Anlage 4 zu Vorlage 05-16 0583/2015:
Bebauungsplanverfahren E 12/2
Hier: Entwurfsbegründung

STADT EMMERICH AM RHEIN
DER BÜRGERMEISTER

Fachbereich 5
-Stadtentwicklung-

Aufstellung des Bebauungsplanes

E 12/2 -Weseler Straße / Südost-

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
3. Planungsvorgaben 5
3.1 Gebietsentwicklungsplan 5
3.2 Flächennutzungsplan 6
3.3 Bestehende Bebauungspläne 6
4. Landespflegerische Vorgaben 8
4.1 Landschaftsplan 8
4.2 Schutzgebiete 8
4.2.1 Naturschutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete 9
4.2.2 Landschaftsschutzgebiet 9
4.2.3 Ramsargebiet 9
4.2.4 Biotopkataster 10
5. Planungsziel 11
6. Planungsrechtliche Festsetzungen 12
6.1 Art der baulichen Nutzung 12
6.1.1 Allgemeine Gebietsfestsetzungen 12
6.1.2 Nutzungsbeschränkungen 12
6.1.3 Fremdkörperfestsetzung 13
6.2 Maß der baulichen Nutzung 14
6.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl 14
6.2.2 Gebäudehöhenfestsetzung 14
6.2.3 Überbaubare Flächen 14
6.3 Erschließung 14
6.4 Entwässerung / Niederschlagswasser 16
6.5 Wasserfläche 16
6.7 Grünflächen 16
6.8 Werbeanlagen 17
6.9 Nachrichtliche Übernahmen 17
6.9.1 Hochspannungsleitung (oberirdisch) 17
6.9.2 Umspannwerk 18
6.9.3 Hauptversorgungsleitungen 18

7. Von der Planung berührte öffentliche Belange 19
7.1 Ver- und Entsorgung 19
7.2 Wasserrechtliche Belange 19
7.2.1 Gewässer 19
7.2.2 Grundwasser 19
7.3 Immissionsschutz 19
7.3.1 Immissionsschutz allgemein 19
7.3.2 Gliederung und Ausnahmeregelung 19
7.3.3 Bereits angesiedelte Betriebe und ihre Schutzabstände 20
7.3.3 Geruchsgutachten 21
7.4 Altlasten und Altablagerungen 21
7.4.1 Altlasten 21
7.4.2 Kampfmittelrückstände 22
7.5 Klimaschutz 22
7.6 Belange von Natur und Landschaft 22
7.7 Artenschutz 23
7.8 Denkmalpflegerische Belange 23
7.8.1 Baudenkmäler 23
7.8.2 Bodendenkmäler 24
7.9 Hochwasserrisiko 24
8. Umweltbericht 25

1. Anlass der Planaufstellung

Das Plangebiet mit einer Größe von 28,7 ha liegt am Ostrand des Emmericher Gewerbegürtels östlich der Weseler Straße zwischen der Netterdenschen Straße und der Bahnlinie Oberhausen-Arnheim. In dem Gebiet befinden sich eine Spedition, das Gebäude eines nicht mehr betriebenen Bau- und Gartenmarktes, eine Anlage zum Brechen von Steinen, ein Bauunternehmen und ein landwirtschaftlicher Betrieb. Das Gebiet liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. E 13/3 -Duisburger Straße-, Nr. E 12/1-Auf dem Reek- sowie im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 11/1 -Spillingscher Weg / Gewerbegebiet Ost-. Die beiden erstgenannten Bebauungspläne setzen für ihre jeweils betroffenen Teilbereiche Industriegebiete nach § 9 BauNVO in der Fassung von 1968 fest. Der vom Bebauungsplan E 11/1 erfasste Streifen an der Netterdenschen Straße ist in diesem Bebauungsplan als Industriegebiet nach § 9 BauNVO in der Fassung von 1990 festgesetzt. Das Plangebiet wurde bisher nur ansatzweise einer industriegebietstypischen Nutzung zugeführt. Wesentliche Flächen des Plangebiets werden als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Der Stadt Emmerich am Rhein liegt ein Antrag auf Nutzungsänderung des Gebäudes des nicht betriebenen Bau- und Gartenmarktes Duisburger Str. 71 in eine gewerbliche Zimmervermietung mit 65 Apartments vor. Eine gewerbliche Zimmervermietung in Form eines Bordells ist nach dem geltenden Planungsrecht als Gewerbebetrieb aller Art in einem Industriegebiet nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in der Fassung von 1968 zulässig.

Die Nutzung des Gebäudes als Bordell widerspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Emmerich am Rhein für das Gebiet. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der vorhandenen Betriebe und der umgebenden Bebauung für die Ansiedlung von erheblich belästigenden Betrieben im Sinne des § 9 Abs. 1 BauNVO. Darüber hinaus handelt es sich bei den Flächen um die letzte zur Verfügung stehende Reservefläche im Stadtgebiet, die für die Ausweisung eines Industriegebiets und die Ansiedlung erheblich belästigender industriegebietstypischer Betriebe im Sinne des § 9 Abs. 1 BauNVO geeignet ist.

Die Stadt beabsichtigt, das Gebiet neu zu beplanen und als Industriegebiet nach § 9 BauNVO in der Fassung der geltenden BauNVO festzusetzen, und hat daher am 09.04.2013 den Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.

2. Örtliche Vorgaben

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des Verfahrensgebietes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 12/2 werden gebildet

- im Westen durch die östliche Straßengrenze der Weseler Straße (L 90),
- im Norden durch die südliche Grenze des Entwässerungsgrabens auf der Südseite der Netterdensche Straße sowie die nordöstliche Grenze des Weges „Vorwerk“,
- im Osten durch die Gewässer „Tote Landwehr“ und „Löwenberger Landwehr“,
- im Süden durch die Nordseite der Eisenbahnlinie Oberhausen – Arnheim.

Das Verfahrensgebiet umfasst folgende Grundstücke:

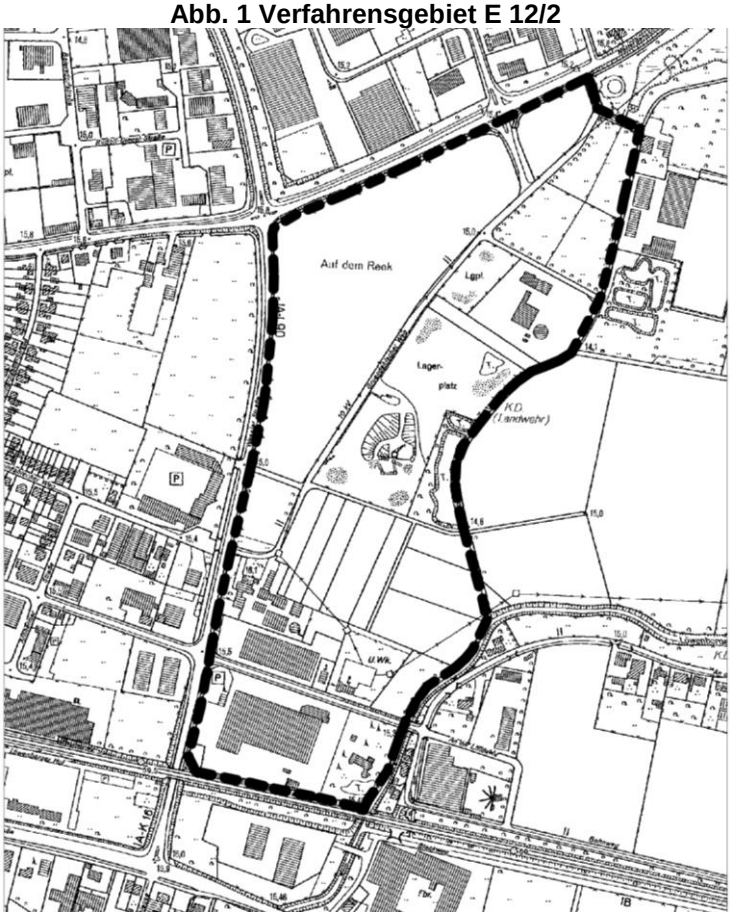
Gemarkung Emmerich, Flur 12
Flurstücke 46, 67, 75 bis 77, 86 bis 88, 93, 102, 103, 105, 106, 604

Gemarkung Emmerich, Flur 13
Flurstücke 48 bis 57, 86, 186, 187, 252, 272 bis 274, 309, 310, 358 bis 361, 414, 415, 499, 500, 502, 515, 516, 532 bis 537, 553, 559

Gemarkung Klein-Netterden, Flur 7
Flurstück 56.

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

Abb. 1 Verfahrensgebiet E 12/2



2.2 Gegenwärtiger Zustand

Teilbereiche des Verfahrensgebietes sind bereits einer gewerblichen bzw. industriellen Nutzung zugeführt. Wesentliche Flächen, insbesondere der nordöstliche Bereich, werden noch landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet ist durch verschiedene Wegeverbindungen erschlossen. Ansässige Betriebe sind eine Spedition, eine Steinbrecheranlage, ein Bauunternehmen und ein landwirtschaftlicher Betrieb. Das Gebäude des ehemaligen Bau- und Gartenmarktes steht leer.

