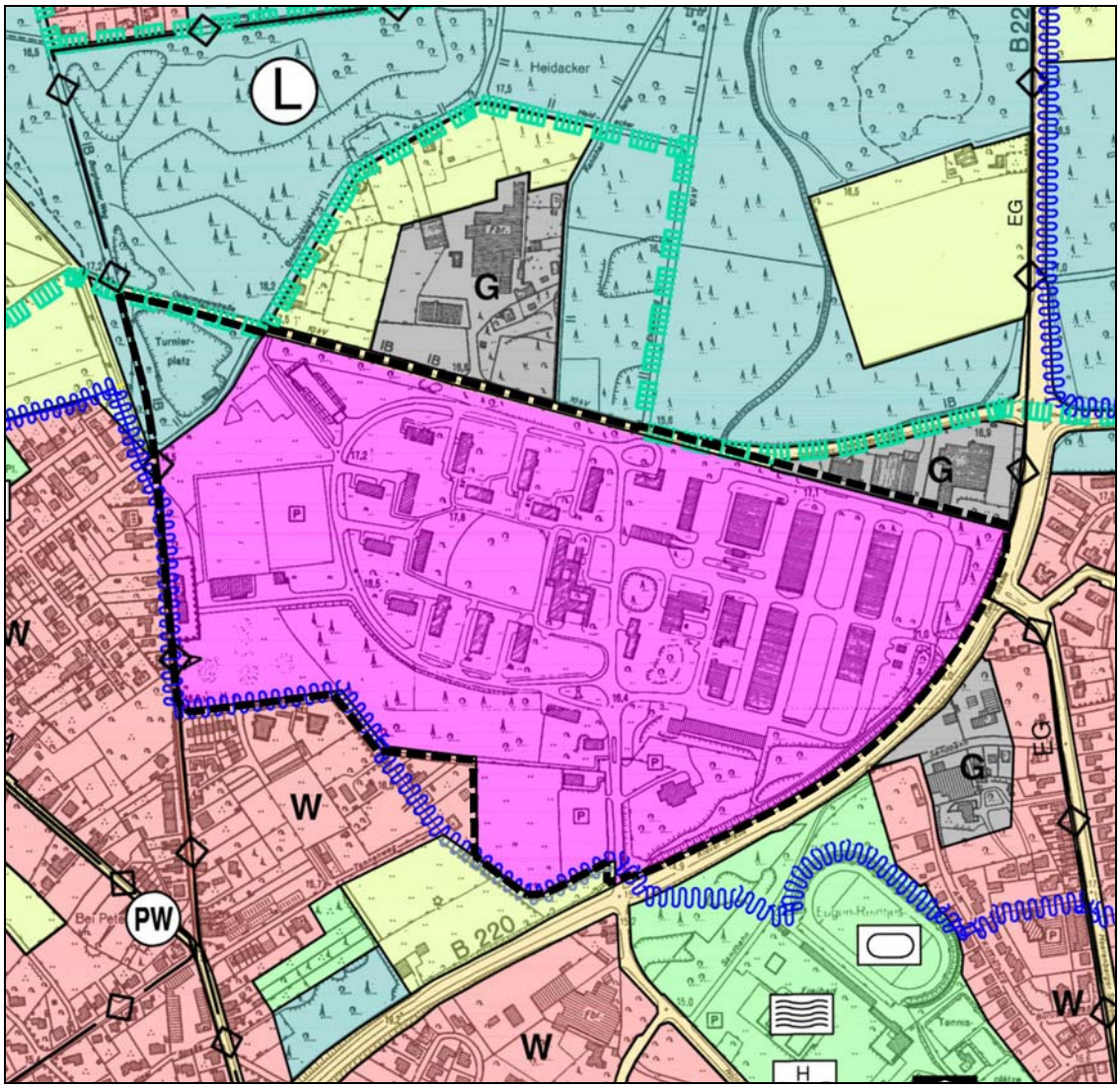

Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen FNP

3.3 Bebauungspläne

Für das ehem. Kasernengelände liegt kein Bebauungsplan vor.
In der näheren Umgebung besteht der Bebauungsplan Nr. B 4/2 „Ostermayerstraße“, der nördlich an die Ostermayerstraße grenzt. Dieser setzt ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO mit Einschränkungen in der Art fest, dass innerhalb des Plangebietes Betriebe der Abstandsklassen VI und VII gem. Abstandserlass NRW unzulässig sind.

