



Bebauungsplan  
**E 11/2 -Tackenweide / Nordwest-**

**Begründung**

Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB





## Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Örtliche Vorgaben</b> .....	<b>5</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
2.2	Gegenwärtiger Zustand .....	6
2.3	Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	6
<b>3.</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>7</b>
3.1	Gebietsentwicklungsplan .....	7
3.2	Flächennutzungsplan .....	7
3.3	Bestehende Bebauungspläne.....	8
3.4	Planungsrechtliche Beurteilung des angrenzenden Bereiches .....	9
<b>4.</b>	<b>Landespflegerische Vorgaben</b> .....	<b>10</b>
4.1	Landschaftsplan .....	10
4.2	Schutzgebiete.....	10
<b>5.</b>	<b>Planungsziele</b> .....	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
6.1.1	Gebietsfestsetzungen .....	11
6.1.2	Ausschluss von Nutzungen.....	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
6.2.1	Grundflächenzahl .....	14
6.2.2	Geschossigkeit, Baumassenzahl .....	14
6.2.3	Gebäudehöhenfestsetzungen.....	14
6.3	Bauweise.....	14
6.3.1	Bauweise.....	14
6.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen .....	15
6.3.3	Ausschluss von baulichen Anlagen.....	15
6.4	Erschließung .....	15
6.5	Grünflächen.....	16
6.5.1	Grünflächenfestsetzungen .....	16
6.5.2	Beschränkung von Anpflanzungen .....	16
<b>7.</b>	<b>Von der Planung berührte öffentliche Belange</b> .....	<b>17</b>
7.1	Ver- und Entsorgung .....	17



7.1.1	Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation.....	17
7.1.2	Schmutzwasser .....	17
7.1.3	Regenwasser .....	17
7.2	Immissionsschutz .....	17
7.2.1	Lärm .....	17
7.2.1	Gerüche.....	18
7.3	Altlasten und Altablagerungen.....	19
7.3.1	Altlasten.....	19
7.3.2	Kampfmittelrückstände .....	19
7.4	Klimaschutz und -anpassung.....	19
7.4.1	Klimaschutz .....	19
7.4.2	Klimaanpassung .....	20
7.5	Belange von Natur und Landschaft.....	20
7.6	Artenschutz .....	21
7.7	Denkmalpflegerische Belange .....	22
7.8	Hochwasserrisiko .....	22
<b>8</b>	<b>Satzungsbeschluss.....</b>	<b>23</b>

## 1 Planungsanlass

Angesichts der stark angestiegenen Zuwanderung von Flüchtlingen aus Krisengebieten nach Deutschland sind die Kommunen aktuell mit der Problematik der zeitnahen Unterbringung der auf sie gemäß § 50 Asylverfahrensgesetz landesintern verteilten Flüchtlinge und Asylbewerber nach deren Entlassung aus den Aufnahmeeinrichtungen der Bundesländer konfrontiert.

Der Gesetzgeber hat Ende 2014 eine Novellierung des Baugesetzbuches vorgenommen, mit der die planungsrechtliche Zulässigkeit von Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern bei dem derzeitigen Bedarfsdruck erweitert wurde. Dies vor dem Hintergrund, dass insbesondere in den Ballungszentren mit bereits angespanntem Wohnungsmarkt kein zusätzlicher Wohnraum in ausreichendem Umfang verfügbar ist und dass eine Nutzung von anderen Flächen und Einrichtungen häufig an der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit scheitert. Hiermit wird den Kommunen zeitlich begrenzt ein erweiterter Handlungsspielraum für eine kurzfristige Schaffung zusätzlicher öffentlicher Unterbringungsmöglichkeiten eingeräumt. Grundsätzlich wurde der einschlägigen Rechtsprechung gefolgt, nach der zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der immissionsrechtliche Schutzanspruch der wohnähnlichen Nutzung in solchen Einrichtungen erfüllt sein muss und Nutzungskonflikte in Bezug auf bestehende emittierende Nachbarnutzungen nicht hervorgerufen werden dürfen.

