



Aufstellung des Bebauungsplanes

EL 16/2 -Neustadt /Süd-

ENTWURFSBEGRÜNDUNG

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



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planaufstellung.....	4
2.	Örtliche Vorgaben.....	4
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Gegenwärtiger Zustand	5
2.3	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	6
3.	Planungsvorgaben	6
3.1	Gebietsentwicklungsplan	6
3.2	Flächennutzungsplan.....	6
3.3	Bestehende Bebauungspläne.....	7
3.3	Denkmalbereichssatzung für den Ortsteil Elten und Gestaltungssatzung für einen Teilbereich der Denkmalbereichssatzung.....	7
4.	Landespflegerische Vorgaben	8
4.1	Landschaftsplan.....	8
4.2	Schutzgebiete	8
5.	Planungsziele.....	9
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.1.1	Gebietsfestsetzungen	9
6.1.2	Ausschluss von Nutzungen.....	9
6.1.3	Stellplätze.....	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.2.1	Grundflächenzahl	10
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse.....	10
6.2.3	Gebäudehöhenfestsetzungen	10
6.3	Bauweise	11
6.3.1	Bauweise.....	11
6.3.2	Überbaubare Flächen	11
6.3.3	Ausschluss von baulichen Anlagen.....	12
6.4	Erschließung	12
6.4.1	Straßenfläche	12
6.4.2	Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	12
6.5	Grünfläche	13
7.	Von der Planung berührte öffentliche Belange.....	13

7.1	Ver- und Entsorgung.....	13
7.1.1	Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation.....	13
7.1.2	Schmutzwasser.....	13
7.1.3	Regenwasser	13
7.2	Immissionsschutz	13
7.2.1	Lärm	13
7.2.1	Gerüche	14
7.3	Altlasten und Altablagerungen.....	14
7.3.1	Altlasten	14
7.3.2	Kampfmittelrückstände.....	14
7.4	Klimaschutz und -anpassung.....	14
7.4.1	Klimaschutz.....	14
7.4.2	Klimaanpassung.....	15
7.5	Belange von Natur und Landschaft	16
7.6	Artenschutz	16
7.7	Denkmalpflegerische Belange	17
7.7.1	Gestaltungssatzung für einen Teilbereich der Denkmalbereichssatzung Elten	17
7.7.2	Bodendenkmäler	17
7.8	Hochwasserrisiko.....	17

1. Anlass der Planaufstellung

Mit dem Abriss des Wohnhauses Neustadt 51 ist im Bereich der Neustadt eine Baulücke von rd. 60 m Breite entstanden, die absehbar einer baulichen Nutzung entgegen sieht. Die vorherige Bebauung durch ein zurück liegendes Holzhaus inmitten einer großen Freifläche hob sich von der Umgebungsbebauung an der Neustadt wesentlich ab und soll nicht mehr als Maßstab für die zukünftige Bebauung des betroffenen Grundstückes herangezogen werden. Vielmehr treten nunmehr die Ziele der Denkmalbereichssatzung für den Ortsteil Elten in Vordergrund, von der die betroffene Fläche erfasst ist.

Für die betroffene Baulücke wurde eine Bauvoranfrage für ein die gesamte Grundstücksbreite ausnutzendes Mehrfamilienhaus in zweigeschossiger Bauweise zzgl. eines ausgebauten Dachgeschosses für rd. 20 Wohneinheiten vorgelegt. Um städtebaulich eine mit der Umgebungsbebauung verträgliche und mit den Zielen des Denkmalschutzes in Einklang stehende Neubebauung des Grundstückes zu sichern, wird ein Planungsbedarf gesehen, da sich die Zulässigkeitsbeurteilung einer Bebauung nach § 34 Abs. 1 BauGB den städtebaulichen gestalterischen Aspekten entzieht und den Einfügegrundsatz nur auf Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaute Grundstücksfläche, durch die die Eigenart der näheren Umgebung geprägt ist, abstellt. Darüber hinaus sind der Durchsetzbarkeit der Gestaltungssatzung gewisse Grenzen gesetzt.

Daher wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 11.09.2012 ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren für den Bereich auf der Südseite der Neustadt zwischen Wilhelmstraße und Dr.-Robbers-Straße eingeleitet. In diesem Planverfahren soll die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) in Anpassung an die umgebenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen erfolgen, um eine behutsame bauliche Entwicklung des Bereiches zu fördern, eine adäquate Ergänzung der Bebauung vorzubereiten und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Das mit der Denkmalbereichssatzung formulierte städtebauliche Ziel der Erhaltung der historischen Strukturen in der Neustadt soll durch Gestaltungsfestsetzungen gesichert werden.

2. Örtliche Vorgaben

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

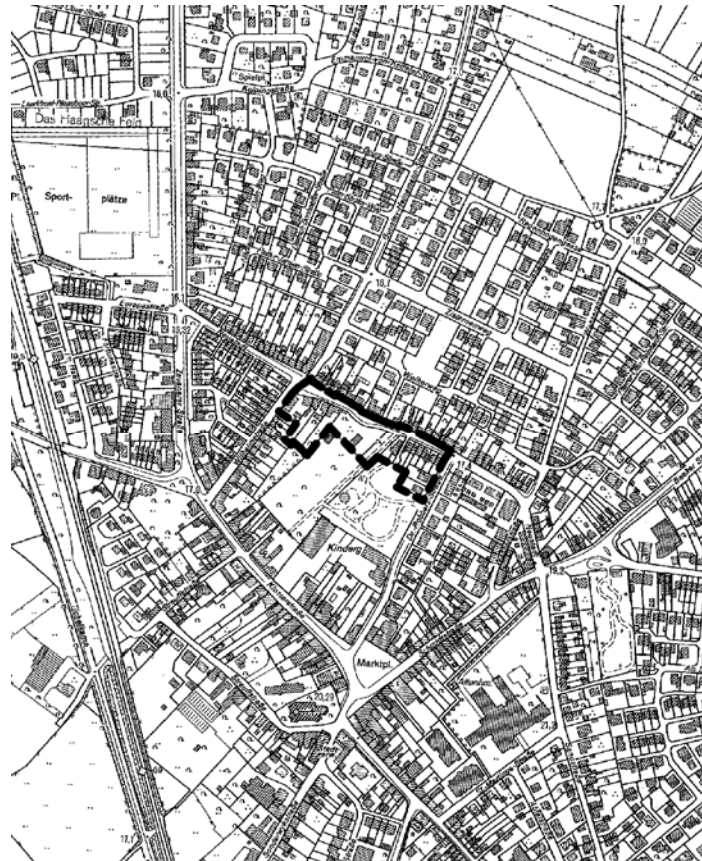
Der Verfahrensbereich des Bebauungsplanes ist rd. 10.800 qm groß und liegt im Ortsteil Elten auf der Südseite der Straße *Neustadt* zwischen Wilhelmstraße und Dr.-Robbers-Straße. Darüber hinaus sind der betroffenen Abschnitt der Straßenfläche Neustadt sowie die Grundstücke Dr.-Robbers-Straße 13 und 15 in den Planbereich mit einbezogen.

