



Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	2
2	LAGE IM GEMEINDEGEBIET.....	3
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
4	PLANINHALTE.....	3
4.1	BEBAUUNG	3
4.2	VERKEHR / ERSCHLIEßUNG	3
4.3	VER- UND ENTSORGUNG.....	4
4.3.1	Versorgung / Müllabfuhr	4
4.3.2	Schmutzwasser	4
4.3.3	Niederschlagswasser.....	5
4.3.4	Löschwasserversorgung.....	7
4.4	UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT	8
4.5	ARTENSCHUTZ	9
4.6	KLIMASCHUTZ	10
5	IMMISSIONSSCHUTZ.....	11
6	ALTSTANDORTE UND ALTABLAGERUNGEN	12
7	BODENDENKMÄLER	12
8	TELEKOMMUNIKATIONSLINIEN	13
9	BODENORDNERISCHE MAßNAHMEN	13
10	KOSTEN.....	13

1 Planungsanlass

Gemäß der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emmerich am Rhein sind im Ortsteil Klein-Netterden insgesamt ca. 50 ha gewerbliche Bauflächen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Ost III vorgesehen. Für etwa die Hälfte dieser Fläche wurde der Bebauungsplan Nr. N 8/2 – Budberger Straße – (Teil 1) aufgestellt.

Nach Veräußerung eines Großteils der Flächen an einen Großinvestor besteht die Nachfrage nach Erweiterungsflächen über den 1. Bebauungsplanbereich hinaus in Richtung Osten. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß den Darstellungen der im Jahr 2008 vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschlossenen Rahmenplanung und der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes zu ermöglichen, soll das Planungsrecht über einen weiteren Bebauungsplan im Anschluss an den 1. Teil geschaffen werden.

Zu diesem Zweck wurde in den vergangenen Jahren bereits ein Bauleitplanverfahren bis zum Stand der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt, aufgrund eigentumsrechtlicher Restriktionen aber nicht abgeschlossen. Seit 2008 wurde die Planung nicht weiter verfolgt. Da sich zwischenzeitlich das Planungsrecht mehrfach geändert hat und insbesondere die Regelungen zum Arten- und Klimaschutz zu berücksichtigen sind, besteht das Erfordernis, das Bauleitplanverfahren nochmals neu durchzuführen.

Beim Projektgebiet handelt es sich um bislang vollständig landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 22,9 ha. Das Plangebiet schließt in Höhe der Straße Baustedter Kamp an den bestehenden Bebauungsplan an und dehnt sich ca. 460 m nach Osten entlang des Ravensackerweges aus.

Durch den Bebauungsplan wird die Möglichkeit eröffnet, Erweiterungsflächen für einen bestehenden Investor zu schaffen und die dringende Nachfrage nach weiteren Gewerbegrundstücken im Stadtgebiet von Emmerich am Rhein zu decken.

Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- Schaffung von gewerblicher Nutzung auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen am Ortsrand von Emmerich am Rhein,
- Einordnung des künftigen Gewerbegebietes in die vorhandene Umgebung,
- Berücksichtigung des § 51a LWG zur Niederschlagswasserbeseitigung,
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft,
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen, dass zum Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens nicht alle Flurstücke eigentumsrechtlich verfügbar sind. Insbesondere die Verkehrsflächen wurden so festgesetzt, dass die Erschließung des Gebietes entsprechend der tatsächlichen Verfügbarkeit der Flächen gewährleistet ist.

2 Lage im Gemeindegebiet

Der Planbereich befindet sich östlich des rechtsgültigen Bebauungsplangebietes Nr. N 8/2 – Budberger Straße – (Teil 1). Nach Süden wird das Plangebiet begrenzt durch das vorhandene Gewerbegebiet Ost III (Duirlinger Straße), nach Westen durch die Straße Baustedter Kamp. Die östliche Grenze verläuft in ca. 460 m Abstand zu dieser Straße, die nördliche Grenze bildet eine in etwa 125 m Abstand nördlich des Ravensackerweges verlaufende Parallele.

Überplant werden die Flurstücke 13 (teilweise), 14 (teilweise), 15 (teilweise), 53, 54, 58, 302 (teilweise), 264 (teilweise), 289 (teilweise), 123, 124 (teilweise), 137 (teilweise), 176 (teilweise), 220, 221, 223, 224, 225 (teilweise) und 226 (teilweise) in der Flur 8 der Gemarkung Klein-Netterden.