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 weist den Bebauungsplanbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) aus. Dieser Vorgabe wird mit der Planung Folge geleistet.

Nach GEP 99 sollen in den GIB-Bereichen insbesondere emittierende Betriebe untergebracht werden (1.3 Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen Ziel 1).

Ein Teilbereich des Verfahrensgebietes, der sich auf östlicher Seite des Gebietes befindet, wird im GEP 99 als Fläche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dargestellt. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt.

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 der Stadt Emmerich am Rhein stellt für das Verfahrensgebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Längs des östlichen Randes ist im Verfahrensgebiet ein ca. 30 m breiter Grünstreifen dargestellt. Diese Grünflächendarstellung reicht im Süden von der Duisburger Straße entlang des Gewässers „Tote Landwehr“, knickt an der Straße „Vorwerk“ ab und endet an der Netterdenschen Straße. Auf der Ostseite der Toten Landwehr zwischen der Einmündung in die Löwenberger Landwehr in Süden und der Wasserfläche am östlichen Lehmweg stellt der Flächennutzungsplan eine zur Grünflächendarstellung im Plangebiet parallel verlaufende zweite Grünfläche der gleichen Breite dar. Nach Norden wird dieser Übergang vom Gewerbebereich zur freien Landschaft um das in den Außenbereich vorgerückte Betriebsgelände der Autoverwertung geführt.

Das im Plangebiet liegende Umspannwerk an der Duisburger Straße ist als Fläche für Versorgung mit der Zweckbestimmung Umspannwerk und die Hochspannungsleitung als oberirdische Hauptversorgungsleitung dargestellt.

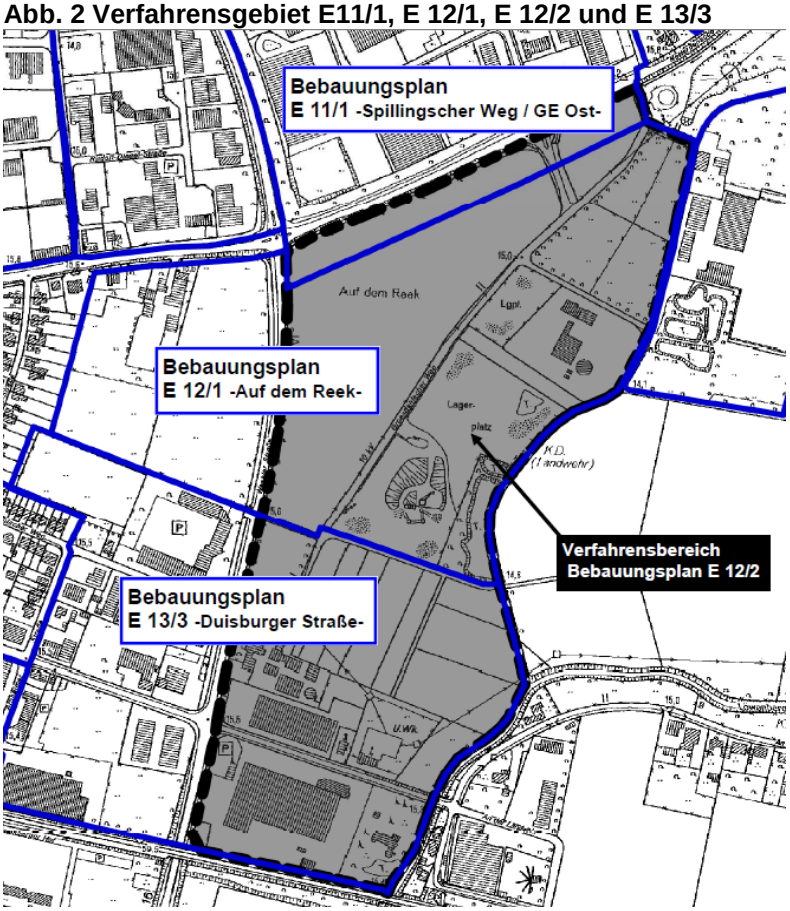
Der Flächennutzungsplan stellt ferner für zwei Teilbereiche des Bebauungsplangebietes Wasserflächen dar. Hierbei handelt es sich einerseits um zwei vorhandene Teiche, die in unmittelbarer Nachbarschaft zur Toten Landwehr liegen. Infolge ihres Biotopstatus wird die Planung keine Änderung der vorhandenen Situation vorbereiten, so dass sich die hierfür vorgesehene Wasserflächenfestsetzung im Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt. Die westlich davon gelegene großflächigere der beiden FNP-Wasserflächendarstellungen betrifft eine ehemalige Abgrabung, die bereits vor Aufstellung des jetzt geltenden Flächennutzungsplanes im Jahre 1979 mit Bauschutt verfüllt worden ist. Auch schon zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes E 12/1 mit seiner GI-Festsetzung für diesen Bereich war die Abgrabungsfläche verfüllt. Daher ist davon auszugehen, dass die betreffende FNP-Darstellung auf der Grundlage einer veralteten topografischen Plandarstellung zustande gekommen ist, die seinerzeit noch eine Wasserfläche darstellte. Insofern ist der betreffenden FNP-Darstellung als Gewässerfläche keine Entwicklungsabsicht der Gemeinde zuzumessen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickeln sich nicht vollständig aus den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Daher soll eine Änderung der FNP-Darstellungen zur Anpassung an die Planungsabsichten dieses Bebauungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen. Dieses Verfahren wird als 78. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Verfahrensgebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes E 12/2 - Weseler Straße / Südost – bestehen drei Bebauungspläne: Es handelt sich hierbei um die Bebauungspläne aus dem Jahr 1973, Nr. E 12/1 - Auf dem Reek - und Nr. E 13/3 - Duisburger Straße - sowie den südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. E 11/1 -Spillingscher Weg / Gewerbegebiet Ost- (4. Änderung) aus dem Jahr 1991. Die folgende Abbildung veranschaulicht die Verfahrensgebiete der Bebauungspläne.

Abb. 2 Verfahrensgebiet E11/1, E 12/1, E 12/2 und E 13/3



Die beiden erstgenannten Bebauungspläne setzen für ihre jeweils betroffenen Teilbereiche Industriegebiete nach § 9 BauNVO in der Fassung von 1968 fest. Der vom Bebauungsplan E 11/1 erfasste Streifen an der Netterdenschen Straße ist in diesem Bebauungsplan als Industriegebiet nach § 9 BauNVO in der Fassung von 1990 festgesetzt.

Die Teilüberplanung des Bebauungsplanes E 12/1 durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes E 11/1 erfolgte seinerzeit, um die Anbindung des Gewerbeentwicklungsbereiches auf der Südseite der Netterdensche Straße mit der Errichtung eines vollständigen Kreuzungsbereiches in der L 90 mit zu regeln.

Der Bebauungsplan Nr. E 12/1 ist als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB einzustufen, da Festsetzungen zu den örtlichen Verkehrsflächen fehlen und somit die Erschließung planungsrechtlich nicht gesichert ist. Gleiches gilt mindestens für den nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. E 13/3.

Diese beiden Altbebauungspläne sind durch die Ansiedlung einiger Gewerbebetriebe im Bereich der Duisburger Straße sowie des Groendahlschen Weges teilweise realisiert, erhebliche Teilflächen werden bislang jedoch noch landwirtschaftlich genutzt.