Östlich der Klever Straße und nördlich der ´s-Heerenberger-Straße befindet sich der Bebauungsplan Nr. E 4/2, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Innerhalb dieses B-Planes befindet sich ein 8-geschossiges Wohnhaus.
Westlich des Borgheeser Weg im Bereich des Bernd-Terhorst-Wegs setzt der Bebauungsplan H 5/1 „Hoher Weg Nord“ ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet fest.
Südlich der Klever Straße und westlich des Nollenburger Weg befindet sich weiterhin der Bebauungsplan Nr. E 31/3 „Unter den Eichen“, der dort ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.
Für die anderen Bereiche im Verlauf der Straße Am Busch und Borgheeser Weg, die an das Plangebiet angrenzen, bestehen keine Bebauungspläne. Faktisch werden diese Quartiere als Allgemeine Wohngebiete zu betrachten sein.

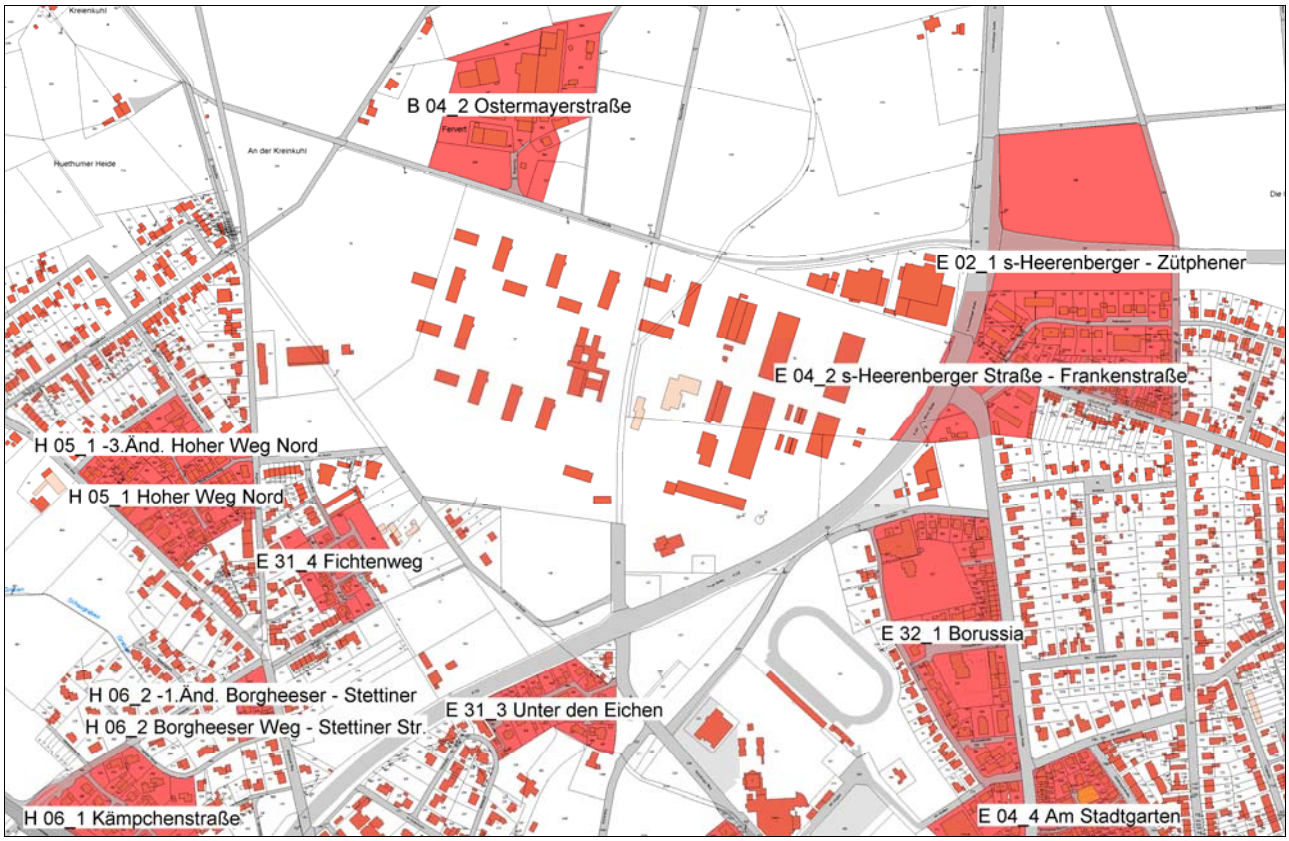

Abbildung 3: Bebauungsplanübersicht der Stadt Emmerich am Rhein, Quelle: Stadt Emmerich am Rhein

4 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Für die Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes wurde ein „Städtebaulicher Rahmenplan 2014“ erstellt.
Dieser sieht innerhalb des Plangebietes eine Nutzungsmischung aus gewerblicher Nutzung im Osten und Süden, eine Sondernutzung Gesundheitswohnpark, eine Sondernutzung Wohnen mit Pferd, ein allgemeines Wohngebiet und den Erhalt sowie die Neuanlage von Grünstrukturen vor.

In Bezug auf die Details des dort entwickelten städtebaulichen Entwurfs wird an dieser Stelle auf die Ausführungen der Rahmenplanung 2014 verwiesen.

Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf Rahmenplan 2014

5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Sondergebiet Reitsportzentrum

