

STADT EMMERICH AM RHEIN
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung

Bebauungsplan EL 11/1

„Bergstraße/Südost“

Entwurf der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Planverfasser:

StadtUmBau
Ingenieurgesellschaft mbH

Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauwesen
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung

StadtUmBau GmbH
Basilikastrasse 10
D- 47623 Kevelaer
tel +49 (0)2832 / 97 29 29
fax +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de

02. April 2015

Inhalt

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

12.1	Baudenkmäler	12
12.2	Bodendenkmäler	13
13	Altlasten und Altablagerungen	14
14	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
14.1	Klimaschutz	14
14.2	Klimaanpassung	15
14	Bodenordnende Maßnahmen	15
15	Kosten	15

1 Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Stadt Emmerich am Rhein plant die Aufstellung des Bebauungsplans EL 11/1 „Bergstraße/Südost“.

Auslöser für die beabsichtigte Bauleitplanung ist die Absicht eines privaten Bauherrn, an der Bergstraße im Süden des Ortsteiles Elten ein Wohn- und Ärztehaus zu errichten. Er ist mit diesem Vorhaben an die Stadt Emmerich herantreten, die noch Eigentümerin der Fläche ist. Es handelt sich um eine Teilfläche des städtischen Schulgeländes an der Seminarstraße.

Da im Rahmen der Planung über die Vorhabenfläche auch die Erschließung des hinterliegenden Gebäudes auf dem Schulgelände, welches zukünftig einer anderen nichtschulischen Nutzung zugeführt werden soll, sowie der Zugang zum Kindergarten und die Zufahrt zu Garage und Carport auf dem Grundstück Seminarstraße 35 zu sichern sind, wird neben der Vorhabenfläche auch das benannte Wohnhausgrundstück sowie der gesamte nordwestliche Teilbereich des Schulgeländes in den Bebauungsplan einbezogen.

Die bisherige Vorhabenplanung betrifft die Errichtung des Wohn- und Ärztehauses im Norden des Plangebiets. Das Vorhaben sieht ein Gesundheitszentrum sowie mehrere Seniorenwohnungen vor. Der Bereich des Gesundheitszentrums enthält neben der klassischen Arztpraxis auch Massage-, Gymnastik-, Kosmetik- und Fußpflegeangebote.

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

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten:

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient.
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m². Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) liegen nicht vor.

Deshalb ist gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist rund 6.682 m² groß und befindet sich im Süden Eltens. Es umfasst das Flurstück 162 und Teile des Flurstücks 163 in der Gemarkung Elten, Flur 11.

Das Verfahrensgebiet ist begrenzt:

- im Nordwesten durch die Südostgrenzen der Flurstücke 158 und 164, Gemarkung Elten, Flur 11
- im Nordosten durch die westliche Grenze der Bergstraße
- im Südosten durch die nördliche Grenze der Seminarstraße
- im Südwesten durch die Ostgrenze des Grundstückes Emmericher Straße 17, Gemarkung Elten, Flur 11, Flurstück 157

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

Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Ortsteil Elten



3 Gegenwärtiger Zustand

Teile der unbebauten Vorhabenfläche sind derzeit als Parkplatz und Rasenfläche genutzt. An der unmittelbar an die Bergstraße grenzenden Teilfläche ist eine Fahrradunterstellanlage eingerichtet, die über einen Fußweg von der Bergstraße aus erreichbar ist. Dieser Weg setzt sich auf dem anschließenden Gelände bis etwa zur Turnhalle fort. Im Nordwesten der Vorhabenfläche befindet sich eine überwiegend geschotterte Freifläche, die bislang als Sportfläche genutzt wurde. Über das Gelände verteilt befinden sich mehrere Einzelbäume und längs der Bergstraße verläuft eine Grünstruktur mit Baum- und Strauchbewuchs.