Das Plangebiet betrifft in der Gemarkung Elten, Flur 16 die Flurstücke 70, 71, 114, 115, 163, 254 tlw., 255, 262 bis 274 und 281 und wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Straßengrenze der Neustadt,
- im Osten durch die westliche Straßengrenze der Dr.-Robbers-Straße,
- im Süden durch die Südgrenzen und deren jeweiligen Verbindungen der Grundstücke Dr.-Robbers-Str. 13, Neustadt 33, 35, 37, 51, 53, 55, 57 und 59 sowie Wilhelmstr. 24,
- im Westen durch die östliche Straßengrenze der Wilhelmstraße.

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

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



2.2 Gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich des Ortsteiles Elten. Es umfasst zwei zusammenhängende Baubereiche:

- die Grundstücke Dr. Robbers-Str. 13 u. 15 sowie Neustadt 25 bis 37, auf denen zu Beginn der 2000er Jahre Einfamilienhäuser in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern errichtet wurden,
- die Grundstücke Neustadt 53 bis 59 sowie Wilhelmstr. 24, deren Wohnhäuser bereits älteren Datums sind und das Erscheinungsbild in der Neustadt durch eine bis zu zweigeschossige Bauweise mit kleinteiligem Grundstückszuschnitt und Gebäudestellung an der Straßengrenze mitprägen.

Zwischen diesen Baubereichen befindet sich das nach Abbruch eines freistehenden alten Holzhauses derzeit freiliegende Grundstück Neustadt 51. Seine brach liegende Fläche gestaltet sich als Wiese mit randlichem Gehölzsaum zum südlich angrenzenden waldartigen Blockinnenbereich. Gegen den östlich anschließenden Baubereich ist es durch eine von der Neustadt in den Innenbereich führende historische Allee mit hohem Baumbestand abgetrennt.

Unmittelbar vor dem Grundstück Neustadt 51 befindet sich in der Neustadt eine Bushaltestelle in der Form einer Straßenausbuchtung. Das dazu gehörige Wartehäuschen steht abseitig in Verlängerung der Gebäudefront Neustadt 59-53 an der nordwestlichen Ecke des Grundstückes Neustadt 51.

Die nähere Umgebung an der Neustadt ist durch Wohnbebauung geprägt. Im weiteren Umfeld (Luftlinie 500 m) befinden sich der zentrale Versorgungsbereich sowie zentrale Gemeinbe-

darfseinrichtungen (Schule, Kindergärten, Seniorenheim). Die Nahversorgung mit Artikeln des täglichen Lebens ist hierdurch gesichert.

2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Planverfahren betrifft einen überwiegend bereits bebauten Wohnbereich innerhalb eines Siedlungszusammenhanges, der im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt ist. Es dient im Wesentlichen der baulichen Nachverdichtung des Ortsteiles Elten. Die Verfahrensfläche umfasst insgesamt rd. 10.800 qm, so dass die Zulässigkeitsvoraussetzung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Festsetzung einer Gesamtgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm) eingehalten wird. Durch die Planaufstellung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen. Daher wird das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB abgewickelt. Das Erfordernis zur Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB entfällt.

3. Planungsvorgaben

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Die Darstellung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung für das Stadtgebiet Emmerich am Rhein findet ihre grundlegende Konkretisierung u.a. auf der Ebene des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99).

Der Gebietsentwicklungsplan stellt den Bebauungsplanbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Damit steht die Planung in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bebauungsplanbereich derzeit wie folgt dar:

- a) westlicher Teilbereich von Wilhelmstraße bis einschließlich Grundstück Neustadt 53 sowie die Straßenfläche Neustadt als **Wohnbaufläche**
- b) östlicher Teilbereich von Dr.-Robbers-Straße bis einschließlich Grundstück Neustadt 51 als **Grünfläche der Zweckbestimmung „Parkanlage“**.

Letztere Darstellung basiert auf den ausgeübten Nutzungen zum Zeitpunkt der FNP-Aufstellung im Jahre 1979. Seinerzeit reichte die an die Dr.-Robbers-Straße angrenzende öffentliche Parkanlage noch bis zur Neustadt. Zwischenzeitlich ist der nördliche Teilbereich der Parkanlagenfläche auf der Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB einer Wohnbebauung zugeführt worden, ohne dass bislang eine Anpassung des Flächennutzungsplanes stattgefunden hat.

Der Bebauungsplan lässt somit nicht vollständig aus den aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Für die von den Planungsabsichten abweichenden FNP-Darstellungen soll unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nach Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für den gesamten Planbereich EL 16/2 wurde bislang noch kein Bebauungsplan nach § 30 BauGB aufgestellt. Auf der nördlichen Straßenseite der Neustadt schließt sich der Bebauungsplan EL R/1 -Wasserstraße- an, der das Baugebiet zwischen Wasserstraße, Neustadt, Gustav-Heinemann-Straße und Regenbogengasse einfasst. Die hierin festgesetzten Baubereiche sind als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, soweit sie an die vorgenannten Umgebungsstraßen grenzen, während der innere Planbereich im Wesentlichen Reine Wohngebiete (WR) ausweist.

Der dem Verfahrensbereich EL 16/2 nördlich unmittelbar gegenüber liegende Baubereich ist somit als WA-Bereich festgesetzt. Die dem im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB zuzurechnenden Bereiche westlich und östlich des Plangebietes weisen in ihrer Bebauungs- und Nutzungsstruktur ebenfalls die Charakteristika Allgemeiner Wohngebiete auf.