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Reitsportzentrum“ sollen die für den Betrieb eines Reitsportzentrums erforderlichen baulichen Anlagen errichtet werden. Diese bestehen aus einer Reithalle, mehreren Stallgebäuden, verschiedenen Reitplätzen und Paddocks sowie den erforderlichen Wirtschaftsgebäuden.

Da diese Nutzungen nicht in einem der Baugebiete gem. §§ 2- 10 BauNVO zulässig sind, wird die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 2 BauNVO erforderlich.

Innerhalb des Sondergebietes „SO 1- Reitsportzentrum“ werden daher die erforderlichen Anlagen entsprechend der konkreten Vorhabenplanung im Bebauungsplan wie folgt zugelassen:

- Bewegungshalle 20x60 m
- Pferdeställe / Pferdeboxen mit max. 75 Einstellplätzen
- Longierhalle
- Führanlage
- Mistlager
- Bergehalle
- 1 Springplatz bis max. 2.500 m²

- 1 Dressurplatz 20/60 m
- 1 Dressurplatz 20/40 m
- 1 gastronomischer Bereich bis max. 300 m²
- 2 Betriebsleiter-/ Mitarbeiterwohnungen
- Sozialräume
- Funktionsbereiche (Lager, Einstellplätze für Fahrzeuge und Maschinen)
- Nebenanlagen

Über diesen Katalog hinausgehende Nutzungen sind nicht zulässig.

Die Zulässigkeit auch von Betriebsleiter- und Mitarbeiterwohnungen in dem Sondergebiet erfolgt, da auf Grund des besonderen Betriebs mit bis zu 75 eingestallten Pferden eine Betreuung und Überwachung der Anlage rund um die Uhr gewährleistet sein muss.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Sondergebietes SO 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen, um die für die vorgesehene Nutzung erforderlichen baulichen Anlagen errichten zu können.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt. Hierdurch wird insbesondere im Bereich der geplanten Mitarbeiterwohnungen und Sozialräume sowie dem gastronomischen Bereich zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen.