Bereits zu Beginn der 1990er Jahren bestand für die Stadt Emmerich am Rhein das Erfordernis, zusätzliche Unterkünfte für die damals vermehrt zugewanderten Flüchtlinge und Asylbewerber zu schaffen. Seinerzeit hat die Stadt auf der Grundlage erweiterter Zulässigkeitsbestimmungen am Rande des Industrie-/ Gewerbebereiches an der Tackenweide Wohncontainer aufstellen

lassen, die ursprünglich im Bereich der Straße An der Schleuse auf einer Fläche ohne Erweiterungsmöglichkeiten angesiedelt waren. Hiermit einher ging im Folgenden eine Vergrößerung dieser Unterbringungseinrichtungen durch Errichtung eines durch einen Investor auf einer Nachbarfläche errichteten und durch die Stadt Emmerich am Rhein angemieteten Heimgebäudes sowie den späteren Austausch der Container durch einen gewerbehallenähnlichen Bau mit Einteilung in Aufenthalts- und Sozialräume. Nachdem ab Anfang der 2000er Jahre die Zahl der Asylbewerber stetig zurückgegangen war, wurde die in städtischem Eigentum stehende Unterkunft an der Tackenweide zuletzt zur Unterbringung Obdachloser genutzt, um die für diesen Personenkreis zuvor vorgehaltenen Räumlichkeiten im sonstigen Stadtgebiet infolge mangelhafter Zustände aufzugeben.

Mit dem aktuell angestiegenen erneuten Unterbringungsbedarf von Flüchtlingen stellt sich für die Stadt Emmerich am Rhein wiederum das Problem fehlender sozialer Unterkünfte. Auch wenn der akute Bedarf bislang teilweise mit der Anmietung von freien Wohnungen abgedeckt werden konnte, ist die Kapazität verfügbarer oder kurzfristig generierbarer Unterbringungsplätze im Emmericher Stadtbereich bereits ausgeschöpft. Die Einrichtungen an der Tackenweide sind inzwischen wieder vollständig belegt. Darüber hinaus sind kurzfristig noch weitere Zuweisungen von Flüchtlingen und Asylbewerbern zu prognostizieren. Somit besteht für die Stadt Emmerich am Rhein ein Handlungsbedarf kurz- und mittelfristig zusätzliche Unterbringungseinrichtungen zu schaffen.

Hierzu bietet das städtische Gelände der bestehenden Unterkünfte an der Tackenweide infolge noch vorhandener Freiflächenanteile die Möglichkeiten gewisser baulicher Erweiterungen. Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplanes E 10/4 -Dechant-Sprünken-Straße- und ist dort zum Teil als öffentliche Grünfläche, zum Teil als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeiteinrichtungen“ festgesetzt. Da die bei Errichtung der bestehenden Unterkunftsgebäude seinerzeit in Anspruch genommene Ausnahmebestimmungen nicht mehr gelten, ergibt sich für eine bauliche Erweiterung ein Planungsbedarf. Hierin ist auch nachzuweisen, dass die mit der Unterbringung von Personen an diesem Standort verbundene wohnähnliche Nutzung keinen unzulässigen Immissionen aus den benachbarten Gewerbebetrieben ausgesetzt wird und auf der anderen Seite dort bestehende gewerbliche Nutzungen nicht unzulässig eingeschränkt werden.

Für den angrenzenden Gewerbebereich auf der Ostseite der Tackenweide setzt der Bebauungsplan E 10/4 Industriegebiete (GI) nach § 9 BauNVO fest, die bezüglich ihrer zulässigen Emissionspotentiale in Hinblick auf die nächst gelegenen Wohnsiedlungsbereiche gegliedert sind. Faktisch sind hier aber keine Industriegebiete entstanden. Aktuell sind im betroffenen Bereich ausschließlich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe anzutreffen, wie sie in Gewerbegebieten (GE) nach § 8 BauNVO zulässig sind. Insofern ist der Gebietscharakter von dem planungsrechtlichen Ansatz eines Industriegebietes in ein Gewerbegebiet gekippt. Vorhandene schutzwürdige Nutzungen (Wohnen, teilweise ohne Bindung an Gewerbebetriebe) im Plangebiet selbst sowie im unmittelbaren Umfeld verhindern darüber hinaus für die Zukunft eine Ansiedlung industriegebietstypischer Betriebe. Insofern besteht auch hier ein planungsrechtlicher Handlungsbedarf, dem einerseits zur planungsrechtlichen Anpassung an die vorhandene Nutzungssituation, andererseits aber auch der Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte zwischen dem Schutzanspruch der Sozialunterkünfte und der zukünftigen gewerblichen Nutzung im Nachbarbereich nachgekommen werden soll.