3.3 Denkmalbereichssatzung für den Ortsteil Elten und Gestaltungssatzung für einen Teilbereich der Denkmalbereichssatzung

Die Denkmalbereichssatzung für den Ortsteil Elten dient u.a. dem Schutz des Erscheinungsbildes der Bebauung in Proportion, Form und Verdichtung entlang der historischen Straßenzüge. Hierzu zählt auch die Neustadt. Der Bebauungsplanbereich ist bis auf die aus der ehemaligen nördlichen Teilfläche des Dr.-Robbers-Parkes gebildeten Grundstücke Dr.-Robbers-Str. 13 u. 15 sowie Neustadt 25 bis 37 in die Denkmalbereichssatzung einbezogen.

In der Aufteilung der Ortsbildzonen in der für den Denkmalbereich erlassenen „Gestaltungssatzung der Stadt Emmerich am Rhein für einen Teilbereich der Denkmalbereichssatzung gemäß Denkmalschutzgesetz für den Ortsteil Elten“ vom 20.01.2001 wird der Bereich für die Neustadt wie folgt beschrieben:

Neustadt, Wilhelmstraße, Dr.-Robbers-Straße, Streuffstraße-Nordwest besitzen eine kompakte Straßenrandbebauung in meist kleineren Formaten, traufständig, ursprünglich überwiegend eingeschossige und dreiachsige Backsteinbauten, die später z.T. aufgestockt wurden. In der Regel sind die Dachflächen geschlossen, mittige Zwerchhäuser bzw. nachträglich kleine Schleppgauben kommen aber vor. Es ist einige Neubebauung anzutreffen, vorwiegend aus den 50er + 60er Jahren in niederländischem Typus, in der Dr.-Robbers-Straße sogar ausschließlich, dort auch keine randständige Bebauung! Überwiegend herrscht Wohnnutzung vor.

Den Bestimmungen der benannten Gestaltungssatzung zufolge soll sich eine Neubebauung innerhalb ihres Geltungsbereiches so gestalten, dass u. a.

- die in der Umgebung vorhandene kleinteilige Parzellenstruktur in der neuen Architektur ablesbar bleibt,
- die Baukörperstellung und Gebäudemasse sich in den Umgebungszusammenhang einpassen,
- First-, Trauf- und Sockelhöhen dem Durchschnitt der vorhandenen typischen Gebäudehöhen derselben Straßenseite in der zugehörigen Ortsbildzone entsprechen.

Diese Gestaltungssatzung gilt für die der Denkmalbereichssatzung unterliegenden Grundstücke des Planverfahrens. Die in dem o.a. Baubereich Dr.-Robbers-Str. 13 u. 15 sowie Neustadt 25 bis 37 entstandene neuere Bebauung nimmt das Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung in der Neustadt hingegen nur ansatzweise auf und unterscheidet sich hiervon insbesondere durch steile Dachneigung und umfangreiche Dachgeschossausbauten.

4. Landespflegerische Vorgaben

4.1 Landschaftsplan

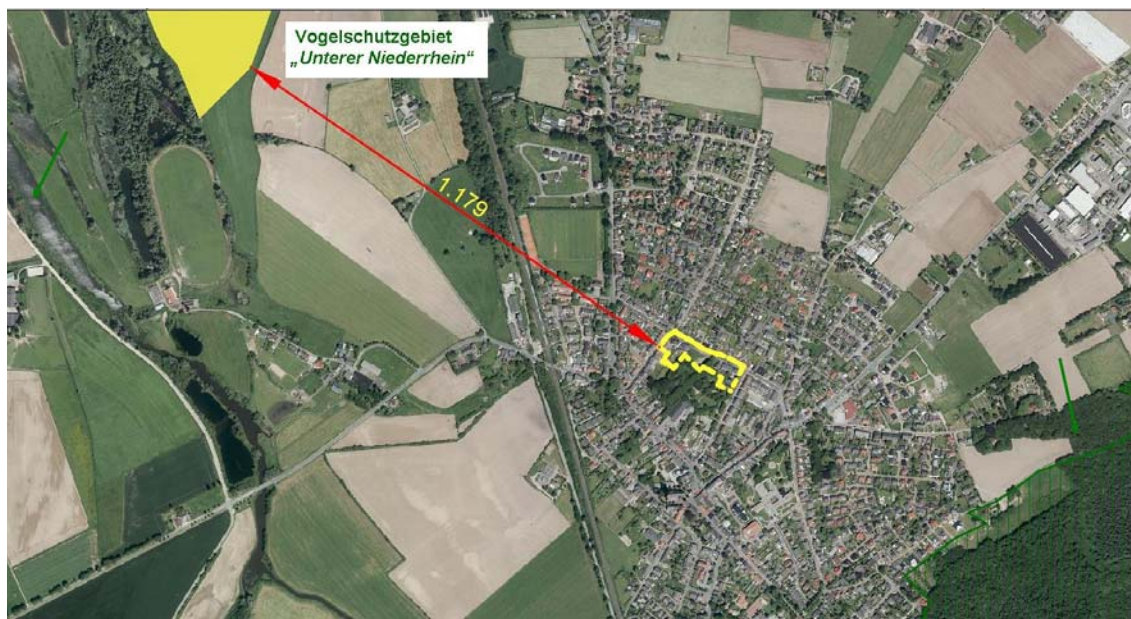
Das Plangebiet befindet sich im zentralen Innenbereich des Ortsteiles Elten. Darüber hinaus wurde für den Stadtbereich von Emmerich am Rhein bislang noch kein Landschaftsplan nach Bundesnaturschutzgesetz aufgestellt. Insofern greifen hier die Grundlagen eines solchen Regelwerkes nicht auf dieses Planverfahren.

4.2 Schutzgebiete

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).

Gemäß nachstehender Abbildung beträgt der Mindestabstand zu einem naturschutzrechtlichen Schutzgebiet mehr als 1.100 m. Es handelt sich hierbei um einen Teilbereich des Vogelschutzgebietes DE-4203-401 „Vogelschutzgebiet Unterer Niederrhein“ an der Bundesgrenze, welches an das auf niederländischer Seite festgesetzte Natura-2000-Gebiet um den Altrhein anschließt.

Abbildung 2: Lage des Plangebiets in Bezug auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete



Auswirkungen auf die nächst gelegenen naturschutzrechtlichen Schutzgebiete durch die Planung sind nicht erkennbar. Durch das Planverfahren werden diesbezüglich keine größeren Störungen als bisher vorbereitet, da es sich bei dem Planbereich um im Wesentlich bereits bebaute Flächen handelt und sich die zusätzlich geschaffenen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten an die Siedlungsstruktur anpassen und vom Umfang her im Gesamtsiedlungsgefüge als untergeordnet zu erachten sind.