5.1.3 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der konkreten Vorhabenplanung. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vordächer, Rampen, Erker, Balkone etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO in Verbindung mit § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.
Die Überschreitung darf eine Tiefe von 2 m auf einer Länge von max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

5.1.4 Bauweise

In dem Sondergebiet 1 mit Zweckbestimmung Reitsportzentrum sind größere bauliche Anlagen, z.B. Reithalle, Bergehalle, Stallanlagen geplant, die eine Länge von mehr als 50 m aufweisen können.
Um diese in dem Plangebiet zu ermöglichen, wird hier eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Abstand zu den Grundstücksgrenzen errichtet.

5.1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Innerhalb des Sondergebietes SO 1 zählen hierzu auch offene (nicht überdachte) Reitplätze mit den zugehörigen Einfriedungen.

5.1.6 Flächen mit Bindungen zum Erhalt

Das Sondergebiet 1 mit Zweckbestimmung „Reitsportzentrum“ wird entlang des Borgheeser Wegs und der Ostermayerstraße von einem Grünzug mit teils älterem Baumbestand eingerahmt, der sich auch südlich an die Ostermayerstraße angrenzend in östliche Richtung fortsetzt.
Diese Grünstrukturen tragen maßgeblich zur Prägung und Abgrenzung des Plangebietes bei und sollen langfristig gesichert und erhalten bleiben und werden daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als „Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

5.1.7 Geh- und Fahrrecht

Durch die Planung des Reitsportzentrums wird der Verlauf des Gnadentalwegs zwischen Borgheeser Weg und Ostermayerstraße unterbrochen. Der Gnadentalweg soll in diesem Bereich entwidmet werden.
Die Fahrbeziehungen für den motorisierten Verkehr können über den vorhandenen Mündungsbereich Borgheeser Weg / Ostermayerstraße weiterhin gewährleistet werden.
Um Umwege insbesondere für den Fuß- und Radverkehr zu vermeiden, wird im Verlauf des zu entwidmenden Gnadentalwegs ein Geh- und Fahrrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

5.2 Sondergebiet „Wohnen mit Pferd“

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferd“ (SO 2) ist dadurch geprägt, dass hier eine Wohnnutzung etabliert werden soll, die in einem engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Reitsportzentrum steht. Die Wohngrundstücke grenzen sämtlich an Weideflächen an.
Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes orientieren sich an denen, wie sie im Wesentlichen auch in einem Allgemeinen Wohngebiet oder tlw. Mischgebiet zulässig sind. Auf Grund der besonderen Nutzung werden jedoch auch Nebenanlagen und Weideflächen zugelassen, die dem Reitsport dienen. Solche Nutzungen sind in keinem der gem. §§ 2-10 BauNVO definierten Baugebiete zulässig, so dass die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 2 BauNVO erforderlich wird.

Innerhalb des Sondergebietes 2 „Wohnen mit Pferd“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Nebenanlagen des Reitsports, Weideflächen, jedoch keine Stallanlagen.

Grundsätzlich ist in dem Sondergebiet SO 2 auch eine Wohnnutzung zulässig, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Reitnutzung steht. Es ist in dem SO 2-Gebiet jedoch mit reitsportspezifischen Immissionen (Schall, Geruch) zu rechnen, die ggf. über die zulässigen Immissionen beispielsweise eines Allgemeinen Wohngebietes hinausgehen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

In dem Sondergebiet SO 2 „Wohnen mit Pferd“ wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Diese GRZ ermöglicht eine der geplanten Nutzung angepasste, lockere Bebauung der künftigen Baugrundstücke.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt, um hier eine moderne, für Wohnzwecke geeignete Bebauung und eine effektive Nutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

5.3.1 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen halten einen Abstand von 5 m zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, so dass hier ein Übergangsbereich innerhalb des wahrnehmbaren städtebaulichen Raumes im Übergangsbereich zwischen privaten und öffentlichen Flächen geschaffen wird (Vorgartenbereiche).