Am Fuße des Eltenberges gelegen, zeichnet sich das nördliche Freigelände des Schulbereiches durch ein gewisses Gefälle nach Nordwesten in Richtung Ortszentrum aus. Ab einem Abstand von ca. 5 m parallel zur Bergstraße hält das Gelände durch Anfüllung in etwa das höher liegende Niveau des vorhandenen Parkplatzes vor der Schwimmhalle ein und senkt sich in südwestlicher Richtung um ca. 1 m ab. An der nördlichen Grundstücksecke ist zur Straßengrenze der Bergstraße ein deutlicher Geländeabfall von über 2 m zu verzeichnen. Westlich angrenzend an das Schulgelände befindet sich der Bereich eines Kindergartens, der sich mit einem Hintereingang zum Schulgelände öffnet. Infolge der ungenügenden verkehrlichen Situation im Bereich des Haupteinganges zum Kindergarten an der Emmericher Straße wird der Schulparkplatz mit Duldung der Stadt regelmäßig auch von Eltern genutzt, die ihre Kinder auf einem Fußweg über das Schulgelände zum Kindergarten bringen und von dort abholen. An der Südwestseite des Sportplatzes befindet sich ein eingeschossiges Schulnebengebäude.

Abbildung 2: Luftbild



4 Planungsvorgaben

Regionalplan / Flächennutzungsplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbe-
reich (ASB) zugeordnet. Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumord-
nung und Landesplanung.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein ist der Geltungsbereich als Fläche für den
Gemeinbedarf dargestellt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf die Änderung des Flächennutzungsplans
verzichtet werden. Stattdessen wird die der geplanten Mischgebietsfestsetzung entgegenstehende
Darstellung mittels einer redaktionellen Berichtigung angepasst.

Insofern kann durch das gewählte Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs ent-
sprochen werden.

Bebauungsplan

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

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und damit nicht im Geltungsbereich eines Landschafts-
plans.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im
Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plange-
biet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-
Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

5 Ziele des Bebauungsplans

Die Antragsfläche trägt dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“
Rechnung, demzufolge einer Nachverdichtung bereits erschlossener Siedlungsbereiche gegenüber
deren Ausdehnung in den Außenbereich der Vorzug zu geben ist. Mit der Aufstellung eines Bebau-
ungsplanes soll die bauliche Nutzung des betroffenen unbebauten Bereiches unter Nutzung vorhande-
ner Infrastruktur ermöglicht werden und dabei die zukünftige bauliche Entwicklung im Sinne einer städ-
tebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur ge-
steuert werden.

Gleichzeitig soll die Nachnutzung eines zukünftig nicht mehr für schulische Zwecke benötigten Neben-
gebäudes auf einer hinterliegenden Teilfläche des Schulgeländes planungsrechtlich vorbereitet und
dessen Erschließung gesichert werden. Ferner soll eine planungsrechtliche Sicherung des Stellplatz-
bereiches für die Schule sowie für den Betrieb der angrenzenden Schwimmhalle vorgesehen werden.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung und in Anpassung an die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung mit dem Übergang überwiegenden Wohnens zur Schule als Mischgebiet festgesetzt.

Die in Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6 (Gartenbaubetriebe), 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, weil diese Nutzungen der Lage innerhalb des Ortsteiles nicht entsprechen bzw. diese Nutzungen größere Flächenansprüche ausweisen, die im festgesetzten Mischgebiet nicht erfüllt werden können. Für diese Nutzungen stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet entsprechende Bauflächen zur Verfügung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe (OK) bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Mischgebiete vorgesehene Obergrenze für die GRZ von 0,6 wird eingehalten.

Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen (OK)

Die Höhenentwicklung des geplanten Neubaus ist gestaffelt, wobei für den parallel zur Bergstraße positionierten Hauptgebäudeteil ein schwach geneigtes Dach mit einer durchgehenden Firsthöhe vorgesehen ist. Der vorhandene Geländeversprung im nördlichen Grundstücksbereich an der Bergstraße soll zur Bildung einer aus dem Erdreich tretenden 3. Geschossebene genutzt werden, während die übrigen Gebäudeabschnitte in Bezug auf das vorhandene höher liegende Geländeniveau zweigeschossig geplant sind.