Die Entfernung zum Stadtzentrum von Emmerich am Rhein beträgt ca. 4.500 m, die Bundesstraße B 8 verläuft in etwa 2.800 m Entfernung, der Anschluss zur Autobahn A 3 ist in 5 Minuten Fahrzeit erreichbar.

3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf stellt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche mit Ortsrandeingrünung als Übergang zur freien Landschaft dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4 Planinhalte

4.1 Bebauung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet (GE) vorgesehen. Um für die künftigen Gewerbebetriebe eine hohe Flexibilität bei der Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zu erzielen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) einheitlich auf 0,8 festgesetzt.

Aus dem gleichen Grund wird die Baumassenzahl (BMZ) auf 10,0 festgesetzt. Um eine unerwünschte Höhenentwicklung im Gebiet zu verhindern wird flankierend eine maximale Gebäudehöhe von 30,00 m über NN festgesetzt. Dies entspricht unter Berücksichtigung der derzeitigen Urgeländehöhen einer möglichen Höhe baulicher Anlagen von ca. 15,0 m. Die Höhenabwicklung der künftigen Gewerbehallen orientiert sich damit an dem Maß der umgebenden Nutzung im Gewerbegebiet Ost III.

4.2 Verkehr / Erschließung

Das Plangebiet wird von der Weseler Straße (K 16) über die neue Trasse der Budberger Straße im Plangebiet Nr. N 8/2 – Teil 1 erschlossen. Diese Trasse wird nach Osten über den Ravensackerweg verlängert. Der Ravensackerweg ist in seiner Lage geringfügig zu

verschieben und wird entsprechend der verkehrlichen Bedeutung ausgebaut. Die Führung der Planstraße berücksichtigt die derzeitigen Eigentumsstrukturen und ermöglicht die Beibehaltung der bestehenden Wegeführung bis zum Zeitpunkt der Verfügbarkeit der Flächen.

Der Ausbauquerschnitt des neuen Ravensackerweges beträgt insgesamt 15,00 m und beinhaltet neben der Kernfahrbahn mit einer Breite von 6,50 m einen Parkstreifen, beidseitige Gehwege und einen seitlichen Streifen für die Anlage von Bodenfiltern für die Straßenentwässerung. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungskonzeption ist eine weitere verkehrliche Erschließung des Plangebietes nicht vorgesehen.

Die bestehende verkehrliche Anbindung über den Ravensackerweg nach Osten zur Netterdenschens Straße (L 90) ist für die entstehenden Verkehre nicht ausgelegt. Da der Ravensackerweg in diesem Bereich zunächst nicht ausgebaut werden kann, ist es vorgesehen, über ordnungsrechtliche Maßnahmen ein Befahren mit Schwerlastverkehr zu verhindern. Mittelfristig ist es sinnvoll, den Ravensackerweg auszubauen, wenn der neue Autobahnanschluss zur Autobahn A 3 realisiert wird.

Aufgrund von eigentumsrechtlichen Hemmnissen ist der Realisierungszeitpunkt der verkehrlichen Anbindung des Gewerbegebietes Ost IV an die L 90 nicht zu prognostizieren. Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes wurde deshalb auf die gewerblichen Bauflächen beschränkt. Die Fortführung des Ravensackerweges zur L 90 ist nicht Bestandteil des B-Planes Nr. N 8/2 – Budberger Straße – (Teil 2).

4.3 Ver- und Entsorgung

4.3.1 Versorgung / Müllabfuhr

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser kann durch die Stadtwerke Emmerich am Rhein sichergestellt werden.

Die Gas- und Wasserversorgung des geplanten Gewerbegebietes kann voraussichtlich durch den Anschluss an vorhandene Leitungen in der Weseler Straße bzw. der Albert-Einstein-Straße erfolgen. Im Verfahren erfolgt eine entsprechende Abstimmung mit den Versorgungsträgern.

Die Müllabfuhr übernimmt ein von der Stadt Emmerich am Rhein beauftragtes Unternehmen.

4.3.2 Schmutzwasser

Analog zur Art der Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet Nr. N 8/2 – Teil 1 ist es vorgesehen, die Schmutzwasserbeseitigung des künftigen Gewerbegebietes über das vorhandene Kanalnetz mit Anschluss an das Pumpwerk Vorwerk zu gewährleisten.