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vordächer, Rampen, Erker, Balkone etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO in Verbindung mit § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.
Die Überschreitung darf eine Tiefe von 2 m auf einer Länge von max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

5.3.2 Bauweise

In dem Sondergebiet 2 wird eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern zugelassen.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Abstand zu den Grundstücksgrenzen errichtet.
Die Möglichkeit auch zur Errichtung von Doppelhäusern trägt dem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung und ermöglicht zudem eine kostensparende Bauweise und effektive Grundstücksnutzung.

5.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Innerhalb des Sondergebietes SO 2 zählen hierzu insbesondere auch Weideflächen mit den erforderlichen Einfriedungen und sonstige Nebenanlagen, die dem Reitsport dienen, z.B. Unterstände.

5.4 Sondergebiet „Gesundheitswohnpark“

5.4.1 Art der baulichen Nutzung

In dem Sondergebiet SO 3 mit Zweckbestimmung „Gesundheitswohnpark“ sollen u.a. Angebote für das Wohnen im Alter, Demenzeinrichtungen, Pflegeeinrichtungen, medizinische Dienstleistungen und diesen Nutzungen zugeordnete weitere Dienstleistungsangebote aus dem Bereich Gastronomie sowie Aus- und Fortbildungsangebote für pflege- und medizinische Berufsfelder geschaffen werden.

In dem Sondergebiet SO 3 „Gesundheitswohnpark“ sind zulässig:

- Wohngebäude
- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen
- Dienstleistungs- und medizinisches Zentrum
- Aus- und Fortbildungseinrichtungen
- Gastronomische Einrichtungen (Café, Restaurant)

5.4.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem Sondergebiet SO 3 wird eine GRZ von 0,6 zugelassen, um die für die geplante Nutzung erforderlichen baulichen Anlagen unter Berücksichtigung einer dichteren Bauweise mit kurzen Wegen innerhalb des Gesundheitswohnparks zu ermöglichen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 begrenzt, wie sie für die konkrete Vorhabenplanung erforderlich ist. Diese sieht eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss vor.

5.4.3 Bauweise

In dem Sondergebiet SO 3 können Gebäude mit Längen von mehr als 50 m errichtet werden. Aus diesem Grund wird hier eine abweichende Bauweise i.S. einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt.

5.4.4 Baugrenzen

Die Baugrenzen halten einen Abstand von 5 m zu der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche östlich des Sondergebietes (Allee), um hier einen Übergangsbereich zwischen öffentlicher und privater Fläche (Vorgartenbereich) von baulichen Hauptanlagen freizuhalten. Diese Vorgartenbereiche tragen maßgeblich zu Gestaltung des städtebaulichen Raumes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bei.
Zu den angrenzenden festgesetzten öffentlichen Grünflächen wird ebenfalls ein Abstand von 5 m eingehalten.

Der Abstand zu den festgesetzten „Flächen für Wald“ wird auf der Nord- bzw. Südseite der beiden Waldflächen auf 10m festgesetzt, um Beeinträchtigungen der Hauptbaukörper durch die Waldflächen vermeiden zu können.

5.5 Mischgebiet

5.5.1 Art der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Mischgebiet soll durch den im Bereich des SO 3 festgesetzten Gesundheitswohnparks mit genutzt werden. Jedoch sind in diesem Teilbereich derzeit keine Nutzungen vorgesehen, die die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 2 BauNVO erforderlich machen.

Die hier vorgesehenen Nutzungen (Wohnen, Verwaltung, Dienstleistung, Aus- und Fortbildung, Kindertagesstätte, Flächen für Stellplätze) sind grundsätzlich in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zulässig.
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In dem Mischgebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die ebenfalls gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

werden nicht Bestandteil der Festsetzungen, da diese auf Grund ihres Flächenanspruches (Gartenbaubetriebe) und Frequentierung, die sich auch bis in die Nachtstunden erstrecken können (Tankstellen, Vergnügungsstätten) zu Konflikten mit den konkret geplanten bzw. zulässigen Nutzungen führen können.