Das geplante Neubauvorhaben fügt sich im Übergang der historischen, geschlossenen Straßenrandbebauung im sich nordwestlich anschließenden Abschnitt der Bergstraße zur offenen Bauweise mit großzügigen Grundstückszuschnitten in der Lindenallee in den städtebaulichen Kontext ein. Zweigeschossige Bauformen sind auch in unmittelbarer Nachbarschaft anzutreffen, so dass sich der geplante Gebäudekubus in das Umfeld einfügen wird. Um eine an die Nachbarschaft angepasste Gebäudehöhenentwicklung zu sichern und bei der festgesetzten II- bis III-geschossigen Bauweise die Errichtung einer zusätzlichen Geschossebene im Dachraum, die eine mit der Umgebung harmonische bauliche Entwicklung des betroffenen Bereiches in Frage stellen würde, zu unterbinden, wird eine maximale Gebäudehöhe in der Höhe des geplanten Vorhabens festgesetzt.

Zur Beurteilung, ob eine Bebauung unter Ausnutzung der Gebäudehöhenfestsetzung auf der Südseite der Bergstraße zu einer nicht zumutbaren Verschattung der benachbarten Bebauung führt, wird auf die DIN 5034 -1 zurückgegriffen. In der DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen) wird – auf eine ausreichende natürliche Belichtung von Wohnungen zielend – gefordert, dass

- mindestens ein Aufenthaltsraum (z.B. Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche)

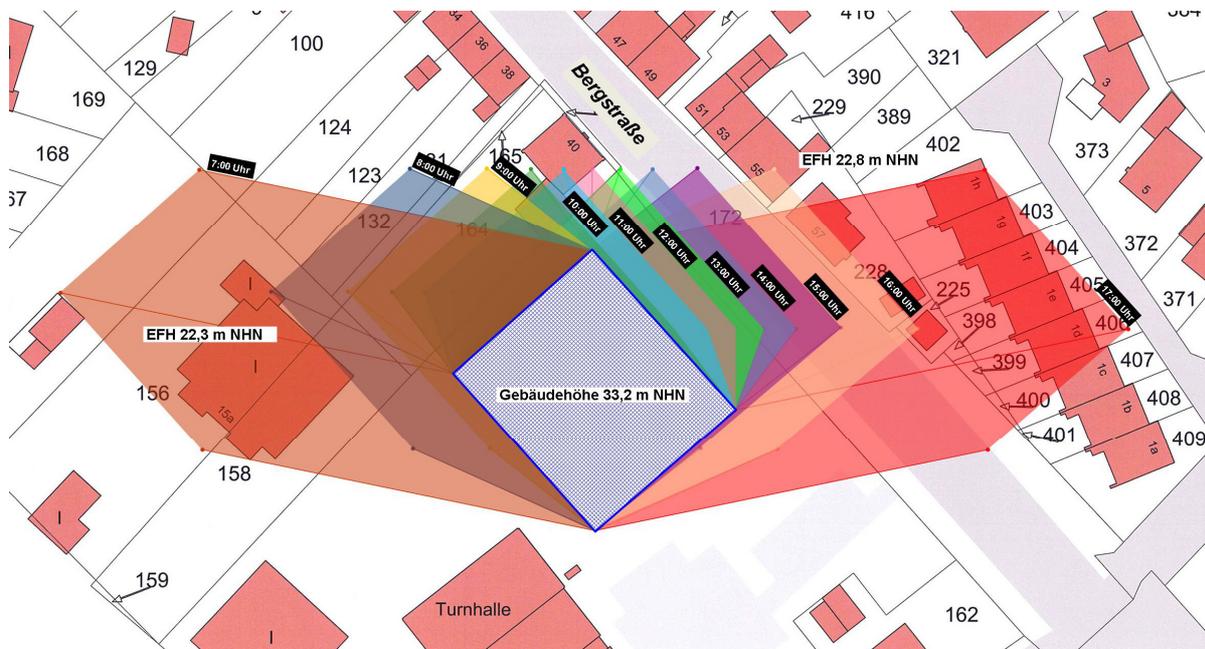
- zur Tag- und Nachtgleiche (21.03. / 23.09)
- in der Mitte des Fensters
- für mindestens vier Stunden

belichtet sein muss.

Die Ermittlung der Verschattungswirkungen zur Tag-/Nachtgleiche wird auf der Grundlage des Verfahrens H.B. Fisher / W. Kürte durchgeführt. Hierin sind die Schattenwürfe während der Tageszeit, in der die Sonne über dem Horizont erscheint, zu den vollen Stunden nachgewiesen. Es gilt jeweils die Ortszeit.