Für den westlich angrenzenden Bebauungsplanbereich konnte nachgewiesen werden, dass im vorhandenen Kanalnetz ausreichende Kapazitäten für den Anschluss weiterer Gewerbeflächen bestehen. Die in den bestehenden Gewerbegebieten nach den technischen Bestimmungen seinerzeit für die Entwässerungskonzeption zugrunde gelegten Schmutzwassermengen (0,5 l/s/ha) werden aufgrund der entstandenen Branchenstruktur deutlich unterschritten (0,15 l/s/ha).

Da im künftigen Gewerbegebiet eine ähnliche Branchenstruktur erkennbar ist, werden hier ebenfalls nur geringe Schmutzwassermengen anfallen. Nach Abstimmung mit den Technischen Werken Emmerich am Rhein (TWE) ist eine Ableitung im vorhandenen Leitungsnetz über das Pumpwerk Vorwerk in Richtung der Kläranlage ohne weitere Einschränkungen möglich, wenn sich keine Betriebe mit wasserintensiver Produktion ansiedeln.

Der Anschluss des künftigen Gewerbegebietes an das bestehende Kanalnetz kann in der Albert-Einstein-Straße erfolgen. Die Zuführung dorthin kann entweder über ein Freigefällekanalsystem mit Anschluss an das Kanalnetz im westlich angrenzenden Plangebiet erfolgen, oder über eine Verbindung zur Duirlinger Straße im Süden. Von dort müsste das Schmutzwasser über eine Pumpstation und Druckrohrleitung an den Kanal in der Albert-Einstein-Straße angeschlossen werden.

4.3.3 Niederschlagswasser

Boden- und Grundwasserverhältnisse

Gemäß § 51a LWG sind Aussagen zur Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu treffen. Dies wurde durch ein hydrogeologisches Gutachten geprüft. Demnach sind im Plangebiet unterhalb einer ca. 0,40 m starken Oberbodenschicht verbreitet Lehm- bzw. Schluffschichten vorhanden, die Mächtigkeiten im Bereich zwischen 1,0 bis 2,0 m unter Gelände aufweisen.

Dieser Bodenaufbau ist für eine Versickerung von Niederschlagswasser nur dann geeignet, wenn an den Stellen der Versickerungsanlagen Bodenaustausch vorgenommen wird. Hinzu kommt der teilweise geringe Flurabstand zum höchsten anzunehmenden Grundwasserstand. Aufgrund der Geländetopografie sind im Planbereich nördlich der Budberger Straße die günstigsten Flurabstände gegeben. Dort liegt das Urgelände auf einem Niveau zwischen 14,50 m und 14,97 m ü. NN, der höchste anzunehmende Grundwasserstand wurde aus den Messstellendaten des Staatlichen Umweltamtes interpoliert und ist mit 13,70 m ü. NN anzunehmen. Somit ist in den meisten Teilbereichen nördlich der Budberger Straße der Mindestflurabstand von 1,0 m gegeben, bzw. kann mit geringfügigen Geländeerhöhungen eingehalten werden. In diesem Bereich wird einer Versickerung des Niederschlagswassers unter Anwendung des MURL-Runderlasses vom 18.05.1998 (MBI. NRW, S. 654) der Vorzug gegeben.

Südlich der Budberger Straße liegen die Geländehöhen bei 14,50 m ü. NN oder weniger, so dass dort tendenziell umfangreiche Geländeanhöhungen vorgenommen werden müssen, um ausreichende Grundwasserflurabstände zu erzielen. Aufgrund der entstehenden Mehrkosten für Geländeanhöhungen und Bodenaustausch wird daher auf den südlichen Flächen einer ortsnahen Einleitung des Niederschlagswassers der Vorzug gegeben, wenngleich grundsätzlich auch eine Versickerung in Betracht kommt, wenn hierfür die Voraussetzungen über Geländeanhöhungen und Bodenaustausch geschaffen werden. Auf ein herkömmliches Regenwasserkanalsystem wird zugunsten einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung grundsätzlich im gesamten Plangebiet verzichtet.

Hintergrund dieser Überlegung ist die Tatsache, dass bei Wahl einer herkömmlichen Regenwasserkanalisation Kosten für den Bau und die langfristige Unterhaltung des Systems entstehen, unabhängig von der künftigen Auslastung des Gewerbegebietes. Die Vorhaltung der technischen Infrastruktur würde die zunächst zu realisierenden Bauabschnitte überproportional mit Kosten belasten.

Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung

Das im Nutzungsgebiet GE1 anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Anforderungen des MURL-Runderlasses vom 18.05.1998 (MBL NRW, S. 654) auf den Grundstücken zu versickern.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der südlich der Budberger Straße liegenden Gewerbeflächen GE2 und GE3 wird demgegenüber in ein neu anzulegendes Rückhaltesystem geführt und in die umliegenden Gewässer W 12 bzw. W 14.1 des Deichverbandes Bislich-Landesgrenze eingeleitet. Da das Gewässer W 12 'Budberger Graben' durch den 1. Bauabschnitt hydraulisch bereits in Anspruch genommen wird, erscheint es sinnvoll, beide Bauabschnitte entwässerungstechnisch weitestgehend voneinander zu trennen.

Zentraler Bestandteil des Systems sind ein Regenrückhaltegraben entlang der Verkehrsflächen sowie ein Regenrückhaltebecken im südlichen Planbereich. Der Graben entlang der Planstraße ist als öffentliche Abwasseranlage vorgesehen und dient nur zur Aufnahme des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers. Der Graben erhält in Richtung Westen einen Anschluss an das Gewässer W 12 'Budberger Graben'. Dieses Gewässer wurde im Zuge der Entwicklung des 1. Bauabschnittes ertüchtigt und ist nach derzeitigem Kenntnisstand in der Lage, die zusätzlichen, durch den Graben gedrosselten, Wassermengen (ca. 0,75 l/s) der Verkehrsflächen aufzunehmen.

An das auf den privaten Grundstücksflächen liegende Regenrückhaltebecken im südlichen Plangebiet werden die gewerblichen Bauflächen GE 2 und GE3 angeschlossen. Von dort erfolgt eine gedrosselte Weiterleitung an das Gewässer W 14.1.

Der Graben bzw. das Rückhaltebecken dienen lediglich als Speicherraum für die im Gebiet anfallenden Regenwassermengen. Zuvor ist das Wasser vorzubehandeln, damit es den Anforderungen an die Einleitung in ortsnahe Gewässer entspricht (Trennerlass vom 26.05.2004 – IV-9 031 001 2104).

Sowohl das Regenwasser von Hof- und Straßenflächen als auch das Dachflächenwasser gelten je nach Art und Intensität der gewerblichen Nutzung als gering belastet und bedürfen einer entsprechenden Vorreinigung. Diese Funktion ist gemäß den Anforderungen des Trennerlasses durch Bodenfilter bzw. Versickerungsmulden zu übernehmen, die dem Rückhaltesystem vorgeschaltet sind.

Die Vorbehandlung des Regenwassers der öffentlichen Straßenflächen erfolgt über einen seitlich innerhalb der Verkehrsfläche angeordneten Sickerstreifen, welcher längs auf der gesamten Länge der Planstraße verläuft. Die Vorbehandlung von Regenwasser der gewerblichen Grundstücke erfolgt über Bodenfilter bzw. Versickerungsmulden, die individuell auf dem jeweiligen Grundstück positioniert werden können.

Der Bodenfilter ist ein abgedichteter, bepflanzter Bodenkörper zur mechanischen und biologischen Reinigung von Regenwasser. Das Regenwasser durchläuft im Bodenfilter eine bepflanzte Bodenpassage. Dabei werden Schwebstoffe, gelöste Stoffe, organische Verbindungen, Metalle und Kohlenwasserstoffverbindungen herausgefiltert bzw. biologisch abgebaut.

Zur Erhöhung der Reinigungsleistung bei kritischen Belastungen sollten den Bodenfiltern jeweils kleine Regenklärbecken vorgeschaltet werden, die vor allem gelöste Schadstoffe zurückhalten und einer zu starken Kolmation entgegenwirken.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen, die keine Beeinträchtigung der Wasserqualität darstellen, bedarf keiner Vorbehandlung. Jedoch sollte aus hydraulischen Gründen

bereits auf dem Gewerbegrundstück eine Rückhaltung der Wassermengen erfolgen, bevor die Einleitung in das Grabensystem stattfindet.

Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Deichverband kann nach entsprechender Vorbehandlung und Rückhaltung das Niederschlagswasser aus den Gebieten GE2 und GE3 mit einer Menge von 1,25 l/s/ha in das Gewässer W 14.1 des Deichverbandes abgeleitet werden. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers W 14.1 gesondert untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass an wenigen Stellen im Gewässer Verbesserungsmaßnahmen notwendig sind, um die Leistungsfähigkeit zu gewährleisten. Hierzu gehören u.a. die Ertüchtigung eines Rohrdurchlasses sowie die Anpassung der Gewässersohle an mehreren Stellen. Die notwendigen Maßnahmen werden vor Beginn der gewerblichen Nutzung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Deichverband umgesetzt.