5. Planungsziele

Der Bebauungsplan dient der Sicherung des in der Denkmalbereichssatzung für den Ortsteil Elten formulierten städtebaulichen Zieles der Erhaltung der historischen Baustrukturen in der „Neustadt“. Hierzu sollen in Anpassung an die Umgebungsbebauung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und eine adäquate Ergänzung der Bebauung für die Lückenschließung im Bereich des Grundstückes Neustadt 51 planungsrechtlich vorbereitet werden.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Gebietsfestsetzungen

Der Bebauungsplan sieht entsprechend den vorgenannten Planungszielen in Anpassung an den Bestand sowie die Umgebungsbebauung die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete (WA) in Sinne des § 4 BauNVO vor.

Es erfolgt eine Gliederung in 3 Allgemeine Wohngebiete, wovon sich zwei WA-Flächen auf die bestehenden zusammenhängenden Baubereiche im westlichen und östlichen Planbereich beziehen. Das dritte WA-Gebiet betrifft den eigentlichen Entwicklungsbereich des Grundstückes Neustadt 51.

6.1.2 Ausschluss von Nutzungen

Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, weil diese Nutzungen der Lage innerhalb des Stadtgebiets nicht entsprechen bzw. diese Nutzungen größere Flächen beanspruchen, die in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten nicht erfüllt werden können. Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet entsprechende Bauflächen zur Verfügung.

6.1.3 Stellplätze

Ein Stellplatznachweis für die bestehenden Gebäude kann nachträglich nicht gefordert werden, sondern nur im Zusammenhang mit Neubau oder Nutzungsänderung. Die bestehenden Wohnhäuser verfügen bereits nahezu vollständig über Stellplätze (Garagen) auf eigenem Grundstück.

Die im Bereich der Grundstücke Neustadt 31 bis 37 auf einer hinteren Grundstücksfläche errichteten und über einen Privatweg erschlossenen Gemeinschaftsgaragen werden als Garagenfläche planungsrechtlich gesichert.

Für das neu zu bebauende Grundstück Neustadt 51 bietet der großzügige nicht überbaubare Teilbereich hinter dem neuen Gebäude die Möglichkeit der Anordnung von Gemeinschaftsstellplätzen im bauordnungsrechtlich erforderlichen Umfang. Hierfür setzt der Bebauungsplan eine entsprechende Fläche für Gemeinschaftsstellplätze mit einer Zufahrt von der Neustadt auf der Westseite des Grundstückes fest. Die Lage der Fläche und ihrer Zufahrt im westlichen Grundstücksbereich dient u.a. auch der Berücksichtigung der östlich an den betroffenen WA-Bereich angrenzenden Allee, deren Erhalt nach den Zielsetzungen in der Denkmalbereichssatzung im Rahmen dieser Bauleitplanung gesichert werden soll. Dem widerspräche die Anlage einer Stellplatzzufahrt längs der östlichen Grundstücksgrenze, da die Errichtung der Fahrfläche mit Erdeingriffen im Kronenbereich der Bäume verbunden wäre.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete vorgesehene Obergrenze für die GRZ von 0,4 wird eingehalten.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den westlichen an die Wilhelmstraße angrenzenden Baubereich WA 1 entsprechend des Bestandes auf **zwei Vollgeschosse** als Höchstmaß begrenzt.

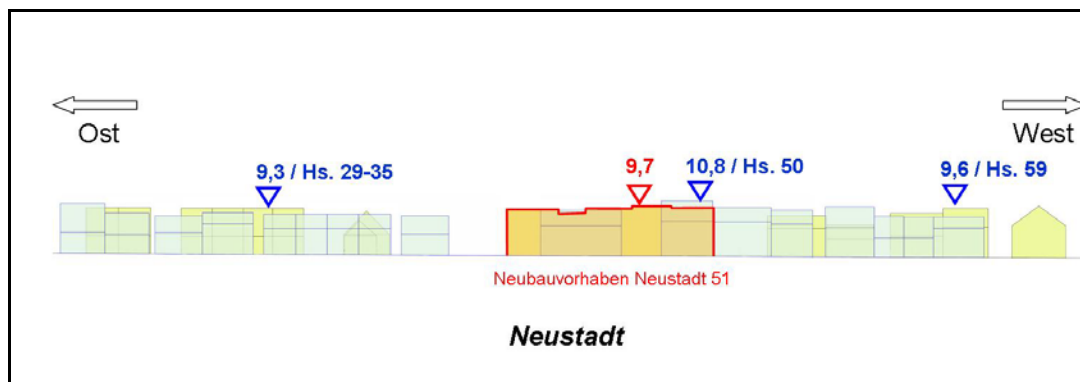
Für den östlichen, an die Dr.-Robbers-Straße angrenzenden Baubereich WA 3 wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend ihres Bestandes auf **ein Vollgeschoss** begrenzt. Hier . Um den Bauherren im Sinne eines sparsamen Umganges mit dem Grund und Boden eine geringfügig größere bauliche Ausnutzbarkeit, z.B. durch Errichtung von Dachaufbauten (Gauben) zu ermöglichen, wird als Ausnahmeregelung die Errichtung eines zählenden Vollgeschosses im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 3 BauO NRW (Landesbauordnung) als Dachgeschossausbau über dem Erdgeschoss zugestanden. Dies sichert einerseits den jeweils bereits vorhandenen Dachgeschossausbau in diesem WA-Bereich ab und räumt den Eigentümern noch gewisse Entwicklungsmöglichkeiten ein, die sich an die in der Umgebung vorhandene Zweigeschossigkeit als Höchstmaß der baulichen Nutzung anlehnen. Diese Ausnahmeregelung beschränkt sich allein auf den WA-Bereich 3, der nicht im der Denkmalbereichssatzung liegt. Für die anderen Bereiche stünde sie nicht mit der Gestaltungssatzung für den Denkmalbereich im Ortsteil Elten für die betroffene Ortsbildzone in Einklang.

Im mittleren WA-Bereich, der einer Neubebauung entgegen sieht, wird die Zahl der auf **zwei Vollgeschosse** als Höchstmaß begrenzt. Diese Festsetzung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und entspricht den Entwicklungszielen der Denkmalbereichssatzung.