4. Landespflegerische Vorgaben

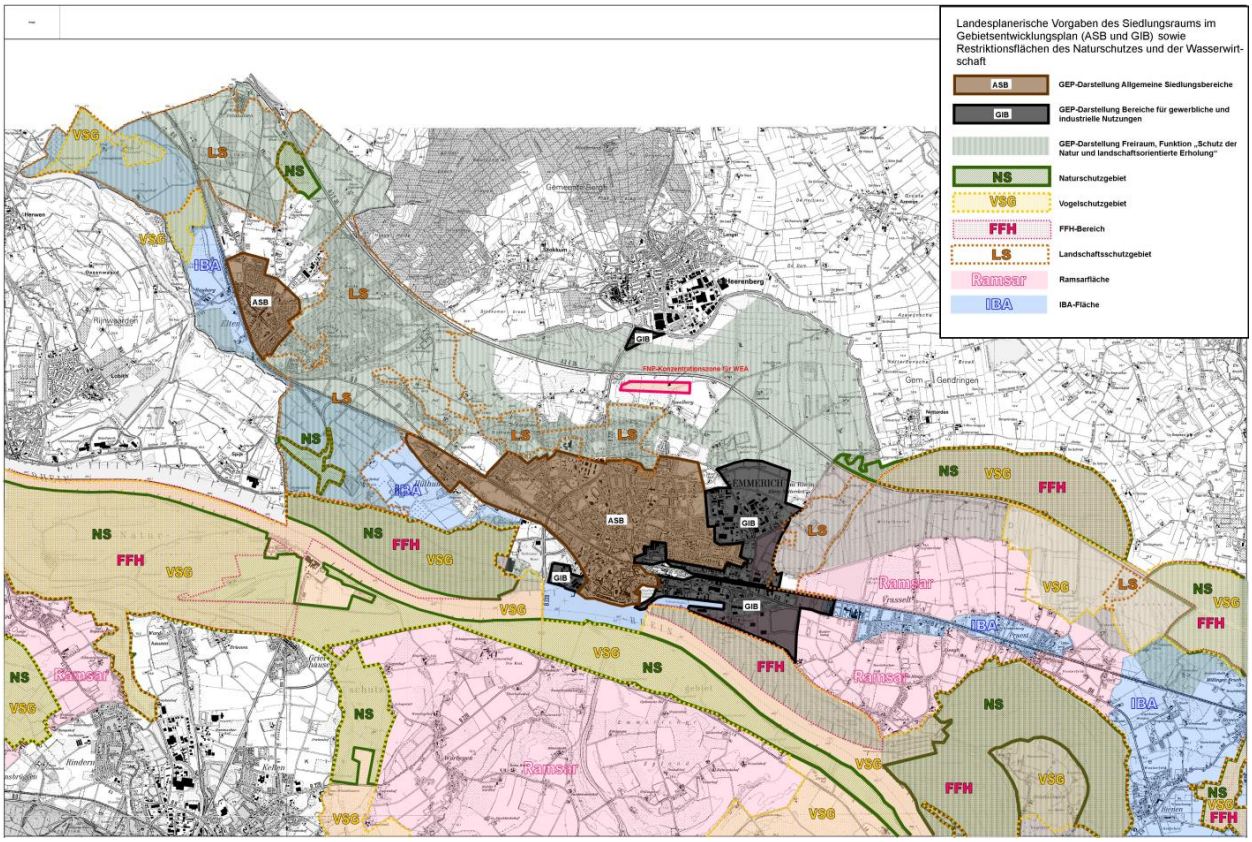
4.1 Landschaftsplan

Für den Stadtbereich von Emmerich am Rhein ist bislang noch kein Landschaftsplan nach Bundesnaturschutzgesetz aufgestellt worden. Insofern greifen hier die Grundlagen eines solchen Regelwerkes für die Ausdehnung und Grenzen der Siedlungsentwicklung der Stadt Emmerich am Rhein nicht.

4.2 Schutzgebiete

Die folgende Abbildung stellt die landesplanerischen Vorgaben des Siedlungsraumes im Gebietsentwicklungsplan (GEP) sowie die Restriktionsflächen des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft dar.

Abb. 3 Landesplanerische Vorgaben im Gebietsentwicklungsplan und Restriktionsflächen des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft



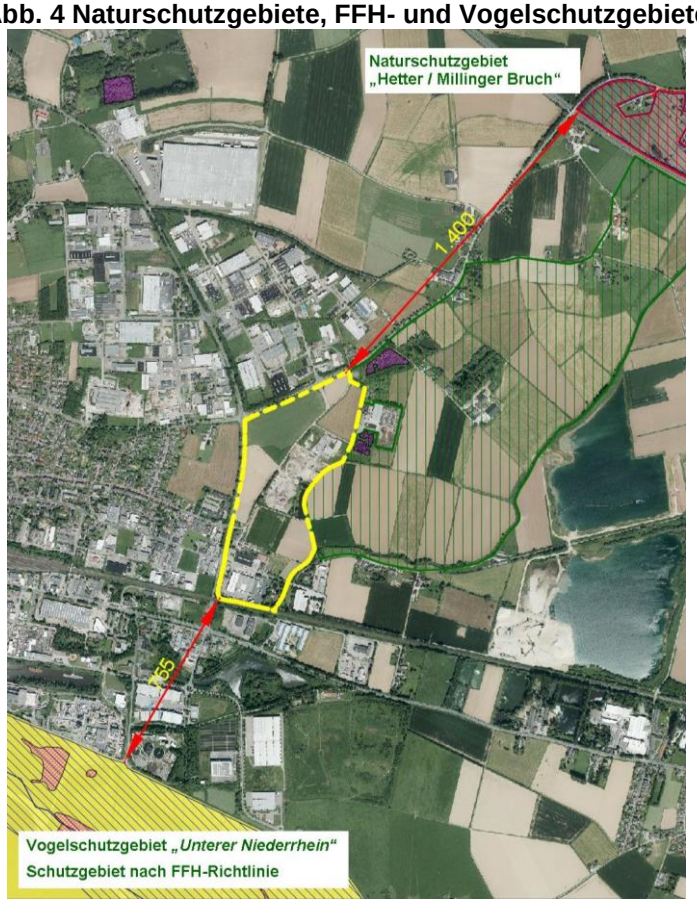
Im Einzelnen zeigt die Karte neben den GEP-Darstellungen allgemeiner Siedlungsbereich, Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen, Freiraum, Bereiche mit der Funktion „Schutz der Natur und landschaftsorientierten Erholung" folgende Restriktionsflächen: Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, FFH-Bereiche (Flora-Fauna-Habitat), Landschaftsschutzgebiete, Ramsarflächen und IBA-Flächen (Important bird area). Hieraus ist zu entnehmen, dass der Stadt Emmerich am Rhein im Prinzip im gesamten Stadtbereich keine Ausdehnungsmöglichkeiten für ihre Gewerbebereiche über die bestehenden GIB-Darstellungen des Regionalplanes hinaus gegeben sind.

Für das Bebauungsplangebiet E 12/2 und der angrenzenden Nahbereiche greifen folgende naturschutzrechtlich bedeutsamen Bestimmungen und Verordnungen.

4.2.1 Naturschutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete

Der Bebauungsplanbereich liegt weder in einem Naturschutzgebiet noch in einem Schutzgebiet nach der FFH-Richtlinie oder in einem europäischen Vogelschutzgebiet (Natura 2000-Gebiet). Die Entfernung zu den nächst gelegenen Schutzgebieten, die sich in südlicher Richtung im Deichvorland des Rheines befinden, beträgt mindestens 750 m. Der Abstand zum nordöstlich gelegenen Naturschutzgebiet „Hetter - Millinger Bruch“ beträgt 1.400 m.

Abb. 4 Naturschutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete



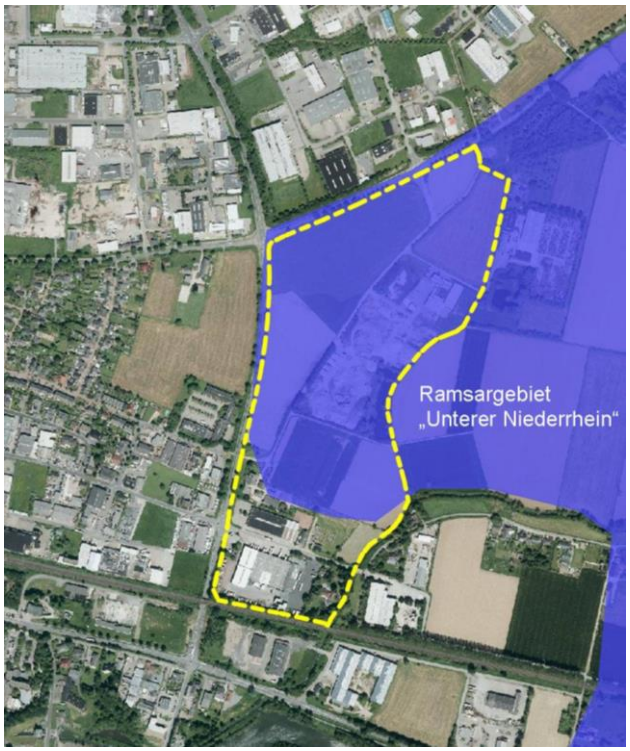
4.2.2 Landschaftsschutzgebiet

Östlich an das Plangebiet grenzt ein Teilbereich des mit der Landschaftsschutzverordnung „Rees“ unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebietes.

4.2.3 Ramsargebiet

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des nach „Übereinkommen über Feuchtgebiete, insbesondere als Lebensraum für Wat- und Wasservögel, von internationaler Bedeutung“ (Ramsar-Konvention) im Jahre 1983 gelisteten Ramsargebietes „Unterer Niederrhein“. Dieser Status entfaltet jedoch keine unmittelbare Schutzwirkung. Den Mitgliedstaaten des Abkommens obliegt die Umsetzung der vereinbarten Schutzziele, hier auf der Basis europäischer Richtlinien sowie dem jeweiligen nationalen Umweltrecht. Dem wurde durch die Festsetzung der bestehenden naturschutzrechtlichen Schutzgebiete auf Emmericher Stadtgebiet nachgekommen. Insofern kollidiert die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht mit den Anliegen der Ramsar-Konvention.