Die Festsetzung des Mischgebietes bildet zudem einen Übergangsbereich zwischen dem immissionssensiblen festgesetzten SO 3 „Gesundheitswohnpark“ im Westen und den festgesetzten Gewerbegebiet im Osten.

5.5.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem festgesetzten Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.
Diese GRZ bildet gem. § 17 BauNVO die Obergrenze für das zulässige Maß der baulichen Nutzung in Mischgebieten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 begrenzt.

5.5.3 Bauweise

In dem Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von bis zu 50 m errichtet.

5.5.4 Baugrenzen

Die Baugrenzen halten einen Abstand von 5 m zu der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche westlich des Mischgebietes um hier einen Übergangsbereich zwischen öffentlicher und privater Fläche (Vorgartenbereich) von baulichen Hauptanlagen freizuhalten. Diese Vorgartenbereiche tragen maßgeblich zu Gestaltung des städtebaulichen Raumes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bei.

Zu der angrenzenden festgesetzten „Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wird ebenfalls ein Abstand von 5 m eingehalten. Zu der südlich und östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche wird ein Abstand von 3 m eingehalten, um hier eine effektive Nutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Auf Grund der angrenzenden gewerblichen Nutzung mit der dazwischenliegenden öffentlichen Grünfläche sind hier keine Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange erkennbar, so dass hier der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m (§ 6 BauO NRW) festgesetzt wird.

5.6 Gewerbegebiet

5.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Bauflächen werden als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO festgesetzt.

Darin sind folgende Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Folgende gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ebenfalls nicht zugelassen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten, einschl. Bordelle oder bordellartige Betriebe.

5.6.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten wird eine GRZ von 0,8 zugelassen.

Diese GRZ bildet gem. § 17 BauNVO die Obergrenze für das zulässige Maß der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 3 begrenzt, so dass in Verbindung mit der max. zulässigen GRZ eine effektive Nutzung der Baugrundstücke ermöglicht wird.

5.6.3 Bauweise

In den Gewerbegebieten wird eine abweichende Bauweise i.S. einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge definiert.
In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Abstand zu den Grundstücksgrenzen errichtet.

Die Zulässigkeit von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge erfolgt, um eine der gewerblichen Nutzung angepasste Bebauung zu ermöglichen.

5.6.4 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen halten einen Abstand von 5 m zu den angrenzenden Flächen. Lediglich angrenzend zu der öffentlichen Grünfläche mit Überlagerung einer Fläche für Wasserwirtschaft wird der Abstand auf den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand gem. § 6 BauO NRW beschränkt, um eine effektive Nutzung der Baugrundstücke im dem Gewerbegebiet zu ermöglichen.

In dem Gewerbegebiet, das im Norden an die festgesetzte „Fläche für Wald“ angrenzt, wird die Baugrenze mit einem Abstand von 10 m festgesetzt, um Beeinträchtigungen der Hauptbaukörper durch die Waldfläche zu vermeiden.

5.7 Einzelhandel

Bezüglich geplanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet, insbesondere in den gegenwärtig für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Bereichen, sind die Nutzungsansprüche noch weiter zu konkretisieren. Die Feinsteuerung von potentiellen Einzelhandelsnutzungen erfolgt im Verlauf des weiteren Bauleitplanverfahrens. Dabei sind die Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein zu berücksichtigen.
Die Prüfung, ob ein geplantes Einzelhandelsvorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des Emmericher Einzelhandelskonzeptes im Einklang steht, erfolgt im Rahmen einer sog. Kompatibilitätsprüfung im weiteren Bauleitplanverfahren.