Für die zukünftige bauliche Nutzung in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 wird zur Abschätzung der Verschattungswirkung auf eine theoretische Worst-Case-Gesamtbebauung der überbaubaren Fläche mit einer Gebäudehöhe entsprechend der festgesetzten Maximalgebäudehöhe von 33,2 m NHN abgestellt. Für das verschattete Gelände wird ein Niveau in Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe des Kindergartens angenommen.

Abbildung 3: Schattenwurf zum Zeitpunkt Tag-/Nachtgleiche



Aus der vorstehenden Abbildung des Schattenwurfes zum Zeitpunkt der Tag-/Nachtgleiche ist erkennbar, dass eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzung in den Gebäuden des Kindergartens sowie der Gebäude Bergstr. 40 und 57 im Sinne der DIN 5034 nicht eintreten wird, da eine Schatteneinwirkung nur für einen Teil der Häuser und nur für jeweils weniger als drei Stunden auftreten wird.

Bei dem vorhandenen Wohngebäude Seminarstr. 35 handelt es sich um einen eingeschossigen Flachdachbungalow. Um diesem die Erweiterungsmöglichkeit um einen Dachgeschossausbau in Anpassung an die in der Seminarstraße ansonsten vorhandenen Baustrukturen einzuräumen, wird eine maximale Gebäudehöhe in der vorhandenen Höhe der gegenüber liegenden Gebäude festgesetzt.

Das in den Planbereich einbezogene Nebengebäude auf dem hinteren Schulgelände soll planungsrechtlich in seinem Bestand festgeschrieben werden, um eine in diesem Innenbereich eines Baublo-

ckes ggf. störende Entwicklung auszuschließen. Daher erfolgt hier eine maximale Gebäudehöhenfestsetzung entsprechend der Bestandhöhe.

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

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Vorhabengrundstück wird durch Baugrenzen festgesetzt. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens.

Für die Bestandsgebäude im Plangebiet erfolgen Festsetzungen von überbaubaren Flächen in Anpassung an die vorhandene Bebauung.

6.4 Stellplatzflächen

Zur planungsrechtlichen Sicherung des erforderlichen Stellplatznachweises des geplanten Vorhabens auf eigenem Grundstück wird eine an die Bergstraße angrenzende Stellplatzfläche festgesetzt.

In diese Stellplatzflächenfestsetzung integriert ist auch der Bereich der vorhandenen 24 Parkplätze vor der Schwimmhalle, die sowohl von den Besuchern des Schwimmbades und der Turnhalle genutzt werden als auch während der Schulzeit dem Lehrpersonal von zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens wird ein Ausbau des gesamten Parkplatzes einschließlich einer Umgestaltung des bisherigen Stellplatzbereiches durchgeführt werden. Die dortigen Stellplätze bleiben in ihrer Anzahl und in ihrem Nutzungszweck erhalten, wobei ihre Anzahl durch optimierte Anordnung ggf. noch geringfügig aufgestockt werden kann.

6.5 Flächen für Gehrecht / Flächen für Leitungsrecht

Derzeit besteht im nördlichen Bereich des Plangebietes eine fußläufige Verbindung von der Bergstraße an der Fahrradunterstellanlage vorbei in den hinterliegenden Teil des Schulgeländes. Diese Fußwegführung wird durch das Vorhaben zukünftig entfallen. Auf Wunsch des Kindergartens soll hierfür ein Ersatz geschaffen werden, der auch in Hinblick auf eine zukünftige Nutzungsänderung des in das Verfahren einbezogenen Schulnebengebäudes eine fußläufige Erschließungsfunktion übernehmen soll. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der öffentlich-rechtlichen Sicherung eines hierzu zwischen einer schützenswerten Buchenhecke und dem geplanten Neubau entlanglaufenden 2 m breiten Weges von der Bergstraße zum südwestliche Teil des Plangebiets wird die erforderliche Teilfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als „Mit Gehrecht zu belastende Fläche“ festgesetzt.