## 2. Örtliche Vorgaben

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

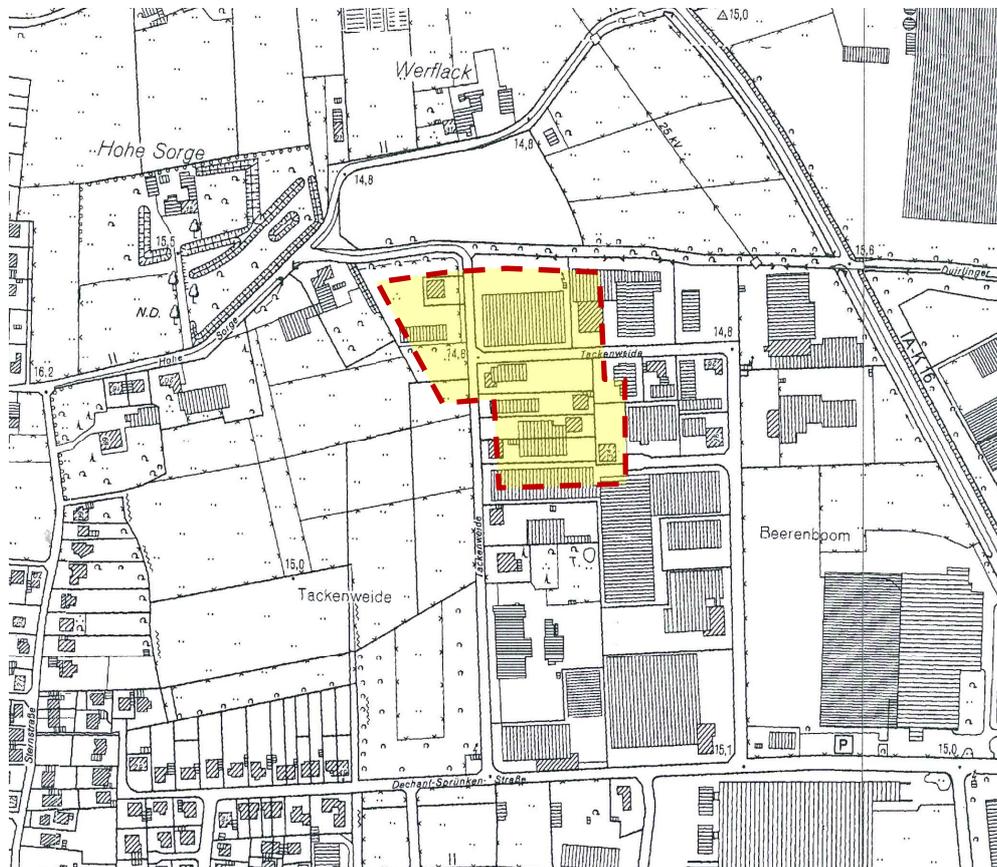
Der Verfahrensbereich des Bebauungsplanes ist rd. 26.300 qm groß und liegt am nordwestlichen Rand des Gewerbebereiches östlich des zentralen Siedlungsraumes von Emmerich beiderseits der Straße Tackenweide. Er umfasst die Grundstücke der bestehenden Asyl- und Obdachlosenunterkünfte Tackenweide 17 und 19 sowie die Gewerbegrundstücke auf der gegenüber liegenden Straßenseite Tackenweide 14, 16, 18, 20 und 21-23.