5.8 Vorgartenflächen

In dem Sondergebiet SO 2 „Wohnen mit Pferd“, dem Allgemeinen Wohngebiet, dem Sondergebiet SO 3 „Gesundheitswohnpark“ als auch dem Mischgebiet werden in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze „Flächen mit Einschränkungen für Garagen und Nebenanlagen-Vorgartenflächen“ festgesetzt.
Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen unzulässig.

Diese Festsetzung erfolgt, um eine visuelle Beeinträchtigung dieses Übergangsbereiches zwischen privaten und öffentlichen Bereichen zu vermeiden und zur Gestaltung des städtebaulichen Raumes, der durch die Straßenverkehrsflächen und die Vorgartenbereiche gebildet und durch die Häuserfassaden begrenzt wird, beizutragen.
Innerhalb dieses Raumes könnte die Errichtung von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) störend wirken, weil sie den großzügigen Eindruck des Straßenraumes und der angrenzenden Bereiche stören würden.

Weiterhin wird durch das Freihalten dieser Vorgartenbereiche von baulichen Anlagen ein sicheres Ein- und Ausfahren von den Grundstücken ermöglicht, da die Sicht auf die Straßenverkehrsflächen nicht eingeschränkt wird.

5.9 Flächen mit Bindungen zum Erhalt

Das Plangebiet ist insbesondere in den Randbereichen im Osten und Norden und Nordwesten von großflächigen, zusammenhängenden Grünflächen mit tlw. älterem Baumbestand begrenzt.

Diese Flächen tragen entscheidend zur Prägung des Plangebietes sowohl von Innen als auch von Außen betrachtet bei und weisen darüber hinaus auch einen Wert in Bezug auf die ökologische Wertigkeit und das Orts- und Landschaftsbild auf.

Diese prägenden Grünstrukturen werden daher im derzeitigen Bestand planungsrechtlich gesichert und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als „Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

5.10 Öffentliche Grünflächen

Für die Öffnung und Durchgängigkeit des Plangebietes sind neue fuß- und radläufige Wegeverbindungen vorgesehen, die die größeren Waldflächen im Plangebiet miteinander verbinden und für die Öffentlichkeit zugänglich machen sollen.

Diese Wegeverbindungen, die sich in Ost-West- und Nord- Süd-Richtung abseits der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erstrecken, werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ planungsrechtlich gesichert.

5.11 Fläche für die Wasserwirtschaft

In dem Bereich zwischen dem festgesetzten Misch- und Gewerbegebiet im Osten des Plangebietes wird eine „Fläche für die Wasserwirtschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche sollen unbelastete Niederschlagswässer, die auf den Dachflächen der angrenzenden Baugebiete anfallen, zurückgehalten und versickert werden. Eine Versickerung solcher unbelasteter Niederschlagswässer von Dachflächen ist grundsätzlich auch mit den Bestimmungen der für das Plangebiet geltenden Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich-Helenenbusch vereinbar.

Ein Notüberlauf kann in den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Elsepassgraben erfolgen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Ausbauplanung eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

5.12 Flächen für Wald

Innerhalb des Plangebietes sind 2 größere Flächen vorhanden, die als Wald einzustufen sind.
Diese beiden Flächen werden daher als „Flächen für Wald“ i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB festgesetzt.

5.13 Verkehrsflächen

5.13.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebietes für die Erschließung der Baugebiete erforderlichen Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.
In denen für eine Wohnnutzung vorgesehenen Bereichen des Sondergebietes SO 2 „Wohnen mit Pferd“ sowie dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine Breite von 8,5 m festgesetzt, die unter Berücksichtigung von öffentlichen Stellplätzen und Baumpflanzungen eine lichte Breite von ca. 5,5 m berücksichtigt und einen Begegnungsfall zwischen Pkw und Lkw ermöglicht.