Aufgrund des Gefälles des neuen Fußweges zum Eingang des Kindergartens ist davon auszugehen, dass ein geradliniger Ausbau nach DIN 18040 voraussichtlich nicht möglich ist. Technisch bestünde

die Möglichkeit, den fehlenden Höhenunterschied durch eine abknickende Rampe parallel zur Südwestfront des Bauvorhabens aufzufangen. Aus diesem Grund wird vorsorglich die erforderliche Fläche durch Erweiterung der Festsetzung einer Fläche für ein Gehrecht bis zur Grenze der Nutzungsbereiche MI2 und MI4 vorbereitet. Die konkrete Ausgestaltung beider Wege wird der nachfolgenden Ausführungsplanung überlassen.

Die Hauptzuwegung zur Hinterlandfläche mit dem umzunutzenden Schulnebengebäude wird über den Parkplatz und eine ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als „Mit Gehrecht zu belastende Fläche“ festgesetzte Wegeverbindung längs der Nordostfassade der Schulgebäude planungsrechtlich gesichert. Der in dieser Lage bereits existierende Weg ist zukünftig so zu dimensionieren und auszugestalten, dass er mindestens den Anforderungen des Rettungseinsatzes durch Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr genügt.

Durch das Plangebiet verläuft eine Gasleitung der Stadtwerke Emmerich GmbH, die der Versorgung der Schule und des Schwimmbades dient. Der Leitungsverlauf ist inkl. eines beidseitig 1,5 m breiten Schutzstreifens als Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten des genannten Versorgungsträgers festgesetzt. Die Trasse verläuft über die geplante Fläche für die Stellplatzanlage sowie im Gehweg der Bergstraße. Hier fällt die geforderte Schutzfläche bis zu 60 cm Breite teilweise in das Plangebiet. Es ergeben sich keine Konflikte mit der geplanten überbaubaren Fläche für das Vorhaben, welches einen Mindestabstand von ca. 2 m einhalten wird. Eine dingliche Sicherung der Leitung wird im Rahmen der Grundstücksveräußerung durch die Eintragung einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit zugunsten des Versorgungsträgers erfolgen.

7 Erschließung

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt von Osten über zwei Zufahrten von der Bergstraße. Für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Stellplatzbereiches ist eine Verbreiterung der bestehenden Zufahrt auf eine für einen Begegnungsverkehr ausgelegte Fahrbahnbreite durchzuführen.

Zur Sicherung der Standorte der dem Plangebiet in der Bergstraße vorgelagerten Alleebäume, die sowohl in der Denkmalbereichssatzung für den Ortsteil Elten als auch durch die Eintragung im Alleenkataster des Landes Nordrhein-Westfalen nach § 47 Landschaftsgesetz NRW geschützt sind, wird ein Ausschluss von Ein- und Ausfahrten längs der Straßengrenze der Bergstraße festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind beiden vorgenannten Einfahrten.

Öffentliche Verkehrsflächen befinden sich im Plangebiet nicht.

Angesichts mehrfacher Äußerungen aus der Bevölkerung, wonach die Bergstraße bereits heute eine sehr hohe Verkehrsbelastung aufweise, was sich insbesondere zu morgendlichen Stoßzeiten, wenn viele Eltern ihre Kinder in die Schule und den Kindergarten bringen, negativ äußere, hat sich die Stadtverwaltung entschieden, eine Verkehrszählung durchzuführen. Diese wurde in der Zeit vom 24.02.2015, 0.00 Uhr bis zum 25.02.2015, 23.55 Uhr am Zählpunkt Bergstraße 57 durchgeführt. Im genannten Zeitraum wurden für beide Fahrtrichtungen zusammen insgesamt 754 Fahrzeuge gezählt. Der LKW-Anteil betrug 2,5 % (19 LKW).

In der Spitzenstunde zwischen 11 und 12 Uhr wurden 65 Fahrzeuge gezählt. Das Ergebnis der Verkehrszählung lässt den Schluss zu, dass es sich hier um ein unterdurchschnittliches Verkehrsauf-

kommen für eine Straße dieser Lage und Funktion handelt. Nach der Straßenklassifizierung nach RAS 06¹ liegt die Verkehrsstärke im Bereich der Bergstraße demnach sogar auf dem Niveau eines Wohnweges bzw. einer Wohnstraße.