6.2.3 Gebäudehöhenfestsetzungen

Die städtebauliche Anpassung der zukünftigen baulichen Entwicklung im Planbereich soll auch durch Höhenvorgaben für die Gebäude gesteuert werden. Zum Nachweis der Einpassung des Neubauvorhabens nach der Gebäudehöhe in die Umgebungsbebauung erfolgte ein Ausmaß der vorhandenen Trauf- und Gebäudehöhen im betroffenen Straßenabschnitt der Neustadt. In der nachfolgenden Planskizze sind die Gebäudehöhen in m in Bezug auf die Gehweghöhe vor dem jeweiligen Grundstück dargestellt.

Abbildung 3: Gebäudehöhenentwicklung (Höhe in m über Gehweg vor dem Grundstück)



In Verbindung mit den Straßen- und Gehweghöhen vor den jeweiligen Grundstücken werden hierbei folgende Gebäudehöhenfestsetzungen als Maximalhöhen (Gebäudeoberkante OK) für die einzelnen WA-Bereiche festgesetzt:

- **26,3 m NHN** für das westliche WA-Gebiet WA 1
- **26,6 m NHN** für das mittlere WA-Gebiet WA 2
- **26,5 m NHN** für das östliche WA-Gebiet WA 3.

Diese Höhenfestsetzungen stehen mit den gestalterischen Zielen der Denkmalbereichssatzung in Einklang.

6.3 Bauweise

6.3.1 Bauweise

In Anpassung an die Baustruktur in den vorhandenen Baubereichen im Plangebiet wird in den WA-Gebieten eine **offene Bauweise** festgesetzt. Dies auch für den neu zu bebauenden WA-Bereich des Grundstückes Neustadt 51, da die angebotene überbaubare Fläche eine Gesamtbebauung von deutlich weniger als 50 m Breite ermöglicht.

Die betreffende Festsetzung dient dem Erhalt und der Ergänzung des Ortsbildes und eröffnet auf der anderen Seite den Bauherren einen gewissen Handlungsspielraum.

6.3.2 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den einzelnen WA-Bereichen werden wie folgt durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

a) *Westliches Allgemeines Wohngebiet (WA 1)*

Zur Sicherung der historischen Straßenfront wird die vordere Grenze der überbaubaren Fläche längs der Straßengrenze mit Baulinien festgesetzt. Dies betrifft sowohl den Straßenzug „Neustadt“ als auch die Wilhelmstraße. Die seitliche und hintere Begrenzung wird durch Baugrenzen festgesetzt. Im Bereich der Grundstück Neustadt 53-59 markiert das vorhandene Ende der tiefsten Bebauung die hintere Grenze der überbaubaren Fläche. Hierdurch werden den betroffenen Grundstücken noch bauliche Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt.

Im Bereich der Wilhelmstraße beschränkt sich die überbaubare Fläche auf das vorhandene Gebäude. Infolge der bauordnungsrechtlichen Abstandsfordernisse zum Nachbargrundstück Neustadt 59 ergäben sich für das bestehende Wohnhaus Wilhelmstr. 24 ohnehin nur ganz eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten.

b) *Mittleres Allgemeines Wohngebiet (WA 2)*

Zur Ermöglichung eines Mehrfamilienhauses wird innerhalb des betreffenden WA-Bereiches ein Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt, welches zur Einhaltung der Bauflucht an der Straßengrenze positioniert ist. Zur Ermöglichung einer Bebauungsverdichtung in das Grundstück hinein wird ein Teil der Baufläche in etwa in der Tiefe der Baufläche im WA 1 festgesetzt. Zum Erhalt der östlich angrenzenden Allee und zum Schutz der dortigen westlichen Baumreihe hält die überbaubare Fläche einen Abstand von 5 m zur östlichen Grundstücksgrenze ein. Damit sollen etwaige Bodeneingriffe in den Wurzelbereich vermieden werden.

Die Baufläche ist so dimensioniert, dass den Bauherren ein ausreichender Handlungsspielraum zur Verwirklichung ihrer Bauabsichten eingeräumt wird und ein gesicherter Stellplatznachweis

im westlichen Grundstücksbereich ohne Beeinträchtigung der vorgenannten Allee geführt werden kann.

c) *Östliches Allgemeines Wohngebiet (WA 3)*

Die bestehenden Gebäude im WA-Bereich WA 3 werden in überbaubare Flächen eingefasst. Bei einer Tiefe von 16 m ab der am weitesten zur Straße vorgerückten Hausfassade ergeben sich bei einer solchen Bauflächenfestsetzung für die betroffenen Gebäude noch gewisse Erweiterungsmöglichkeiten, die am ehesten vermutlich durch den Anbau von Wintergärten ausgenutzt werden.

6.3.3 Ausschluss von baulichen Anlagen

Um die historische Flucht der Bebauung auf der Südseite der Neustadt auch bei der Verschwengung der Straßenbegrenzungslinie für den Neubau auf dem Grundstück Neustadt 51 aufzunehmen, wird die Baufläche bis an die Straßengrenze herangelegt. Infolge des bogenförmigen Verlaufes der Straßengrenze wird das zukünftige Gebäude zu beiden Außenseiten hin von der Straße abrücken. Vorgelagerte bauliche Nebenanlagen an dieser Stelle würden der Intention, eine nahezu geschlossenen Gebäudefront in Fortsetzung der bestehenden Nachbarbebauung zuwider laufen. Daher sollen auf den Flächen zwischen vorderer Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie bauliche Anlagen ausgeschlossen werden.