Abb. 5 Ramsarfläche



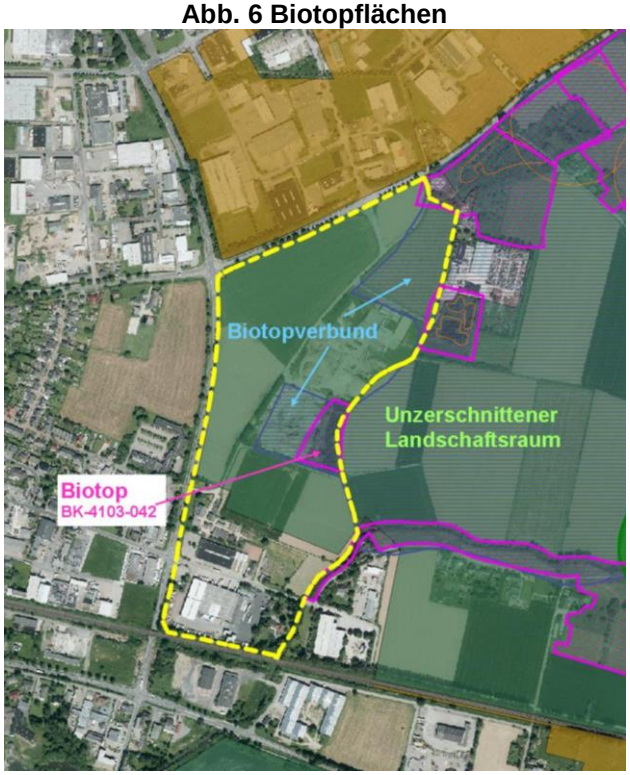
4.2.4 Biotopkataster

Gemäß der Darstellung des Biotopkatasters wird der unbebaute nördliche Teil des Plangebietes dem unzerschnittenen Landschaftsraum zugeordnet. Ferner sind zwei Teilflächen in den Biotopverbund einbezogen. Bei der südlichen Fläche handelt es sich um die Betriebsfläche der Bauschuttrecyclinganlage, die nur am Rande Grünstrukturen geringeren Umfanges aufweist. Ansonsten ist sie nicht durch eine statische Nutzung charakterisiert, sondern zeichnet sich insbesondere durch Transport und Verlagerung der Ausgangsmaterialien und der zerkleinerten Endprodukte auf dem gesamten Gelände aus. Insofern sollte dieser Fläche gerade keine Biotopverbindungsfunktion zugemessen werden können.

An der Ostseite des Plangebereiches liegen auf städtischem Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander, parallel zur Toten Landwehr zwei Teiche, deren Gesamtbereich als geschütztes Biotop unter der Kennung BK-4103-042 im Biotopkataster eingetragen ist. Ihre Beschreibung aus 1990 lautet: *zwei Gewässer mit steilen Ufern, das nördliche ohne Wasser- und Röhrichtvegetation, das südliche stellenweise mit schmalen Röhricht-Fragmentbeständen. Nach Westen zur angrenzenden Müllkippe (Bauschutt etc., früher hier ebenfalls ein Abgrabungsgewässer) stockt ein Weidenbuschwald*. Der Schutzzweck wird mit *Erhalt und Optimierung von Abgrabungsgewässern* benannt, wobei dem Biotop nur eine lokale Bedeutung zugemessen und eine starke Beeinträchtigung attestiert wird.

Das betroffene Biotop liegt in Bezug auf die zukünftige Realisierung des Bebauungsplanes relativ geschützt und grenzt nach Westen und Norden an bereits gewerbliche genutzte Flächen an (Bauschuttrecyclinganlage; deren Lagerflächen). Die dort angrenzende Gewerbefläche wird unter Berücksichtigung der Schutzansprüche benachbarter Außenbereichswohnnutzung nur als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden können und bietet sich daher nur für weniger emittierende gewerbliche Nutzung an.

Abb. 6 Biotopflächen



5. Planungsziel

Das Plangebiet bildet im Emmericher Stadtbereich die letzte Reservefläche, auf der eine Ansiedlung von erheblich belästigenden Betrieben im Sinne des § 9 Abs. 1 BauNVO betrieben werden kann. Da ihre räumliche Verlagerung aufgrund der bestehenden umfänglichen naturschutzrechtlichen Restriktionen im angrenzenden Freiraum nicht möglich ist, will die Stadt Emmerich am Rhein mit dieser Bauleitplanung den betroffenen Bereich planungsrechtlich für industriegebietstypisches Gewerbe sichern.

Dies steht einerseits in Einklang mit den Zielen der Raumordnung, nach denen in ausgewiesenen GIB-Bereichen, zu denen auch der besagte Bereich gehört, insbesondere emittierende Betriebe unterzubringen sind. Andererseits befindet sich in ca. 500 m Luftlinie zum südwestlichen Plangebietsrand der Emmericher Hafen. Zu dessen Stützung sollen gewerbliche und industrielle Flächen, die in der Nähe des Hafens gelegen sind, insbesondere für hafenaffine Nutzungen vorgehalten werden.

Die bisher nicht bebauten Flächen im Plangebiet sollen über neu zu errichtende Straßen erschlossen werden. Mögliche Nutzungskonflikte zu den in der Nähe gelegenen Gewerbe- und Wohngebieten sowie diversen Außenbereichswohnnutzungen sollen im Rahmen der Bauleitplanung durch eine Gliederung des Plangebiets nach dem zulässigen Störgrad der Betriebe gelöst werden.

Zur Vorhaltung der Flächen für erheblich belästigende Betriebe im Sinne von § 9 Abs. 1 BauNVO, die aufgrund der von ihnen verursachten Immissionen nur in einem Industriegebiet errichtet werden können, soll Einzelhandel als nicht industriegebietstypische Betriebsart ausgeschlossen werden. Der geplante Ausschluss von Einzelhandel in dem Plangebiet, das sich an einem nicht integrierten Standort befindet, dient auch der Umsetzung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Emmerich am Rhein vom 31.05.2011. Auch Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige

Betriebe sollen zur Vorhaltung der Flächen für erheblich belästigende Betriebe im Sinne des § 9 Abs. 1 BauNVO, die aufgrund der von ihnen verursachten Immissionen nur in einem Industriegebiet errichtet werden können, ausgeschlossen werden.

Die Teilflächen, die im Plangebiet als Gewerbegebiete festgesetzt werden, sollen für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe vorgehalten werden. Aufgrund dessen werden in den Gewerbegebieten ebenfalls die oben aufgeführten Nutzungen ausgeschlossen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeine Gebietsfestsetzungen

Gemäß dem Planungsziel der Vorbereitung eines Gewerbebereiches zur Ansiedlung erheblich belästigender Betriebe im Sinne von § 9 Abs. 1 BauNVO werden die betreffenden Entwicklungsflächen überwiegend als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Unter Berücksichtigung von z. T. in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen allgemeinen Wohnnutzungen erfolgt eine Herabstufung in Gewerbegebiete (GE) für Bereiche am nordöstlichen sowie am südöstlichen Planrand.

6.1.2 Nutzungsbeschränkungen

a) *Gliederung nach Abstandserfordernis der Betriebe*

Die bestehenden Bebauungspläne setzen für ihre Entwicklungsflächen jeweils Industriegebiete fest, ohne eine Gliederung der Bereiche vorzunehmen. Eine solche Gliederung ist aus heutiger Sicht jedoch erstrebenswert, da sich im näheren Umfeld des Verfahrensgebietes schutzwürdige Nutzungen befinden. Zur Berücksichtigung des Schutzbedürfnisses der in der näheren Umgebung angesiedelten Wohnbebauung soll in der anstehenden Planung eine räumliche Gliederung gemäß der derzeit gültigen Abstandsliste 2007 im Erlass „Abstände zwischen Industrie - bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ vom 06.06.2007 eingeführt werden.

Detaillierte Festsetzungen siehe Pkt. 7.3.

b) *Ausschluss von Einzelhandel*

Da die Stadt Emmerich am Rhein aufgrund der einzuhaltenden Schutzabstände zu Siedlungsbereichen und von Restriktionen wie bspw. Naturschutzgebieten oder Ähnlichem bei der Ausweisung von Industriegebieten stark eingeschränkt ist und der Planbereich die letzte zur Verfügung stehende Reserve bildet, die für die Ansiedlung erheblich belästigender industriegebietstypischer Betriebe im Sinne des § 9 Abs. 1 BauNVO geeignet ist, sollen nicht industriegebietstypische Betriebe und Anlagen in diesem Bereich ausgeschlossen werden. Hierbei handelt es sich insbesondere um Einzelhandelsbetriebe oder Handelsbetriebe, die in Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben oder Handelsbetriebe, die in Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, in diesem Plangebiet, welches sich an einem nicht integrierten Standort befindet, dient der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein vom 31.05.2011.

„Annexhandel“, d.h. untergeordnete Verkaufsstätten der ausgeschlossenen Sortimente in Verbindung mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben, wird im Sinne des Einzelhandelskonzeptes als Ausnahme zugelassen.

c) *Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellähnlichen Betrieben*

Mit der gleichen Begründung der Vorhaltung von Entwicklungsflächen für industriegebietstypische Betriebe und Anlagen werden Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe im Plangebiet ausgeschlossen. Dies gilt auch für die festgesetzten wenigen Gewerbebereiche (GE), die insbesondere am Planrand zum Außenbereich angesiedelt sind. Hier sind durch solche Betriebe u.a. negative Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen zu befürchten, wie z.B. Trading-Down-Effekte.

d) *Ausschluss von Wohnungen*

Die nach § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen, werden im Bebauungsplangebiet ausgeschlossen.