Das gesamte Umfeld des Planbereiches ist ausreichend verkehrlich erschlossen. Der durch die Änderung beeinflusste Quell- und Zielverkehr kann wie bisher problemlos von dem bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden. Mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation innerhalb des Stadtteils Elten ist nicht zu rechnen. Insbesondere sind morgendliche Verkehrsspitzen zum Schul- bzw. Kindergartenbeginn nichts Ungewöhnliches und gehören zum üblichen Erscheinungsbild in Wohn- und Mischgebieten.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Gas, Wasser, Strom

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

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

8.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz in der Bergstraße bzw. der Seminarstraße eingeleitet.

8.3 Regenwasser

Nach § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) sind im Rahmen der Dachentwässerung sämtliche anfallenden Abwässer sowie nicht schädlich verunreinigte Abwässer der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) bei Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, auf dem eigenen Baugrundstück nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Diese Regelung greift im vorliegenden Fall nicht, da das Grundstück zum genannten Stichtag bereits teilweise bebaut war. Dennoch wird im weiteren Verlauf des Verfahrens geprüft, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück möglich ist.

Alternativ würde das Niederschlagswasser wie das anfallende häusliche Schmutzwasser der örtlichen Kanalisation zugeführt.

Einzelheiten zur Entwässerung werden im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung festgelegt.

9 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB).

¹ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006

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.

Im Plangebiet befinden sich einige durch die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein geschützte Bäume. Gemäß § 3 der Baumschutzsatzung sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden, geschützt. Gemäß § 7 der Baumschutzsatzung hat für gefällt geschützte Bäume eine Ersatzpflanzung zu erfolgen.

Die Anzahl der Ersatzbäume bemisst sich nach dem Stammumfang der entfernten Bäume und ist in § 7 Abs. 3 der Baumschutzsatzung geregelt.

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

Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze verläuft eine dichte, gestalterisch wie ökologisch wertvolle und deshalb erhaltenswerte Buchenhecke. Die Hecke ist deshalb dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gegenstand der entsprechenden textlichen Festsetzung ist auch der zeitnahe gleichartige Ersatz im Fall eines Abgangs der Hecke.

10 Artenschutz

Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren vorgeschrieben. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Das Planungsbüro StadtUmBau GmbH wurde beauftragt, in einer Vorprüfung² festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.

Am 8.10.2014 wurde eine Ortsbesichtigung des Plangebiets durchgeführt.

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

Von den planungsrelevanten Arten für das Messtischblatt 41022 finden die allermeisten Arten im Eingriffsgebiet keinen adäquaten Lebensraum.

Während der Ortsbesichtigung wurden auf der Eingriffsfläche 6 Vogelarten angetroffen. Planungsrelevante Arten waren nicht darunter.

Bei den angetroffenen Vogelarten handelte es sich um in NRW weit verbreitete Vogelarten und solche der Vorwarnliste, so dass sie für die Artenschutzrechtliche Vorprüfung keine Relevanz haben.

² StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans EL 11/1 „Bergstraße/Südost“ der Stadt Emmerich, Kevelaer, 10.10.2014

Die Realisierung des Bebauungsplans hat somit keine Beeinträchtigung einer lokalen Population oder einer besonders streng geschützten Vogelart zur Folge.

Laichhabitate oder wertvolle Landhabitate von Amphibien und Reptilien sind nicht betroffen, so dass negative Auswirkungen auszuschließen sind.

Fledermausquartiere wurden nicht entdeckt. Mögliche Areale zur Nahrungssuche oder Zugstraßen werden durch den Eingriff nicht entwertet. Auch für Fledermäuse ergeben sich demzufolge keine negativen Auswirkungen.

Die Gutachterin kommt abschließend zu der Einschätzung, dass es keine Hinweise darauf gibt, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (s. o.) durch die Planungen für alle planungsrelevanten Arten erhalten.

Um das Brutgeschäft innerhalb des Plangebietes und seiner direkten Umgebung zu sichern, sind aber als Vermeidungsmaßnahme die Erschließungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit durchzuführen.