Unter Annahme einer 5-jährigen Überstauhäufigkeit ($n=0,2$) wird für die öffentlichen Verkehrsflächen ein Einstauvolumen von ca. 170 m³ und für die Teilflächen GE2 und GE3 ein Einstauvolumen von ca. 3.500 m³ benötigt. Diese Volumina werden durch den entlang der Planstraße vorgesehenen 7,0 m breiten Entwässerungsgraben bzw. das Regenrückhaltebecken im südlichen Planbereich zur Verfügung gestellt. Bei der Volumenberechnung wurde berücksichtigt, dass theoretisch von allen Grundstücks- und Dachflächen der Teilflächen GE2 und GE3 unbelastetes Niederschlagswasser direkt in das Grabensystem eingeleitet wird.

Auflagen für Gewerbebetriebe

Die Gewerbebetriebe haben dafür Sorge zu tragen, dass über geeignete Absperr- und Drosseleinrichtungen im Schadensfall kein verschmutztes Regenwasser in die Gewässer gelangen kann.

Neben diesen technischen Anforderungen an die künftigen Gewerbebetriebe sind jedoch auch auf der planungsrechtlichen Ebene Restriktionen zu beachten. Die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung setzt voraus, dass die Gewerbebetriebe nur gering belastetes Niederschlagswasser aufweisen, welches mit Hilfe der Bodenfilter gereinigt werden kann. Betriebe, die aufgrund ihrer Nutzungs- und Produktionsarten ein zu stark belastetes Niederschlagswasser erzeugen, werden über die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Die Zugänglichkeit zum Rückhaltesystem bzw. den Bodenfiltern ist durch deren Lage entlang der Planstraße bzw. vorhandenen Wegen gesichert.

Technische Detailaussagen zur Entwässerungskonzeption erfolgen im Rahmen der Genehmigungsplanung im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren. Die Herstellung des Rückhaltesystems als Abwasseranlage bedarf einer Anzeige nach § 58.1 des Landeswassergesetzes (LWG), die Anlagen zur Vorbehandlung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Grundstücken bzw. den Verkehrsflächen werden nach § 58.2 LWG genehmigt.

4.3.4 Löschwasserversorgung

Gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist für das Gewerbegebiet eine Löschwassermenge in Höhe von 96 m³/h sicherzustellen. Da diese Menge aufgrund der bestehenden Netzstruktur nicht von den Stadtwerken zur Verfügung gestellt werden kann, wird im

Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Stadtwerken nach einer alternativen Lösung gesucht.

Derzeit vorgesehen ist die Anlage eines unterirdischen Löschwasserspeichers analog zur Lösung im 1. BA. Der Löschwasserspeicher kann unterhalb der Verkehrsfläche eingebaut werden und wird über das Regenwasserrückhaltesystem gespeist.

4.4 Umweltprüfung/Umweltbericht

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Umweltprüfung wurde für das nicht abgeschlossene Bauleitplanverfahren zum 2. Bauabschnitt in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde erstellt und ist nun bei Neuaufnahme des Verfahrens entsprechend zu überarbeiten.

Der durch die beabsichtigte Planung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ist gemäß § 1a BauGB zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. In dem hierzu zu erstellenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag, welcher Bestandteil der Begründung ist, wird die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

Der Bebauungsplanbereich ist derzeit vollständig als landwirtschaftliche Fläche genutzt, größtenteils als Ackerfläche. Höherwertige ökologische Strukturen bestehen in Form einzelner Hecken.

Wegen der Ausdehnung des Gebietes stellen jedoch auch die geringwertigen landwirtschaftlichen Flächen in der Bilanzierung einen hohen ökologischen Wert dar, der durch die Flächenversiegelung beseitigt wird.

Die südlich des Plangebietes liegende Ortsrandeingrünung des bestehenden Gewerbegebietes Ost III erfährt durch das künftige Gewerbegebiet eine Abwertung, da sie von der freien Landschaft abgeschnitten wird. In der Bilanzierung ist diese Beeinträchtigung mit Hilfe von Korrekturfaktoren zu berücksichtigen.

Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Gebietes wird eine Ortsrandeingrünung an der Nordseite des Plangebietes in einer Tiefe von 25,0 m festgesetzt. Zur dauerhaften Sicherung und Gewährleistung der Pflegemaßnahmen wird die Eingrünung als öffentliche Fläche festgesetzt.

Da die von der Ortsrandeingrünung tangierten Flurstücke zum Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens eigentumsrechtlich nicht vollständig zur Verfügung stehen, wurde in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde festgelegt, den mit der Ortsrandeingrünung verbundenen visuellen Aspekt der Trennung zum Siedlungsrand über eine Baumreihe zu gewährleisten, die entlang der nördlichen Seite des Ravensackerweges im Straßenrandbereich auf den städtischen Flächen gepflanzt wird. Sofern zu einem späteren Zeitpunkt die Flächen für die Ortsrandeingrünung zur Verfügung stehen, ist diese entsprechend herzustellen. Die für den Zwischenzeitraum fehlenden ökologischen Wert-

einheiten der nicht vollständig realisierten Ortsrandeingrünung sind über anderweitige externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Im Rahmen der ökologischen Bilanzierung wird gleichwohl von einer vollständigen Umsetzung des Gewerbegebietes ausgegangen. Bei Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich nach der Bilanzierung des ursprünglichen landschaftspflegerischen Fachbeitrages für den 2. Teil des Bebauungsplanes N 8/2 ein Defizit von **-416.862** ökologischen Werteeinheiten, im 1. Teil waren es insgesamt **-511.937** Werteeinheiten. Beide Bebauungspläne verursachen ein Gesamtdefizit in Höhe von **-928.779** ökologischen Werteeinheiten. Diese Bilanz wird im weiteren Verfahren auf den aktuellen Bebauungsplanentwurf hin angepasst. Da der neue Entwurf insgesamt weniger versiegelte Verkehrsflächen festsetzt, ist jedoch davon auszugehen, dass sich das Gesamtdefizit etwas verbessern wird.

Für das verbleibende Defizit ist ein externer Ausgleich zu schaffen. Hierfür sind Aufwertungsmaßnahmen in der Umgebung des „Mettmeers“ im Ortsteil Praest vereinbart und im Zusammenhang mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. N 8/2 – Budberger Straße – (Teil 1) bereits umgesetzt.

Der gesamte Bereich war Ende der 90iger Jahre bereits Gegenstand von Untersuchungen zum Ökologischen Flächenkonzept der Stadt Emmerich am Rhein. Es handelt sich hierbei um einen von Gräben umgebenen Komplex aus intensiv genutzten Ackerflächen, einem Abtragungsgewässer und Gehölzstrukturen aus Ufergehölzen und Hecken. Südlich angrenzend liegt das eigentliche Gewässer „Mettmeer“ im Übergang zum Naturschutzgebiet „Die Hetter“. Westlich und östlich schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an.

Die durchgeführten Maßnahmen umfassen insbesondere weitere Extensivierungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die Aufgabe der Angelnutzung an den vorhandenen Gewässern. Hierdurch kann zur Verbesserung der Wasserqualität, der Erhöhung der Artenvielfalt und zur Wiederherstellung des Landschaftsbildes traditioneller Grünlandschaften beigetragen werden.

Mit den durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des „Mettmeers“ kann das ökologische Defizit für beide Bebauungspläne vollständig ausgeglichen werden. Die genaue Ausgleichsbilanz wird im Rahmen der Überarbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelt. Es ist zu erwarten, dass ein Überschuss verbleibt, der für andere Maßnahmen angerechnet werden kann.

Der Bezug zu den Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über den städtebaulichen Vertrag zum Satzungsbeschluss.

4.5 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse auf Basis einer bereits existierenden avifaunistischen Untersuchung durchgeführt, um Hinweise zum möglichen Vorkommen geschützter Arten zu erhalten. Nach Auswertung der vorhandenen Daten und relevanten Messtischblätter in Verbindung mit einer Ortsbegehung kann festgestellt werden, dass innerhalb des Geltungsbereiches Biotopstrukturen vorhanden sind, die das Auftreten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erwarten lassen.

Im Sinne einer worst-case-Betrachtung wird davon ausgegangen, dass die Arten „Kiebitz“ und „Steinkauz“ im Plangebiet vorkommen.