6.4 **Erschließung**

6.4.1 Straßenfläche

Um den Bereich bis zur südlichen Grenze des Bebauungsplanes EL R/1 -Wasserstraße- lückenlos mit einem Planungsrecht zu belegen, wurde die Straßenfläche der Neustadt zwischen Wilhelmstraße und Dr.-Robbers-Straße in den Planbereich einbezogen und wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dies dient lediglich einer planungsrechtlichen Sicherung im Bestand. Etwaige Gesamtstraßenausbaumaßnahmen mit der Folge der Beitragerhebung zu Lasten der Anlieger sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Frage gestellt, ob die Bushaltestelle vor dem Grundstück Neustadt 51 nach Realisierung der Planung unverändert erhalten bleibe. Derzeit ist diese Haltestelle in Form einer Ausbuchtung des Straßenkörpers ausgestaltet, in die die Busse beim Haltevorgang ausscheren. Da die betreffende Pflasterfläche Mängel aufweist, steht in absehbarer Zeit eine Überarbeitung dieses Haltepunktes an. Hierbei wird auf die nicht mehr zeitgemäße Ausbuchtung verzichtet werden zugunsten eines dem Fahrbahnverlauf folgenden Haltesteiges mit einer erhöhten Aufkantung zur Erleichterung des Ein- und Ausstieges. Auf der bei einer solchen Maßnahme nicht mehr benötigten Fläche der Haltebucht ergibt sich der Raum für einen neuen Standort des Wartehäuschens, welches derzeit an der Straßengrenze östlich des Grundstückes Neustadt 53 direkt neben der zukünftigen Stellplatzzufahrt des neuen Mehrfamilienhauses angeordnet ist. Ein solcher neuer Standort würde die bisherige abseits gelegene Anordnung des Wartehäuschens verbessern und auch evtl. Sicherheitsbedenken in Bezug auf den zukünftigen unmittelbar neben dem bestehenden Wartehaus entstehenden Fahrverkehr des neuen Mehrfamilienhauses erledigen.

6.4.2 Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Privatwegefläche zwischen den Grundstücken Neustadt 35 und 37 dient der Erschließung der den mittleren Reihenhäusern in diesem Bereich zugeordneten Garagen. Es erfolgt eine planungsrechtliche Bestandsicherung für diesen Privatweg durch die Festsetzung einer Fläche für ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht.

6.5 Grünfläche

Die zwischen den Grundstücken Neustadt 37 und 51 abzweigende Allee stellt eine historische Verbindung des Grundstückes Klosterstraße 26 (Baronie) zur Neustadt dar. Nach den Zielsetzungen der Denkmalbereichssatzung soll diese Wegeführung geschützt und die mit Bäumen versehene Grünfläche im Blockinnenbereich zwischen Baronie und dem Grundstück Neustadt 51 unbebaut erhalten bleiben. Dem wird in dieser Bauleitplanung gefolgt, indem die Parzelle mit der Wegefläche und den randlichen Grünstreifen als Grünfläche festgesetzt wird und die dort aufstehenden Großbäume als Einzelbäume planungsrechtlich mit einem Erhaltungsgebot belegt werden.

7. Von der Planung berührte öffentliche Belange

7.1 Ver- und Entsorgung

7.1.1 Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikationseinrichtungen ist vorhanden. Gleiches gilt für die Löschwasserversorgung

7.1.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz in den Umgebungsstraßen eingeleitet.

7.1.3 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 auf die Grundstücke des WA 1-Bereiches, da diese zum genannten Stichtag bereits bebaut waren. Im Prinzip gilt dies auch für das zu einer Neubebauung anstehende Grundstück Neustadt 51. Hier kann das anfallende Niederschlagswasser wie das anfallende häusliche Schmutzwasser der örtlichen Mischwasserkanalisation zugeführt werden.

Einzelheiten zur Entwässerung werden im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung festgelegt.

Für die nach 1996 errichteten Gebäude im WA3-Bereich wurden im Rahmen der seinerzeitigen Genehmigungen entsprechende Niederschlagsentwässerungsregelungen auf den eigenen Grundstücken getroffen.

7.2 Immissionsschutz

7.2.1 Lärm

In der Bauphase im Entwicklungsbereich des Plangebietes muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm sowie Staubimmissionen gerechnet werden.

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

Das Plangebiet befindet sich mitten im zentralen Siedlungsbereich des Ortsteiles Elten, der sich insbesondere durch eine überwiegende Wohnnutzung und vereinzelt nicht störendes Gewerbe auszeichnet. Die in den WA-Bereichen lässigen Nutzungen fügen sich somit aus Immissionsschutzsicht in die Umgebung ein.

Eine Überschreitung der relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. eine Beeinträchtigung der Wohnruhe durch die zukünftigen Fahrzeugbewegungen auf der Stellplatzfläche für das neue Mehrfamilienhaus Neustadt 51 wird nicht erwartet, jedoch soll diese Prognose noch durch einen schalltechnischen Nachweis untermauert werden. Sollte sich hierin eine Erforderlichkeit für die Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung des gesunden Wohnens in der unmittelbaren Nachbarschaft ergeben, so werden solchen Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen werden.

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

7.2.1 Gerüche

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 dieser vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

7.3 **Altlasten und Altablagerungen**

7.3.1 Altlasten

Im Nachweis des vom LANUV gem. § 9 LBodSchG geführten Altlastenkatasters sind für das Plangebiet weder Altlastflächen noch Altstandorte aufgegebener Gewerbebetriebe mit etwaigem Ablagerungsverdacht ausgewiesen.

7.3.2 Kampfmittelrückstände

Der Stadtbereich von Emmerich war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Auch wenn bei der Durchführung der bisherigen Baumaßnahmen im Planbereich sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft Kampfmittelfunde nicht bekannt geworden sind, können Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt daher insbesondere bei Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie z. B. Rammarbeiten, Verbauarbeiten, Pfahlgründungen- Rüttel- und hydraulischen Einpressarbeiten Sicherheitsüberprüfungen durch vorlaufende Sondierungsbohrungen durchzuführen.

Die Bauherren werden hierauf durch einen Hinweis im Bebauungsplan informiert.

7.4 **Klimaschutz und -anpassung**

7.4.1 Klimaschutz

Regionalklimatisch gesehen befindet sich das Plangebiet im Klimabezirk der niederrheinischen Tiefebene mit maritimem Einfluss. Das Wetter ist geprägt durch vorherrschende West- und Südwestwinde, relativ milde Winter (Durchschnittsterperatur Januar 1,5 - 2°C) und gemäßigte

Sommer (Durchschnittstemperatur Juli 17 - 18 ° C). Die mittlere Jahrestemperatur beträgt zwischen 9 und 10 ° C, die mittlere Niederschlagsmenge 700 bis 750 mm/qm. Eine detaillierte klimatische Untersuchung für das Stadtgebiet existiert nicht.

Entscheidend für die Schadstofffilterung, die Frischluftbildung und den Luftaustausch des Gebietes sind lokal-klimatische Faktoren wie Lage, Relief und Vegetation. Infolge seiner geringen Flächengröße besitzt das Plangebiet kleinklimatisch gesehen nur eine geringe Bedeutung. Darüber hinaus bereitet die Planung nur eine geringfügige zusätzliche Bebauung vor, während umfängliche Bereiche des Plangebietes bereits intensiv baulich genutzt sind. Insofern sind durch die Planaufstellung keine signifikanten klimatischen Veränderungen in der unmittelbaren Umgebung zu erwarten.