Selbst wenn Brutvorkommen nicht wahrscheinlich sein sollten, unterliegen dem Verbot der Tötung auch alle anderen europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur außerhalb der Brutzeit.

Die im Eingriffsgebiet stehenden Bäume, die nicht von einer Fällung betroffen sind, sind vor Beschädigungen durch den Baubetrieb mittels Absperrungen zu schützen.

11 Immissionsschutz

11.1 Geruch

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine geruchsimmissionsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung. Eine spezielle Geruchsuntersuchung mit Überprüfung der in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) genannten Immissionswerte ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

11.2 Lärm

In der Erschließungs- und Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm sowie Staubimmissionen gerechnet werden.

Das Plangebiet befindet sich mitten im durch Wohn- und Gemeinbedarfsbebauung geprägten Innenbereich. Die geplante Bebauung eines Wohn- und Ärztehauses fügt sich somit auch aus Immissionsschutzsicht in die Umgebung ein. Zudem ist die Fläche auch bisher bereits teilweise bebaut.

Die geplante Baufläche grenzt unmittelbar an die Bergstraße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich Wohnbebauung. Von dem geplanten Vorhaben gehen keine Lärmbelästigungen aus, die eine schalltechnische Untersuchung erforderlich machen. Die Arztpraxis ist regelmäßig nur zur Tagzeit geöffnet und an Sonn- und Feiertagen geschlossen. Sonn- und feiertags kann die Praxis im Fall von Notdiensten oder Vertretungen geöffnet sein.

Eine Überschreitung der relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. eine Beeinträchtigung der Wohnruhe durch den Verkehrslärm ist nicht zu erwarten.

Auf der anderen Seite ist eine erhebliche Lärmbelästigung der umgebenden Wohngebiete durch den entstehenden Verkehr aus dem Plangebiet auszuschließen. Die Benutzung von Stellplätzen und Garagen im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den Grundstücken in Wohn- und Mischgebieten ist als Bestandteil des täglichen Lebens anzusehen. Dies sollte auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nahelegen.

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

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

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

12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

12.1 Baudenkmäler

Im nordöstlichen Eckbereich des Plangebietes steht auf dem Hausgrundstück Seminarstr. 35 unmittelbar an der Straßengrenze im Einmündungsbereich Seminarstraße / Bergstraße ein Wappenstein, der in die Denkmalliste der Stadt Emmerich am Rhein eingetragen wurde. Auf ihm wird der preußischen Adler dargestellt.

Abbildung 4: Wappenstein



Es handelt sich hierbei um ein Relikt des vormals auf der ins Planverfahren einbezogenen Freifläche des Schulgeländes aufstehenden Lehrerseminargebäudes an der Bergstraße, welches um das Jahr

1900 errichtet worden ist. Bei Gebäudeabriss in den 1960er Jahren wurde der betreffende Stein erhalten und in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Ursprungsstandort durch Aufstellung am Rande des Straßenraumes der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Im Bebauungsplan wird im Wege der nachrichtlichen Übernahme eine Kennzeichnung des Denkmalstandortes vorgenommen. Der Bebauungsplan soll für den Bereich um das Denkmal keine geänderte Nutzung planungsrechtlich vorbereiten. Dessen Standort liegt innerhalb der nicht überbaubaren Teilfläche des Mischgebietes MI 1.