Die Nutzung entspricht nicht der Lage innerhalb des Stadtgebietes. Für diese Nutzungen stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet entsprechende Bauflächen zur Verfügung. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die bestehenden Betriebsleiterwohnungen Gemarkung Emmerich, Flur 13, Flurstück 533, Gemarkung Emmerich, Flur 13, Flurstück 516 und Gemarkung Emmerich, Flur 12, Flurstück 106 im Bestand zulässig sind.

e) *Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke*

Mit der gleichen Begründung der Vorhaltung von Entwicklungsflächen für industriegebietstypische Betriebe und Anlagen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke im Plangebiet ausgeschlossen. Die Nutzung entspricht nicht der Lage innerhalb des Stadtgebietes. Für diese Nutzungen stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet entsprechende Flächen zur Verfügung.

6.1.3 Fremdkörperfestsetzung

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet (GI) für den an der Weseler Straße im Bereich Gemarkung Emmerich, Flur 13, Flurstücke 500 und 516 vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb Erweiterungen, Änderung und Erneuerungen ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG durch die von dem Betrieb und den Betriebsgebäuden ausgehenden Emissionen in den nächstgelegenen Wohnbereichen ausgeschlossen bleiben.

Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass der im Verfahrensgebiet befindliche landwirtschaftliche Betrieb bestehen bleiben kann und die Möglichkeit hat, seinen Betrieb zu erweitern und zu verändern.

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde ein Geruchsgutachten erstellt, welches nachweist, dass die von dem vor Ort ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Emissionen die Richtwerte der Girl-Richtlinie nicht überschreiten. Zudem wurden im Rahmen des Gutachtens Erweiterungsszenarien des Betriebes betrachtet und kalkuliert. Diese kommen ebenfalls zu dem Ergebnis, dass der Betrieb die Möglichkeit hat, sich zu erweitern.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in allen Bereichen (sowohl GE- als auch GI-Gebiete) des Verfahrensgebietes mit 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,4 und die Baumassenzahl (BMZ) mit 10,0 festgesetzt. Dies sind die Obergrenzen, die die Baunutzungsverordnung nach § 17 zulässt. Die Obergrenzen werden für diese Planung ausgeschöpft, um eine Ansiedlung jeglicher Industrie- und Gewerbebetriebe, eben auch solcher, die eine hohe Flächeninanspruchnahme oder ein großes Volumen aufweisen, zu ermöglichen. Die bisherigen Festsetzungen in den Bebauungsplänen E 12/1 und E 13/3 haben eine GRZ von 0,8 und eine BMZ von 6,0 festgesetzt.

6.2.2 Gebäudehöhenfestsetzung

Für das gesamte Plangebiet wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine maximale Höhe für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen von 33,0 m über NHN (15,0 m NHN + 18,0 m Gebäudehöhe) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage. Die Höhe der baulichen Anlagen darf durch untergeordnete technische Dachaufbauten (z.B. Lüftungsaufbauten, Rückkühler, Lichtbänder etc.) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m nach § 16 Abs. 5 BauNVO überschritten werden.
Diese Höhe leitet sich von der Gebäudehöhe größerer Lagerhäuser ab, die infolge eingesetzter Lagertechnik auf eine bestimmte Regalhöhe beschränkt ist. Diese Festsetzung soll bewirken, dass zwar eine hohe Bebauung möglich ist, aber im Übergang zum Freiraum dennoch nicht zu dominant wird.

6.2.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei auf der anderen Seite dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens.

Die Baufelder im Verfahrensgebiet, die durch die Baugrenzen definiert werden, werden großflächig festgesetzt, da bislang unklar ist, welche Nutzungen sich ansiedeln werden. Sie weisen so eine hohe Flexibilität auf, um die Ansiedlung industrieller bzw. gewerblicher Betriebe zu ermöglichen, auch solcher mit einer hohen Flächeninanspruchnahme bzw. um den bereits vor Ort ansässigen Betrieben ausreichend Freiraum für Änderungen in der Baustruktur zu lassen und die Produktion nicht einzuschränken.

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt, da noch nicht klar ist, welche Betriebe sich ansiedeln werden und derartige Gewerbebetriebe, wie sie sich hier ansiedeln sollen, zumeist große bzw. lange Baukörper benötigen.

6.3 Erschließung

Die Erschließung des südlichen Planbereiches erfolgt über die Duisburger Straße, die des nördlichen Bereiches erfolgt über die Straße Groendahlscher Weg mit der bestehenden Anbindung an den Kreuzungspunkt in der Netterdenschen Straße (L 90). Der betroffene Abschnitt des Groendahlschen Weges weist derzeit eine Straßenbreite von ungefähr 8 m auf. Für die Entwicklung des Gebietes soll die Straße entsprechend den Erfordernissen an eine ordnungsgemäße Erschließung von Gewerbeflächen ausgebaut werden.

Die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) empfiehlt für eine Industriestraße mit einem Aufkommen bis zu 1800 Kfz/h einen Straßenquerschnitt von 23,5 m. Dies ist der kleinste Querschnitt, den die RAST für Industriestraßen empfiehlt. Der Wert setzt sich folgendermaßen zusammen:

2 x 3,0 m Geh-/Radweg

2 x 2,0 m Grünstreifen

2 x 3,0 m Seitenraum, der Flächen zum Parken, Liefern und Laden umfasst

7,5 m Fahrbahn

insgesamt 23,5 m.

Für das geplante Industriegebiet soll lediglich auf einer Seite der Planstraße ein Geh-/ und Radweg angelegt werden, dessen Breite auf 2,5 m festsetzt wird, da mit keinem hohen Aufkommen an Fußgängern und Fahrradfahrern zu rechnen ist. Für das Verfahrensgebiet soll auf Grünstreifen verzichtet werden. Pflanzungen erfolgen auf dem Seitenstreifen. Der Seitenraum soll lediglich auf einer Straßenseite angelegt werden, da mit keiner großen Anzahl an parkenden Fahrzeugen zu rechnen ist. Lieferungen und Ladungen erfolgen in der Regel auf den Grundstücken der jeweiligen Betriebe. Dem Richtwert von 7,5 m für die Fahrbahn wird Folge geleistet, da dies die erforderliche Breite ist, wenn sich zwei Lastkraftwagen begegnen. Somit ergeben sich für die Erschließung des Industriegebietes folgende Werte:

1 x 2,5 m Geh-/Radweg

1 x 3,0 m Seitenraum, der Flächen zum Parken, Liefern und Laden umfasst

7,5 m Fahrbahn

insgesamt 13,0 m.

Die an das Plangebiet angrenzenden Abschnitte der Netterdensche Straße und der Weseler Straße sind Teil der Landstraße L 90 in so genannter freier Strecke außerhalb von Ortsdurchfahrten. Zur Erschließung an solche Landstraßenabschnitte angrenzender Bereiche müssen Knotenpunkte errichtet werden. An der Netterdensche Straße wurde im Zusammenhang mit der Realisierung des nördlich angrenzenden Gewerbebereiches „Ost III“ bereits ein solcher Knotenpunkt im Bereich der Einmündungen Groendahlscher Weg und Max-Planck-Straße ausgebaut. Das andere Ende der Straße Groendahlscher Weg im Plangebiet mündet derzeit ohne einen solchen Knotenpunkt in die Weseler Straße. Dieser Anbindungspunkt dient im Rahmen des Bestandes ausschließlich als Zufahrt zum angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb. Daher ist die bestehende Straßenfläche nördlich des Hofes derzeit abgepollert. Im Rahmen des Planverfahrens wurde mit dem Landwirt und StraßenNRW abgestimmt, dass der Anbindungspunkt künftig weiterhin als Hofzufahrt genutzt werden darf. Dies stellt für die Betriebsabläufe des Landwirtes eine Erleichterung dar. Der Bereich wird im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Der ursprüngliche Groendahlscher Weg führte aus dem Emmericher Wohnsiedlungsbereich in Richtung Osten in den landwirtschaftlichen Freiraum. Mit dem Ausbau der Ortsumgehung Weseler Straße erfuhr diese Straße eine Trennung in zwei Abschnitte. Mit der planungsrechtlichen Abbindung von der Weseler Straße entsteht das Erfordernis den Straßennamen für den Straßenabschnitt im Plangebiet zu ändern.

Die Straße Vorwerk soll künftig ebenfalls von der Netterdenschen Straße abgebunden werden, da ansonsten ebenfalls ein Knotenpunkt ausgebaut werden müsste. Die Erschließung des Grundstückes Vorwerk 1 und des angrenzenden Regenwasserklärbeckens sollen künftig ausschließlich über die Planstraße (derzeit noch Groendahlscher Weg) erfolgen.

Die Planstraße stellt somit eine Stichstraße dar. Damit ist es erforderlich, an beiden Enden der Straße einen Wendehammer zu errichten, der jeweils für den gewerblichen Schwerverkehr

ausgelegt ist. Zudem soll ein dritter Wendehammer das geplante Gewerbegebiet im östlichen Verfahrensbereich erschließen und gewerblichem Schwerverkehr hier ebenfalls die Möglichkeit geben, zu wenden.

Die Straße Vorwerk bleibt aufgrund ihrer Erschließungsfunktion im Bestand erhalten.