Das Plangebiet ist geprägt durch eine kompakte Innenbereichsbebauung in verdichteter bis zu 2-geschossiger Bauweise und weitgehender Flächenversiegelung. Aufgrund der geringen Anzahl hinzukommender Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen im Gesamteinzugsbereich der Neustadt nicht spürbar erhöhen.

Da mit dem Bebauungsplan keine Neubebauung in einem solchen Umfang vorbereitet wird, dass sich die bestehenden Siedlungsverhältnisse in relevanter Weise verändern, wird der Energieverbrauch und damit einhergehend der CO₂-Ausstoß nicht wesentlich ansteigen. Für die Neubauten im Plangebiet wird zur Minderung des Energiebedarfes empfohlen, die im Folgenden aufgeführten planerischen Grundsätze zu berücksichtigen:

- kompakte Baukörperausführung, um die Wärmeverluste gering zu halten
- Ausrichtung der Gebäude- und Dachflächenhauptseite nach Süden, um die Nutzungsmöglichkeiten der Solarenergie zu optimieren
- geeigneter Sonnenschutz an der südlichen Gebäudeaußenseite vor Überhitzung im Sommer
- Erzeugung von Wärmeenergie über regenerative Energieträger.

Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen auf den der Rheinpromenade zugeneigten Schrägdächern in Südlage ausgeschlossen. Für die Wärmeerzeugung bieten sich im Plangebiet gemäß der geothermischen Karte des geologischen Dienstes NRW Potentiale für Erdwärmesonden von mind. 40 m Tiefe an.

7.4.2 Klimaanpassung

Die begonnenen Klimaveränderungen äußern sich insbesondere in der zunehmenden Erwärmung sowie in vermehrten Starkregen- und Sturmereignissen. Den Folgen der Klimaveränderung kann städtebaulich insbesondere entgegengewirkt werden durch

- Minimierung von versiegelten Bereichen
- Verzögerung des Spitzenabflusses
- Maßnahmen zur Verringerung der Wärmeabstrahlung (z.B. helle Baumaterialien und Oberflächengestaltung, Verschattung versiegelter Flächen, Bepflanzung von Dächern)

Infolge der bereits vorhandenen dichten Innenstadtbebauung auf teilweise sehr kleinen Grundstückszuschnitten bieten sich im Plangebiet im Prinzip keine Möglichkeiten diese Versiegelungen zu minimieren.

Es ist bekannt, dass der Abfluss von Starkregenereignissen im Bereich der Neustadt insbesondere wegen des Zulaufs aus angrenzenden höher gelegenen Siedlungsflächen teilweise prob-

lematisch ist. Zur Entschärfung dieser Situation bedarf es Maßnahmen außerhalb des Planbereiches. Zusätzlicher Zulaufmengen infolge der Realisierung des Bebauungsplanes ergeben sich allenfalls für die bestehende Baulücke. Deren Niederschlagsentwässerung ist über die eigenen Freiflächen vorgesehen. Insofern ist die durch die Planung bewirkten Auswirkungen auf die heutige Situation bei Starkregenereignissen nur als marginal zu erachten.

7.5 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 nur auf dem Grundstück Neustadt 51 vorbereitet. Ansonsten ist das Plangebiet bereits umfänglich bebaut bzw. versiegelt. Die durch diese Bauleitplanung für eine zusätzliche bauliche Entwicklung vorgesehene Fläche betrifft eine frühere bisherige Hausgartenfläche, die mit sich aktuell überwiegend als Wiese darstellen.

Nennenswerter Bewuchs mit Gehölzen, die der Baumschutzsatzung unterliegen, innerhalb der WA-Bereiche, die bei einer Realisierung der Planung gefährdet wären, ist nicht vorhanden.

7.6 Artenschutz

Wird im weiteren Verfahren noch ergänzt.

Das Verfahrensgebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang des Ortseiles Elten und ist nicht in den Geltungsbereich eines Landschaftsplans einbezogen. Die Planfläche beinhaltet weder Schutzgebiete noch geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts. Im Plangebiet selbst oder seinem unmittelbaren Umfeld liegen weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung noch kommen Europäische Vogelschutzgebiete wie ein Lebensraumtyp nach der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie) vor.

Aktuell ergeben sich weder für den Bereich des Bebauungsplanes noch für den gesamten angrenzenden Siedlungsbereich konkrete Hinweise auf Fundstellen planungsrelevanter Arten aus dem Fachinformationssystem des Landes Nordrhein-Westfalen.

Die Realisierung des Bebauungsplanes betrifft eine Bebauungsergänzung neben bereits bestehender Wohnbebauung. Infolge ihres geringen Umfanges sowie durch das Fehlen von Gewässerflächen und nennenswertem Baum- oder Strauchbestand ist keine Beeinträchtigung einer lokalen Population oder einer besonders streng geschützten Vogelart erwarten, da der Bereich selbst nicht als Brutplatz oder essentielles Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten in Frage kommt.

Auch für Laichhabitate oder wertvolle Landhabitate von Amphibien und Reptilien sind negative Auswirkungen auszuschließen.

Ein Vorkommen von Fledermauswohnquartieren im Planbereich ist als ausgeschlossen zu betrachten. Mögliche Areale zur Nahrungssuche oder Zugstraßen sind durch die bestehende Um-

gebungsbebauung beeinflusst und werden infolge dessen durch die zukünftig hinzukommende Mehrbebauung nicht entwertet, so dass auch für Fledermäuse negative Auswirkungen durch die Planung zu verneinen sind.

Auch planungsrelevante Insekten und Weichtiere sind nicht von der geplanten Baumaßnahme betroffen, da deren spezifische Habitatstrukturen mangels Gewässeranteil nicht vorhanden sind.

Von daher wird erwartet, dass die artenschutzrechtliche Prüfung keinen Konflikt dem Schutzanspruch geschützter Arten aufzeigen wird.

7.7 Denkmalpflegerische Belange

7.7.1 Gestaltungssatzung für einen Teilbereich der Denkmalbereichssatzung Elten

Den Bestimmungen der Gestaltungssatzung zufolge soll sich eine Neubebauung innerhalb ihres Geltungsbereiches so gestalten, dass u. a.