In dem Gewerbegebiet im Osten des Plangebietes ist ein Begegnungsfall zwischen 2 Lkw zu berücksichtigen und eine lichte Fahrbahnbreite von ca. 6,35 m zu ermöglichen, so dass hier insgesamt eine Breite der Verkehrsfläche von 10 m festgesetzt wird. Die Wendeschleifen am Ende der Straßen ermöglichen das Wenden von Lastzügen.

Die Nord-Süd-Achse innerhalb des Plangebietes zwischen der Klever Straße im Süden und dem Elsepassweg im Norden wird in einer Breite von 12,5 m festgesetzt, um hier einen alleeartigen Charakter mit beidseitiger Baumpflanzung und Gehwegen realisieren zu können.
Im südlichen Bereich, zwischen Einmündungsbereich zur Klever Straße und dem Abzweig in das östliche Gewerbegebiet weitet sich die Straße entsprechend der heute vorhandenen Breite weiter auf, so dass der lichtsignalgesteuerte Knotenpunkt Klever Straße / Nollenburger Weg unverändert bestehen bleiben kann.

5.14 Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen wird das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt, um hier eine Strukturierung und Gliederung der öffentlichen Räume zu erzielen und langfristig einen Beitrag zur ökologischen Wertigkeit des Plangebietes zu leisten.

Die Anpflanzung der Bäume insbesondere im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist im Rahmen der Ausbauplanung, wenn die Lage von Zufahrten, Stellplätzen und Entwässerungseinrichtungen bekannt ist, festzulegen.

Arten und die genaue Anzahl der anzupflanzenden Bäume werden im weiteren Bauleitplanverfahren konkretisiert.

6 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Das ehem. Kasernengelände ist über den Nollenburger Weg, Borgheeser Weg und Klever Straße verkehrlich gut an das Stadtzentrum sowie an das regionale bzw. überregionale Straßensystem angeschlossen. Östlich des Geländes verläuft direkt angrenzend die Klever Straße (B 220) als überregionaler Verkehrsweg, der Richtung Norden eine Direktverbindung zur A 3 (Arnheim- Oberhausen) und nach Süden in Richtung Kleve und weiter an die A 57 schafft.

Die Anbindung des Plangebietes an dieses vorhandene Straßennetz erfolgt an 5 Punkten. Die Gewerbegebiete und das Sondergebiet SO 3 „Gesundheitswohnpark“ werden über den vorhandenen lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt Klever Straße / Nollenburger Weg erschlossen. Eine zusätzliche Anbindung insbesondere des SO 3 Gebietes ist auch durch einen neuen Anbindungspunkt an die Ostermayerstraße möglich.

Über diesen Anbindungspunkt an der Ostermayerstraße / Elsepassweg kann auch der nördliche Bereich des SO 2- Gebietes „Wohnen mit Pferd“ erschlossen werden. Dieses SO 2- Gebiet erhält einen weiteren Anbindungspunkt an den Borgheeser Weg / Höhe Verborgstraße. Der Gnadentalweg wird in diesem Bereich entwidmet, so dass hier im Verlauf der Borgheeser Straße kein zusätzlicher Einmündungsbereich entsteht.

Das Sondergebiet SO 1 „Reitsportzentrum“ wird hinsichtlich des Liefer- und Fremdverkehrs ausschließlich über die Ostermayerstraße über die Zufahrt des Gnadentalwegs

erschlossen, so dass durch den Betrieb des Reitsportzentrums keine Verkehre innerhalb des Plangebietes oder der angrenzenden Wohngebiete entstehen.

Das Allgemeine Wohngebiet wird über eine Zufahrt am Borgheeser Weg und der Straße Am Busch erschlossen, so dass sich die Verkehre auf diese beiden Anbindungen verteilen werden.

7 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Belange von Natur und Landschaft spielen bei der vorliegenden Bauleitplanung eine besondere Rolle.
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargelegt werden.

Ebenso wird für die Bereiche, die nicht als Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB zu beurteilen sind, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt und nicht vermeidbare Eingriffe ausgeglichen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden im Verlauf des Bauleitplanverfahrens mit den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.