Der Lehmweg wird auf 7,5 m verbreitert, sodass sich Lastkraftwagen begegnen können. Dies stellt sicher, dass die Erschließung des sich östlich anschließenden Industriegebietes, Bebauungsplan N 07/1 Lehmweg, gesichert ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, hat StraßenNRW angeregt, die Bereiche des Planes, die an die L 90 grenzen, als „Bereiche ohne Zugänge und Zufahrten“ nach PlanzV zu kennzeichnen. Dieser Anregung wurde gefolgt.

Des Weiteren hat StraßenNRW angeregt, Sichtdreiecke einzuzeichnen. Für diese wurde die textliche Festsetzung ergänzt, dass sie von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art sowie Aufwuchs ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft freizuhalten sind.

StraßenNRW stellt zudem klar, dass die alleinige Festsetzung einer Grünfläche nicht ausreichend ist, um Werbeanlagen entlang der L 90 in dem Bebauungsplanbereich auszuschließen. Deshalb wurde folgende textliche Festsetzung im Bebauungsplanentwurf aufgenommen: „Werbeanlagen jeglicher Art, also auch Fahnen und Hinweisschilder, sind entlang der Weseler Straße und der Netterdenschen Straße (L 90) grundsätzlich verboten und bedürfen in den wenigen möglichen Ausnahmefällen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 28 StrWG NW).“

6.4 Entwässerung / Niederschlagswasser

Der Bereich des Verfahrensgebietes, der südlich der Duisburger Straße liegt und der Bereich, der nördlich an die Duisburger Straße angrenzt, sind bereits an das Entwässerungssystem angeschlossen. Die Entwässerung des übrigens Gebietes (Schmutz- und Regenwasser) muss über den Betriebspunkt Vorwerk erfolgen. Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen soll im Sinne des Trennerlasses ortsnah in die Löwenberger Landwehr eingeleitet werden. Genauere Informationen sind der Neuerteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zum Einleiten von Niederschlagswasser in die Löwenberger Landwehr in Emmerich am Rhein, Gelsenwasser, 16. Dezember 2013, zu entnehmen.

6.5 Wasserfläche

Die vorhandenen unweit der Toten Landwehr gelegenen Wasserflächen im östlichen Bereich des Verfahrensgebietes stellen ein schützenswertes Biotop dar. Sie werden vor dem Hintergrund, die Biotop-Funktion langfristig zu sichern, als Wasserfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Der Umfang der großen Wasserfläche beträgt 3722 m², der der kleineren Fläche 594 m². Flur 12, Flurstück 76 wird insgesamt als Wasserfläche festgesetzt. Neben den eigentlichen Wasserflächen sind hierin die Uferbereiche mit dem in der Örtlichkeit vorhandenen Begleitgrün eingefasst.

6.7 Grünflächen

Nach derzeitigem Planungsrecht besteht entlang der östlichen Grenze des Verfahrensgebietes ein ca. 30 m breiter Grünstreifen, der im Jahr 1973 im Rahmen des Genehmigungsvorganges durch die Bezirksregierung Düsseldorf aus landschaftsschutzrechtlichen Gründen in die Bebauungspläne E 12/1 und E 13/3 aufgenommen wurde. Der Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein stellt diesen Grünstreifen ebenfalls dar. Parallel dazu verlaufend ist im Flä-

chennutzungsplan ein weiterer, nicht mehr im Verfahrensgebiet befindlicher, Grünstreifen, mit ebenfalls ungefähr 35 m, dargestellt.

Im Verfahrensgebiet des E 12/2 wird auf den Industrie-/Gewerbegebietsbereichen ein Grünstreifen von 30 m Breite entlang ihrer östlichen Grenze festgesetzt. Überwiegend grenzt diese Festsetzung an die Tote Landwehr und die Löwenberger Landwehr als Verfahrensgebietsgrenze. Damit wird einerseits den wasserrechtlichen Belangen betreffend Einhaltung eines nicht bebaubaren Schutzstreifens am Gewässer entsprochen. Andererseits werden hierdurch z. T. bereits bestehende Grünstrukturen auf der Westseite der betroffenen Gräben erfasst und gesichert. Darüber hinaus übernimmt ein solcher Grünstreifen bei Festsetzung eines Pflanzgebotes in den Teilbereichen, die an den Freiraum grenzen, die Funktion einer Ortsrandabpflanzung im Übergang des Gewerbebereiches zur freien Landschaft, die gemäß FNP-Darstellung einer auf der Ostseite der Toten Landwehr angrenzenden weiteren Grünfläche von 35 m Breite zwischen der Löwenberger Landwehr und den Teichen am Lehmweg entsprechend ergänzt werden kann.

Im Planentwurf sind den Gewerbe-/Industriebereichen zur Weseler Straße und zur Netterdenschen Straße hin weitere Grünflächenfestsetzungen vorgelagert. Diese sollen nicht in öffentliche Hand übergehen, sondern verbleiben Bestandteil der Gewerbegrundstücke. Sie sichern insbesondere die 20m-Anbauverbotszone nach Straßenrecht zur L 90. Die Schaffung blickdichter Grünstrukturen als Einfassung des Gesamtgewerbebereiches steht regelmäßig dem Interesse der Gewerbebetriebe entgegen, von den Durchgangsstraßen werbewirksam sichtbar zu sein. Da diesbezüglich negative Erfahrungen im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet Ost III gesammelt wurde, soll in diesem Planverfahren von der Festsetzung eines Pflanzgebotes für eine flächenhafte hohe Anpflanzung Abstand genommen werden. Um zumindest einen Teilausgleichbedarf im Eingriffsbereich anzubieten wird aber beabsichtigt, zumindest ein Gebot für Einzelbaumpflanzung innerhalb dieser Grünflächen festzusetzen.

6.8 Werbeanlagen

Um die von überhohen Werbeanlagen (z.B. Pylonen) insbesondere auf den angrenzenden Freiraum sowie das Stadtbild insgesamt ausgehenden Auswirkungen auszuschließen, wird die zulässige Höhe von Werbeanlagen auf die festgesetzte Maximalhöhe der Gebäude beschränkt. Für die Höhe von Gebäuden soll folgende Festsetzung getroffen werden:

„Für das gesamte Plangebiet wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine maximale Höhe für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen von 33,0 m über NHN festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage. Die Höhe der baulichen Anlagen darf durch untergeordnete technische Dachaufbauten (z.B. Lüftungsaufbauten, Rückkühler, Lichtbänder etc.) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m nach § 16 Abs. 5 BauNVO überschritten werden.“

Entlang der festgesetzten Grünflächen an der Weseler Straße und der Netterdenschen Straße (L 90) fordert der Straßenbaulastträger StraßenNRW eine Werbeverbotszone. Um dem zu entsprechen wurde die textliche Festsetzung Nr. 6 Werbeverbotszone
„Werbeanlagen jeglicher Art, also auch Fahnen und Hinweisschilder, sind entlang der Weseler Straße und der Netterdenschen Straße (L 90) grundsätzlich verboten und bedürfen in den wenigen möglichen Ausnahmefällen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 28 StrWG NW).“ Im Bebauungsplan aufgenommen.

6.9 Nachrichtliche Übernahmen

6.9.1 Hochspannungsleitung (oberirdisch)

Im südöstlichen Bereich des Verfahrensgebietes verläuft eine oberirdische 110kV Leitung. Von dem Umspannwerk „Löwenberg“ an der Duisburger Straße bis zur Verfahrensgrenze an der

„Toten Landwehr“ misst die Hochspannungsfreileitung eine Länge von ungefähr 166 m. Diese wird mit ihrem Schutzabstand von 30 m, also 15 m zu jeder Seite, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde angeregt, für den Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung folgende Festsetzung zu treffen:

1. Der Schutzstreifen der Leitung wird für Bauwerke mit einer Bauhöhe von max. 8,00 m über Gelände (bei einer Geländehöhe von 14,00 m über NN entspricht dies einer Bauhöhe von max. 22,0 m über NN) ausgewiesen. Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „ Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig.
2. Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 10 m erreichen.

Zudem wurde Hinweis Nr. 9 Zustimmung RWE Deutschland AG und Westnetz GmbH „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.“ im Bebauungsplan aufgenommen.

Um die Maste, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingemessen wurden, herum wurde seitens der Westnetz GmbH gefordert, einen Radius von 15,0 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Dieser Forderung wurde ebenfalls gefolgt.

6.9.2 Umspannwerk

Das vorhandene Umspannwerk „Löwenberg“ an der Duisburger Straße wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Die Grenze der Überbaubarkeit wird für diese Fläche so festgesetzt, dass die Möglichkeit besteht, bei Bedarf weitere bauliche Anlagen auf der Fläche zu errichten.

6.9.3 Hauptversorgungsleitungen

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat das Unternehmen Thyssengas angeregt, die im Verfahrensgebiet verlaufenden Gasfernleitungen mit Schutzstreifen nachrichtlich zu übernehmen. Die Fernleitungen wurden im Bebauungsplan dementsprechend als unterirdische Hauptversorgungsleitung mit dem Kürzel „EG“ für Erdgasleitung festgesetzt. Der Schutzstreifen umfasst je nach Vorgabe von Thyssengas 4 m bzw. 6 m.