Da der Kiebitz bevorzugt extensiv genutzte Wiesen und Weiden bzw. Ackerflächen besiedelt, werden sich mit Realisierung des Gewerbegebietes die Lebensbedingungen für diese Art verschlechtern. Da jedoch in der Umgebung geeignete Flächen in ausreichendem Umfang vorhanden sind, findet der Kiebitz auch bei Realisierung des Baugebietes geeignete neue Lebensräume. Ferner kann als bereits realisierte Kompensationsmaßnahme der ökologische Ausgleich im Bereich des „Mettmeers“ angesehen werden, da dort umfangreiche Extensivierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, die dieser Art zugute kommen.

Für den Steinkauz besteht die Möglichkeit, innerhalb des künftigen Gewerbegebietes Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Der Steinkauz benötigt Baumhöhlen als Brutplätze. Hierfür bietet sich insbesondere die geplante Ortsrandeingrünung an, die hinsichtlich der Gehölzauswahl so ausgestaltet werden kann, dass der Steinkauz im Randbereich zur freien Landschaft entsprechend geeignete Lebensraumstrukturen auf findet. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende textliche Festsetzung mit Kompensationsmaßnahmen für diese Art aufgenommen.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Kompensationsmaßnahmen ist eine Gefährdung der beiden Arten durch das Planungsvorhaben nicht gegeben, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Artenschutzrechtliche Konflikte sind daher mit der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht verbunden.

4.6 Klimaschutz

In Bezug auf die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels bietet die im Plangebiet vorgesehene naturnahe Regenwasserbewirtschaftung einen wichtigen Handlungsaspekt. Die Retention von Niederschlagswasser vor Ort und dessen ortsnahe Ableitung in vorhandene oberirdische Gewässer hilft, die technischen Systeme zu entlasten und das Kleinklima vor Ort zu verbessern.

Insofern deckt die aufgrund wasserwirtschaftlicher Notwendigkeiten vorgenommene Planung auch Aspekte der Anpassung an den Klimawandel ab.

Der Erhalt und die Entwicklung von Grünstrukturen ist aufgrund der nachgefragten großflächigen Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke naturgemäß eingeschränkt, die am nördlichen Plangebietsrand geplante Ortsrandeingrünung kann jedoch vom Grundsatz her als Maßnahme verstanden werden, die dem Klimaschutz Rechnung trägt. Im vorliegenden Fall dient die betreffende Festsetzung eines 25 m tiefen Hecken- bzw. Gehölzstreifens neben der visuellen Abschirmung gegenüber der freien Landschaft auch einer Verbesserung des Kleinklimas.

Die Nutzung von Solarenergie als weiterer klimaschützender Aspekt ist aufgrund der überwiegend flachen Dächer der geplanten Gewerbehallen im gesamten Plangebiet per se möglich, ohne dass auf eine besondere Ausrichtung bzw. Verschattung geachtet werden muss.

5 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Außenbereich des Ortsteiles Klein-Netterden. Mit Ausnahme zweier Wohngebäude östlich des Plangebietes in etwa 185 m Entfernung ist weitere Wohnbebauung im Umfeld nicht vorhanden.

Geruchsimmissionen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 8/2 – Budberger Straße – (Teil 2) rückt das geplante Gewerbegebiet in Richtung Osten an zwei landwirtschaftliche Betriebe heran. Die Betriebe genießen Bestandsschutz und dürfen durch das heranrückende Gewerbegebiet in ihrer wirtschaftlichen Existenz nicht gefährdet werden. Der Abstand zwischen der östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes und dem Emissionsschwerpunkt der Stallgebäude beträgt ca. 235 m.

Zur Beurteilung möglicher Emissionen durch die landwirtschaftlichen Betriebe wurde durch das Büro Uppenkamp und Partner eine Geruchsimmissionsprognose (GIRL) erstellt. Das ursprüngliche Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung einer Erweiterungsoption von 50 % über den derzeitigen Tierbestand im geplanten Gewerbegebiet die Grenzwerte der Geruchswahrnehmungshäufigkeiten eingehalten werden.

Eine Vorbelastung durch das südlich angrenzende Gewerbegebiet Ost III durch Geruchsemissionen ist nicht gegeben, da es sich bei den Nutzungen primär um Unternehmen aus der Logistikbranche und des Warenumschlags handelt. Eine Einschränkung möglicher Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe ist daher nicht durch das künftige Gewerbegebiet, sondern vielmehr durch die unbeteiligten Wohnhäuser im Einflussbereich der beiden Hofstellen, gegeben.

Die Geruchsimmissionsprognose wird im Rahmen des Verfahrens redaktionell auf die neue planerische Situation hin angepasst.