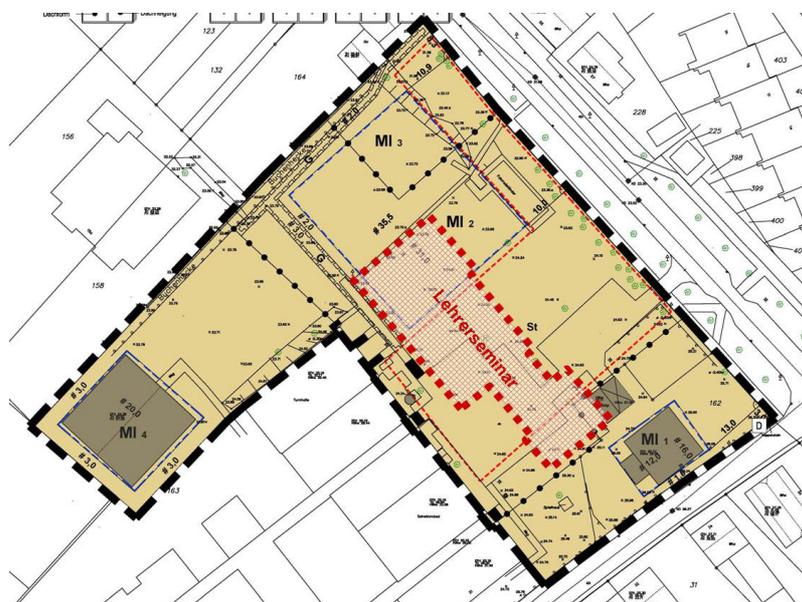
Sonstige Belange der Denkmalpflege sind nicht betroffen. Neben dem benannten Wappenstein sind weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft weitere denkmalgeschützte Gebäude oder Einrichtungen vorhanden.

12.2 Bodendenkmäler

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor und sind auch im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bebauung nicht bekannt geworden.

Der Standort des unter Punkt 12.1 benannten abgerissenen Lehrerseminargebäudes wird teilweise von der geplanten Festsetzung der überbaubaren Fläche im Mischgebiet MI 2 erfasst. Die Lage des früheren Gebäudes lässt sich aus alten Katasterkarten belegen. Von daher könnten hier bei der Realisierung des geplanten Bauvorhabens ggf. noch Gebäudereste im Boden aufgefunden werden.

Abbildung 5: Lage des Lehrerseminars im Plangebiet



Ein etwaiges Auffinden sonstiger Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden.

13 Altlasten und Altablagerungen

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

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde jedoch durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve angeregt, zu prüfen, ob es sich bei dem auf dem Sportplatz vorzufindenden Aschematerial um schadstoffbelastetes Material handelt. Deshalb wurde eine Bodenuntersuchung in Auftrag gegeben, um einen Unschädlichkeitsnachweis des Materials der Ascheplatzbefestigung zu erbringen.

Die Ergebnisse dieses Bodengutachtens werden spätestens zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vorliegen.

Der Stadtbereich von Emmerich am Rhein war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Bauherren werden durch Hinweis im Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßregeln bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

14 Klimaschutz und Klimaanpassung

14.1 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 (Durchschnittstemperatur 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 keine großflächige zusätzliche Bebauung vor. Insofern sind durch die Planaufstellung keine signifikanten klimatischen Veränderungen in der unmittelbaren Umgebung zu erwarten.

Aufgrund des geringen Umfangs hinzukommender Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen im Ortsteil Elten nicht spürbar erhöhen. Das geplante Vorhaben dient darüber hinaus im Wesentlichen keiner Neuansiedlung sondern einer Verlagerung bestehender Gesundheitseinrichtungen.

Da mit dem Bebauungsplan nur eine geringfügige Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches beabsichtigt ist und insofern keine Neubebauung in einem solchen Umfang entstehen 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.

14.2 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)

Es ist bekannt, dass der Abfluss von Starkregenereignissen im Ortsbereich Elten insbesondere wegen partieller Hanglage teilweise problematisch ist. Zur Entschärfung dieser Situation bedarf es Maßnahmen außerhalb des Planbereiches. Zusätzliche Zulaufmengen infolge der Realisierung des Bebauungsplanes ergeben sich allenfalls für die Mehrversiegelung durch das geplante Bauvorhaben und seine zusätzlichen Stellplätze. Deren Niederschlagsentwässerung soll nach Vorstellung der Bauherren über die eigenen Freiflächen vorgesehen werden, sofern die noch ausstehende Prüfung der Versickerungsfähigkeit im weiteren Verlauf des Verfahrens eine Regenwasserversickerungsmöglichkeit auf eigenem Grundstück nachweist. In diesem Fall sind die durch die Planung bewirkten Auswirkungen auf die heutige Situation bei Starkregenereignissen nur als marginal zu erachten.

14 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die Grundstücke befinden sich im Besitz des Bauherrn oder der Stadt Emmerich am Rhein.

15 Kosten

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen fallen für die Stadt Emmerich am Rhein nicht an.

Erarbeitet: 02. April 2015