- die in der Umgebung vorhandene kleinteilige Parzellenstruktur in der neuen Architektur ablesbar bleibt,
- die Baukörperstellung und Gebäudemasse sich in den Umgebungszusammenhang einpassen,
- First-, Trauf- und Sockelhöhen dem Durchschnitt der vorhandenen typischen Gebäudehöhen derselben Straßenseite in der zugehörigen Ortsbildzone entsprechen.

Für das beabsichtigte Neubauvorhaben Neustadt 51 hat es umfangreiche Abstimmungen der Positionierung des Baukörpers und seiner äußeren Gestaltung mit der Verwaltung und der Denkmalbehörde gegeben. Insbesondere der Eindruck einer Aneinanderreihung kleinerer Einzelbaukörper anstelle eines großen einheitlich gestalteten Hauses war hierbei ein besonderes Anliegen. Der Bauentwurf des Investors ist den wesentlichen Forderungen bzgl. der Anpassung der Gebäudehöhe und der Traufhöhe an die Gegebenheiten der näheren Umgebung gefolgt. Die Kleinteiligkeit der Nachbarbebauung spiegelt sich der Fassadengliederung mit unterschiedlichen Materialien und in Versprüngen der Dachlandschaft wider. Dieser Zielsetzung dient auch die Anlage zweier der Hauptfassade vorgesetzter über zwei Geschossebenen führender Nebenraumtrakte, die ein zusätzliches Gliederungselement in der Gesamtfassade darstellen.

Im Rahmen der Angebotsplanung wird die Positionierung des Baukörpers an der Straße durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche gesteuert und die Gebäudehöhenentwicklung durch Höhenfestsetzungen. Weitere gestalterische Vorgaben bleiben der bestehenden Gestaltungssatzung vorbehalten.

7.7.2 Bodendenkmäler

Ein Vorhandensein von Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, auch wenn konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern nicht vorliegen.

Auf dem Bebauungsplan wird zur Unterrichtung der Bauherren ein Hinweis auf die denkmalrechtlichen Bestimmungen angebracht, nach denen entsprechende Funde von Bodendenkmalsubstanz der zuständigen Denkmalbehörde zu melden sind.

7.8 Hochwasserrisiko

Die vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen im Internet unter www.flussgebiete.nrw.de veröffentlichten

Hochwassergefahrenkarten informieren darüber, dass bis auf die Hochlagen im Ortsteil Elten nahezu der gesamte Stadtbereich von Emmerich am Rhein potentiell hochwassergefährdet ist.

Der technische Hochwasserschutz in Form der bestehenden Deiche und sonstiger Hochwasserschutzanlagen längs des gesamten Rheinverlaufes verhindert bis zum festgesetzten Bemessungshochwasser die Überschwemmung der durch ihn gegen den Rhein abgegrenzten Bereiche. Ein absoluter Schutz gegen Hochwassereinwirkungen auf die Hinterlandbereiche kann hierdurch jedoch nicht gewährleistet werden.

Das Bebauungsplansgebiet EL 16/2 liegt innerhalb des potentiellen Überschwemmungsbereiches hinter den unmittelbar davor liegenden Hochwasserschutzanlagen. Die topografischen Geländehöhen in der Neustadt von West nach Ost an, so dass je nach Lage im Plangebiet unterschiedliche Hochwasserrisiken auszumachen sind. Den Hochwassergefahrenkarten ist zu entnehmen, dass der Siedlungsbereich des Ortsteiles Elten ohne die Hochwasserschutzanlagen im Fall des häufigen Hochwassers (HQ10 = Hochwasser, das mit relativ hoher Wahrscheinlichkeit eintritt, im Mittel alle 10 Jahre) nicht überschwemmt wäre. Im Fall des hundertjährigen Hochwassers (HQ100 = Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit, das im Mittel alle 100 Jahre auftritt) wäre in den niedriger liegenden westlichen Teilbereichen des Plangebietes eine Überschwemmung in einer Höhe von bis zu 1 m über dem bestehenden Gelände zu erwarten. Der Betrachtungsfall des extremen Hochwassers (HQextrem = Hochwasser, das statistisch wesentlich seltener als alle 100 Jahre auftritt) beinhaltet eine Überflutung der Deiche und Hochwassereinrichtungen mit Wasserstandshöhen in dem höher gelegenen östlichen Planteilbereich von bis zu 1 m über Gelände und im westlichen Planbereich zwischen 1 und 2 m.

Das Hochwasserrisikomanagement sieht für die Kommunen im Rahmen ihrer Flächenvorsorge eine Prüfung vor, inwieweit in der Bauleitplanung angepasste Bauweisen und Objektausstattungen zur Schadensvermeidung oder -minimierung festgelegt können. Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und zwar auch mit sensiblen Nutzungen im potentiell hochwassergefährdeten EG-Bereich, so dass sich entsprechende Änderungen im Bestand planungsrechtlich nicht vorschreiben lassen, ohne den Entschädigungsfall hervorzurufen.

Die Freihaltung potentieller Überschwemmungsbereiche von hochwassergefährdeten Nutzungen wird im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht thematisiert, da das Verfahren einen bereits nahezu vollständig bebauten Bereich einfasst. Für den Stadtbereich von Emmerich am Rhein wie auch für weitgehende andere an den Rhein angrenzende Bereiche des Niederrheins würde Letzteres bedeuten, dass dort eine städtebauliche Entwicklung im Prinzip vollständig unterbunden wäre, da der gesamte bestehende Siedlungsraum bereits potentiell hochwassergefährdet ist. Da sich die Wasserführung des Rheins im Hochwasserfall insbesondere durch Abflüsse am Ober- und Mittelrhein sowie durch die Zuflüsse aus den größeren Nebenflüssen ergibt, haben Maßnahmen zur Minderung des Wasserabflusses durch ein natürliches Zurückhalten von Oberflächenwasser allein auf Emmericher Stadtgebiet allenfalls einen marginalen Einfluss auf das Hochwasserrisiko hiesiger Flächen.

Der Bebauungsplan EL 16/2 kann daher nur seiner Informationspflicht an die zukünftigen Bauherren nachkommen, indem er auf das bestehende Risiko einer potentiellen Überschwemmungsmöglichkeit hinweist. Hierzu wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Jedem Bauherrn obliegt letztlich selbst die Entscheidung, ob er sich diesem Risiko aussetzen möchte.

Emmerich am Rhein,
Der Bürgermeister

Johannes Diks