Die Stadtwerke Emmerich GmbH als lokaler Versorgungsträger hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Forderung gestellt, folgenden Hinweis im Bebauungsplan aufzunehmen:
„Veränderungen des Geländeniveaus durch Geländemodellierungen (Aufschüttungen oder Abtragungen) führen zu Veränderungen der Leitungsdeckung und können den Leitungsbestand gefährden. Diese Maßnahmen sind mit der Stadtwerke Emmerich GmbH abzustimmen. Es besteht Erkundungspflicht für den Antragsteller und den planenden sowie bauausführenden Firmen.“
Für die weiteren im Verfahrensgebiet laufenden Leitungen wurden entsprechend der Forderungen der Versorgungsträger Leitungsrechte im Bebauungsplan aufgenommen.

7. Von der Planung berührte öffentliche Belange

7.1 Ver- und Entsorgung

Die Thematik der Entwässerung wurde unter 6.4 Entwässerung/Niederschlagswasser erläutert. Im Verfahrensgebiet verlaufen Strom-Mittelspannungs-, Gas-Hochdruck- und Niederdruck- sowie Wasserversorgungsleitungen. Eine Erschließung mit Niederspannung ist nicht durchgängig gegeben. Die vorhandene Gas-Hochdruckleitung soll künftig saniert werden. Diese Maßnahme soll mit der neu zu errichtenden Erschließungsstraße zeitlich gekoppelt werden.

7.2 Wasserrechtliche Belange

7.2.1 Gewässer

Östlich an das Verfahrensgebiet grenzen die offenen, klassifizierten Gewässer „Tote Landwehr“ und „Löwenberger Landwehr“ an. Diese Wasserflächen liegen nicht im Verfahrensgebiet und werden somit auch nicht unmittelbar mit Planfestsetzungen belegt. Im Bebauungsplan wird lediglich ein 30 m breiter Grünstreifen entlang der westlichen Seite des Gewässers festgesetzt, der die Funktion hat, die Gewässer mit ihrem gleichzeitigen Bodendenkmalstatus vor Einwirkungen aus den gewerblichen und industriellen Bereichen zu schützen.

Neben den bereits vorhandenen Querungen der Toten Landwehr aus dem Plangebiet heraus, mit denen Zufahrten zu den auf der Ostseite des Graben liegenden Grundstücken gewährleistet werden, wird in die Gewässer durch die Planung nicht weiter eingegriffen.

7.2.2 Grundwasser

Gemäß der beim LANUV geführten Grundwasserdatenbank des Landes NRW basieren die Aussagen zu den Grundwasserständen auf den Erhebungen der nächst gelegenen Messstelle Nr. 080302270 im Betriebsbereich der Beton-Union, An der Landwehr 10 südöstlich Plangebietes, die allerdings seit dem Jahre 1997 inaktiv ist. Im Zeitraum 1992 bis 1997 liegen die Grundwasserstände dieser Messstelle zwischen 10,8 und 14,0 m ü. NN. Die höchsten Grundwasserstände stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit vorlaufenden Hochwasserereignissen.

Angaben zur Entwässerung des Plangebietes sind dem Kapitel 6.4 Entwässerung/Niederschlagswasser zu entnehmen.

7.3 Immissionsschutz

7.3.1 Immissionsschutz allgemein

Bereiche des Verfahrensgebietes, die eine geringere Entfernung als 100 m zu Wohnbebauungen aufweisen, werden als Gewerbegebiet festgesetzt. Dies hat den Hintergrund, die Wohnbebauung in der Umgebung zu schützen. In Gewerbegebieten liegt der Immissionsrichtwert nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in einem Industriebetrieb außerhalb von Gebäuden bei 70 dB (A), in einem Gewerbegebiet tags (06:00 bis 22:00 Uhr) bei 65 dB (A) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) bei 50 dB (A).

7.3.2 Gliederung und Ausnahmeregelung

Die Formulierung Nr. 1 in den textlichen Festsetzungen lautet:

„Gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sowie der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (MBl NW 2007, S. 659), „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“ sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Mindestabstände zu Wohngebieten gegliedert.

Nicht zugelassen sind in den nachfolgend aufgeführten und im Plan dargestellten Gliederungszonen 1 - 3 Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklassen der Abstandsliste zum o. a. Runderlass und ähnliche Anlagen:

1 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VI

2 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - V

3 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - IV

Ausnahme

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass Anlagen und Betriebe, deren Schutzabstand zu Wohngebieten in der Abstandsliste überwiegend durch Geräuschemissionen bestimmt wird und die in der für ihren Standort jeweils festgesetzten Gliederungszone an sich nicht zulässig sind, ausnahmsweise wie eine Anlagenart der nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden können, wenn der Einzelnachweis erbracht wird, dass durch zusätzliche Vorkehrungen oder Betriebsbeschränkungen ein geringerer Störungsgrad erreicht wird, bei dem die in der nächst niedrigeren Abstandsklasse üblichen und zulässigen Emissionen nicht überschritten werden.“

Die Gliederung orientiert sich an den Abstandsklassen aus dem Abstandserlass 2007. Dabei sind die Abstände für ein reines Wohngebiet angesetzt. Bei der Wohnbebauung in der Umgebung des Verfahrensgebietes handelt es sich um Außenbereichsbebauung. Diese beurteilt sich wie ein Dorfgebiet. Nach Punkt 2.2.2.5 der Abstandserlasses 2007 kann in solch einem Fall bei gekennzeichneten Betriebsarten der Abstand der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden.

7.3.3 Bereits angesiedelte Betriebe und ihre Schutzabstände

Im Folgenden werden die im Verfahrensgebiet ansässigen Betriebe mit ihren jeweiligen Abstandsklassen nach dem Abstandserlass 2007 dargelegt:

Tab. 1 Bereits angesiedelte Betriebe und ihre Schutzabstände

Ansässige Betriebe	**Betriebsart**	**Abstandsklasse (WA)**	**Kennzeichnung nach 2.2.2.5**	**Erforderliche Meter Abstand zu Wohnbebauung**	**Meter Abstand in Realität**
Theo Convent GmbH & Co KG	Spedition	V	VI	200	ca. 200
Baugesellschaft Geerling &	Bauhof	VII		100	ca. 350

Berndsen					
Remex Emmerich GmbH	Recycling	V		300	ca. 300
	Umspannwerk Unter 220 kV	o		< 100	ca. 130
Heukeulum	Landwirtschaftlicher Betrieb	o		GIRL	ca. 210

(o bedeutet, dass ein Betrieb in der Art nicht im Abstandserlass erfasst ist)

Die Tabelle veranschaulicht, dass die bereits vor Ort ansässigen Betriebe die nach Abstandserlass geforderten bzw. empfohlenen Abstände einhalten.

Die vor Ort ansässige Spedition fällt aufgrund der oben erläuterten Wertung von Abstandsklasse V in Abstandsklasse VI, sodass ein Abstand von 200 m erforderlich ist. Dieser Abstand zur nächst gelegenen Wohnbebauung wird eingehalten.

Das Umspannwerk ist ein 110 kV Werk und somit nicht im Abstandserlass erfasst. Der Abstandserlass legt lediglich für 220 kV Umspannanlagen einen Schutzabstand fest. Aufgrund dessen kann der Abstand 100 m unterschreiten. Wie man der Tabelle entnehmen kann, wird zur nächsten Wohnbebauung ein Abstand von ca. 130 m eingehalten.

7.3.3 Geruchsgutachten

Der landwirtschaftliche Betrieb, der sich im Verfahrensgebiet befindet, ist ebenfalls nicht im Abstandserlass erfasst. Aufgrund einer möglichen Geruchsbelastung, die von dem landwirtschaftlichen Betrieb ausgeht, wurde im Rahmen des planungsrechtlichen Verfahrens eine spezielle Geruchsuntersuchung mit Überprüfung der in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) genannten Immissionsrichtwerte durchgeführt.

Das Gutachten „Geruchsgutachten Nr. 00002916 zum Bebauungsplan Nr. E 12/2 Weseler Straße/Südost in Emmerich am Rhein“ des Sachverständigenbüros Langguth für Schall und Geruch aus Ahaus-Ottenstein vom 09.04.2014 ist Bestandteil dieser Begründung des Bebauungsplanes.
Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Planverfahren keine Konfliktpotenziale durch landwirtschaftliche Gerüche entstehen. Der Bestandsschutz der ortsansässigen Hofstelle bleibt auch unter Berücksichtigung des geplanten Industriegebietes gewahrt. Der Sachverständige empfiehlt die Aufnahme des folgenden Hinweises:
„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit landwirtschaftlichen Gerüchen zu rechnen. Die nach der Geruchsimmissions-Richtlinie geltenden Immissionswerte werden eingehalten.“
Der Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen. Ergänzend soll hinzugefügt werden, dass in der Vergangenheit keine Beschwerden wegen der Emissionen der Betriebe bekannt geworden sind.

7.4 Altlasten und Altablagerungen

7.4.1 Altlasten

Im Nachweis des vom LANUV gem. § 9 LBodSchG geführten Altlastenkatasters ist für das Plangebiet eine Altablagerung „Deponie“ ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um die Verfüllung einer ehemaligen Abgrabungsfläche vornehmlich mit Bauschutt. Der Alt-Bebauungsplan

E 12/1 setzt für die betroffene Fläche ein Baurecht für eine industrielle Nutzung fest. Auf dieser Grundlage hat sich hier Mitte der 1980er Jahre ein Bauschuttrecycling-Unternehmen angesiedelt.