Lärmimmissionen

Die Nähe der östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung erfordert Festsetzungen zur Zulässigkeit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Plangebiet. Zu diesem Zweck wurde für das nicht abgeschlossene Bebauungsplanverfahren ein Schallgutachten erstellt, welches entsprechend der nun beabsichtigten Konzeption anzupassen ist.

Da die künftige Nutzungsstruktur des Gewerbegebietes noch nicht bekannt ist, wird das Gutachten Emissionskontingente für die gewerblichen Bauflächen im Plangebiet benennen. Die Kontingente sind über eine entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan festzulegen und müssen von den künftigen Betrieben eingehalten werden. Damit ist gewährleistet, dass die Immissionsrichtwerte im Bereich der umgebenden Wohnbebauung tags und nachts eingehalten werden.

Im Rahmen der späteren Baugenehmigungen ist von den Betrieben die Einhaltung der Emissionskontingente über Schallausbreitungsrechnungen nachzuweisen.

Auch bei einer Überschreitung der Emissionskontingente des Bebauungsplanes ist ein Betrieb dann in der Regel zulässig, da eine abschirmende Bauweise oder andere aktive Schallschutzmaßnahmen bei der Schallausbreitungsrechnung berücksichtigt werden.

6 Altstandorte und Altablagerungen

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

7 Bodendenkmäler

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege (RAB) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung des Bebauungsplanverfahrens Nr. N 8/2 – Budberger Straße – (Teil 1) darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet bzw. das unmittelbare Umfeld zwei Meldungen zu vorgeschichtlichen Einzelfunden vorliegen.

Durchgeführt wurden eine archäologische Grunderfassung sowie qualifizierte Prospektionen auf Teilflächen. Hierbei wurde an einzelnen Stellen bedeutende Bodendenkmalsubstanz gefunden, die einer ordnungsgemäßen Entnahme und Dokumentation bedurften. Das RAB hat unterdessen erklärt, dass die Belange der Denkmalpflege im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Teil 1 angemessen berücksichtigt wurden und keinerlei Einschränkungen für die geplante Nutzung als Gewerbegebiet bestehen.

Es hat sich erwiesen, dass auch im Plangebiet Nr. N 8/2 Teil 2 entsprechende Funde vorhanden sind. In Abstimmung mit dem RAB wurden in den letzten Jahren auf den eigentumsrechtlich verfügbaren Flächen südlich des Ravensackerweges entsprechende Untersuchungen durchgeführt und unterdessen abgeschlossen.

Auf den Flächen nördlich des Ravensackerweges sind demgegenüber noch Prospektionsmaßnahmen durchzuführen. Da die Belange der Bodendenkmalpflege in diesem Bereich nicht abschließend berücksichtigt sind, kann dort die beabsichtigte gewerbliche Nutzung noch nicht umgesetzt werden.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollte das Bebauungsplanverfahren jedoch für den gesamten im Flächennutzungsplan dargestellten Bereich erfolgen. Dies ist auch aus Gründen einer gesicherten Erschließung zwingend erforderlich, da ein späterer Anschluss von momentan blockierten Grundstücken an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen dauerhaft nicht gewährleistet wäre. Es ist notwendig, das Plangebiet verfahrenstechnisch vollständig zu entwickeln und die Erschließungsanlagen für diesen Fall auszulegen.

In Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Zulässigkeit der angestrebten Nutzung auf den noch nicht untersuchten Flächen im Plangebiet solange auszuschließen, bis die Belange der Bodendenkmalpflege abschließend geklärt sind. Zu diesem Zweck erfolgt eine entsprechende textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ('bedingte Festsetzung').

Die Anwendung dieser Festsetzung ist aus den beschriebenen besonderen städtebaulichen Gründen und im Sinne einer gesicherten Erschließung aller Grundstücke im Plan-

gebiet erforderlich. Gleichzeitig können die Belange der Bodendenkmalpflege Berücksichtigung finden.

8 Telekommunikationslinien

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Zur besseren Dimensionierung der Kabel bittet die Deutsche Telekom AG darum mitzuteilen, welche Betriebe sich in dem Gebiet ansiedeln wollen.

9 Bodenordnerische Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen sind auf privater Basis vorgesehen.

10 Kosten

Die Kosten für Grunderwerb, Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Emmerich am Rhein, den 11.09.2014

Der Bürgermeister

Johannes Diks