Die Altlastfläche wird im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hat die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve darauf hingewiesen, dass die Altablagerung vor Ausweisung einer gewerblichen Baufläche untersucht werden muss um sicherzustellen, dass gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können und ob eine Grundwassergefährdung besteht. Im weiteren Verlauf wurde im Rahmen der Untersuchungen festgestellt, dass der Prüfwert „Pfad Boden-Grundwasser“ der Bodenschutzverordnung für den Summenparameter PAK (typisch u.a. für teerhaltiges Material) und im seitlichen Abstrom für den Parameter Arsen überschritten wird.

Aufgrund dieser Tatbestände hat man sich mit der Bodenschutzbehörde darauf geeinigt, den Bereich aus der überbaubaren Fläche herauszunehmen. Der vor Ort ansässige Betrieb der Recyclinganlage wird dadurch in seinen Abläufen nicht beeinträchtigt.

7.4.2 Kampfmittelrückstände

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf anhand von Luftbildauswertungen vier Blindgängerverdachtspunkte festgestellt. Diese vier Punkte wurden weitergehend untersucht. An einem der drei Punkte wurde eine amerikanische Fünf-Zentner-Bombe aus dem Zweiten Weltkrieg gefunden. Im Januar 2015 wurde diese Gefahrenquelle beseitigt.

7.5 Klimaschutz

Gegenüber den klimatischen Verhältnissen im Freiraumbereich stellt eine Versiegelung und Bebauung allgemein eine Verschlechterung des Klimazustandes dar. Durch hohe Versiegelungsgrade verbunden mit einer hohen Gebäudedichte wird sich die Temperatur erhöhen und die Durchlüftung verschlechtern.

Im Vergleich zu den Festsetzungen der vorhandenen, rechtskräftigen Bebauungspläne erhöht sich der Versiegelungsgrad nicht. Die Baumassezahl wird jedoch von 6,0 auf 10,0 erhöht. Dadurch kann es zu einer Verdichtung des Gebietes durch Gebäudekörper und damit zu einer Verschlechterung der Durchlüftung im Plangebiet und der westlich davon gelegenen, vorhandenen Bebauung kommen. Eine Verdichtung innerhalb des von Bau- und Gewerbegebieten entspricht jedoch den landesplanerischen Zielen, da dadurch eine vermehrte Inanspruchnahme von Freiflächen entgegengewirkt werden kann. Zudem erlauben die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Ausnutzung von Solarenergie, die insgesamt zur Verbesserung der globalen Klimasituation beitragen kann.

7.6 Belange von Natur und Landschaft

Aufgrund der Bebauungspläne E 12/1 und E 13/3 war eine Ansiedlung von industriellen und gewerblichen Betrieben bereits möglich. Es sind bisher jedoch nur Teilbereiche des Plangebietes einer gewerblichen bzw. industriellen Nutzung zugeführt worden. Umfangreiche Bereiche des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde von dem Büro Baumann ein Landschaftspflegerischer Begleitplan und ein Umweltbericht erarbeitet. Auf diese beiden Dokumente wird an dieser Stelle verwiesen. Diese Dokumente enthalten zudem die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Entsprechende Ausgleichsflächen für den Eingriff werden im Verfahrensgebiet umgrenzt als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Das verbleibende Defizit wird über Ökokonten der Stadt Emmerich am Rhein kompensiert. Details dazu finden Sie in dem Umweltbericht.

7.7 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Planungsbüro STERNA aus Kranenburg durchgeführt. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf lokale Populationen von Tierarten, speziell bei den als planungsrelevant eingestuften Tierarten zu erwarten sind. Insbesondere ist die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Planung für keine Population einer planungsrelevanten Art betroffen. Außerdem ist nicht erkennbar, dass sich durch das Planvorhaben für die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergibt. Damit stehen dem Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Bedenken entgegen.

Zusammenfassung der Vermeidungsmaßnahmen

Es sind lediglich für die Brutvögel Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Erhalt des Angelteiches am östlichen Rand des Plangebietes (Brutplatz Eisvogel, Teichhuhn)

- Erhalt des Ufergehölzes entlang der Löwenberger Landwehr (Brutplatz Klappergrasmücke, Teichhuhn)

- Erhalt des Grünlandes im Nordosten des Plangebietes bis zur Realisierung von Baumaßnahmen (Revier Gartenrotschwanz)

- Erhalt der Brachstruktur am Rande des Geländes des Recyclingbetriebes bis zur Realisierung von Baumaßnahmen (Brutplatz Bluthänfling)

- Duldung der Heringsmöwenkolonie auf Flachdächern.

Zusammenfassung der CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen sind nur für zwei Brutvogelarten relevant und auch erst dann, wenn es bei der Realisierung von Baumaßnahmen zu einer Bebauung ihrer (Teil-)reviere kommt:

- Bluthänfling: 2 ha Brachfläche in der weiteren Umgebung des Plangebietes

- Gartenrotschwanz: das verloren gehende Grünland ist im Verhältnis 1:1 im unmittelbaren Umfeld zu ersetzen. Bei Totalverlust entspricht dies im vorliegenden Falle einer Maßnahme von 2 ha.

(vgl. Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan E 12/2 –Weseler Straße/Südost- im Stadtgebiet Emmerich, Planungsbüro STERNA, Kranenburg, September 2014)

7.8 Denkmalpflegerische Belange

7.8.1 Baudenkmäler

Weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung sind denkmalgeschützten Gebäude oder bauliche Anlagen vorhanden, die durch die Planung berührt werden könnten.

7.8.2 Bodendenkmäler

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

Die Gewässergraben „Löwenberger Landwehr“ und „Tote Landwehr“, die die östliche Verfahrensgrenze des Bebauungsplanaufstellungsgebietes darstellen, sind Bodendenkmäler. Im Bebauungsplan wird sowohl in der Planzeichnung als auch in den Hinweisen darauf aufmerksam gemacht. Der im östlichen Grenzbereich entlang der Verfahrensgrenze verlaufende Grünstreifen fungiert als Schutzstreifen für die denkmalgeschützten Gewässergraben vor Einwirkungen aus den gewerblichen und industriellen Bereichen des Verfahrensgebietes.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hat das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland klargestellt, dass es der Verkleinerung der Grünstreifen an der östlichen Verfahrensgebietsgrenze kritisch gegenüber steht. Die Grünstreifen wurden zum Verfahrensschritt der Offenlage des Entwurfs auf seine ursprüngliche Breite von 30,0 m festgesetzt. Damit sollten die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend Berücksichtigung finden.

7.9 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 E 12/2 liegt innerhalb des potentiellen Überschwemmungsbereiches hinter den Schutzeinrichtungen. Den Hochwassergefahrenkarten ist zu entnehmen, dass der betroffene Gewerbebereich ohne die Hochwasserschutzeinrichtungen sowohl im Fall des häufigen Hochwassers (HQ10 = Hochwasser, das mit relativ hoher Wahrscheinlichkeit eintritt, im Mittel alle 10 Jahre) als auch im Fall des hundertjährigen Hochwassers (HQ100 = Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit, das im Mittel alle 100 Jahre auftritt) in einer Höhe von 2 bis 4 m über dem bestehenden Gelände überschwemmt wäre. Der Betrachtungsfall des extremen Hochwassers (HQextrem = Hochwasser, das statistisch wesentlich seltener als alle 100 Jahre auftritt) beinhaltet eine Überflutung der Deiche mit Wasserstandshöhen am östlichen Rand des zentralen Siedlungsbereiches von mehr als 4 m über Gelände.

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. Hierzu ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplanes E 12/2 infolge der geringen Geländehöhe im Vergleich zu den denkbaren Überschwemmungshöhen kein Handlungsfeld. Eine mehrere Meter umfassende Geländeanfüllung in Form einer Warft, wie sie bei historischen Gehöften im Außenbereich z. T. noch erkennbar ist, zur Ausschaltung des Hochwasserrisikos für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ist als nicht realisierbar zu erachten.

Gleiches gilt auch für die Freihaltung potentieller Überschwemmungsbereiche von hochwassergefährdeten Nutzungen. Für den Stadtbereich von Emmerich am Rhein wie auch für weitgehende andere an den Rhein angrenzende Bereiche des Niederrheins würde Letzteres bedeu-

ten, dass dort eine weitere 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 E 12/2 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.

8. Umweltbericht

Für das Bebauungsplanaufstellungsverfahren E 12/2 –Weseler Straße / Südost- hat das Landschaftsarchitekturbüro Baumann einen Umweltbericht erstellt, der für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter eine Zustandsbewertung und eine Prognose zur Auswirkung der Planung beinhaltet.

Zudem wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan für diesen Bebauungsplan aufgestellt.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für das Verfahren hat ein rechnerisches Defizit von 75.568 Ökopunkten ergeben. Die Kompensation dieses Defizits wird im weiteren Verfahren geklärt werden.

Emmerich am Rhein,

Der Bürgermeister
Peter Hinze