Das Plangebiet betrifft in der Gemarkung Emmerich, Flur 11 die Flurstücke 76, 81, 92, 93, 99, 100, 155 tlw., 401, 402, 434 und 435 und wird begrenzt:

- im Norden durch den Graben südlich der Durlinger Straße sowie die Südgrenze des Landwirtschaftsweges Durlinger Straße,
- im Osten durch die Ostgrenzen der Grundstücke Tackenweide 23 und 20 bis 14, Gemarkung Emmerich, Flur 11, Flurstücke 99, 76, 81, 92 und 93,
- im Süden durch die Südgrenze des Grundstückes Tackenweide 14, Gemarkung Emmerich, Flur 11, Flurstück 93
- im Westen durch die westliche Straßengrenze der Tackenweide sowie die Süd- und Westgrenze des Grundstückes Tackenweide 17, Gemarkung Emmerich, Flur 11, Flurstücke 401, 402 und 435.

Die Verfahrensgebietsgrenze ist in der nachfolgenden Planunterlage mit einer Strichlinie gekennzeichnet.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



## 2.2 Gegenwärtiger Zustand

Die östliche Teilfläche des Plangebietes liegt innerhalb des nördlich der Netterdenschen Straße, westlich der Weseler Straße gelegenen Gewerbegebietes Ost II. Die betroffenen Gewerbegrundstücke sind auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes E 10/4 -Dechant-Sprüngen-Straße- bereits vollständig bebaut und einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Es finden sich hierunter eine derzeit ungenutzte Produktionshalle eines früheren Metallbeschichtungsbetriebes, ein Gartengeschäft, ein Rasenmäherhandel einschließlich Betriebsleiterwohnhaus, ein Elektroinstallateur sowie eine Lagerhalle des THW. Den Übergang zum nördlich angrenzenden Freibereich bildet gemäß Bebauungsplanfestsetzung eine Grünstruktur mit Wiese und Strauchwerk, ansonsten sind die Gewerbegrundstücke über die Bebauung hinaus weitgehend versiegelt.

Das Gelände der beiden Asylbewerber- und Obdachlosenunterkünfte verfügt hingegen auch über weitläufige Freiflächenanteile mit Wiese sowie Baum- und Strauchbestand am Rande im Übergang zum angrenzenden Freiraum.

Die nähere Umgebung ist nach Südosten hin durch das anschließende Gewerbegebiet geprägt, während nach Westen die Bebauung längs der Straße Hohe Sorge mischgenutzt ist und ein Gemenge zwischen Wohnen und Gewerbe darstellt.

Die Entfernung zur zentralen Stadtkernbereich beträgt Luftlinie rd. 2,5 km. Zum nächsten Nahversorger besteht eine Wegelänge von 1,2 km, zur nächsten Grundschule von 1,0 km.

## 2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Planverfahren betrifft einen überwiegend bereits bebauten Bereich gewerblicher Nutzung innerhalb eines Siedlungszusammenhanges, der im Regionalplan als GIB (Bereich für Industrie und Gewerbe) dargestellt ist. Es dient neben der planungsrechtlichen Anpassung an die im Gewerbebereich entstandene Nutzungssituation auch der baulichen Nachverdichtung durch die Errichtung weiterer Sozialunterkunftsgebäude im Übergang zwischen dem Gewerbe- und den westlich gelegenen Wohnsiedlungsbereich. Im Bereich der Hohen Sorge grenzt der westlich gelegene Siedlungsraum punktuell und nahezu übergangslos an das Gelände der städtischen Sozialunterkünfte an.

Die Verfahrensfläche umfasst insgesamt rd. 26.300 qm einschließlich der Erschließungs- und Grünflächen. Die Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 in den GE-Gebieten mit einer Gesamtgröße von rd. 14.900 qm und von 0,6 im geplanten Sondergebiet mit einer Fläche von 6.600 qm ermöglicht im Plangebiet eine Gesamtgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von maximal rd. 16.000 qm. Die Zulässigkeitsvoraussetzung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit dem Schwellenwert einer maximal möglichen Gesamtgrundfläche von 20.000 qm wird somit eingehalten.

Durch die Planaufstellung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen. Daher wird das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB abgewickelt. Das Erfordernis zur Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB entfällt.

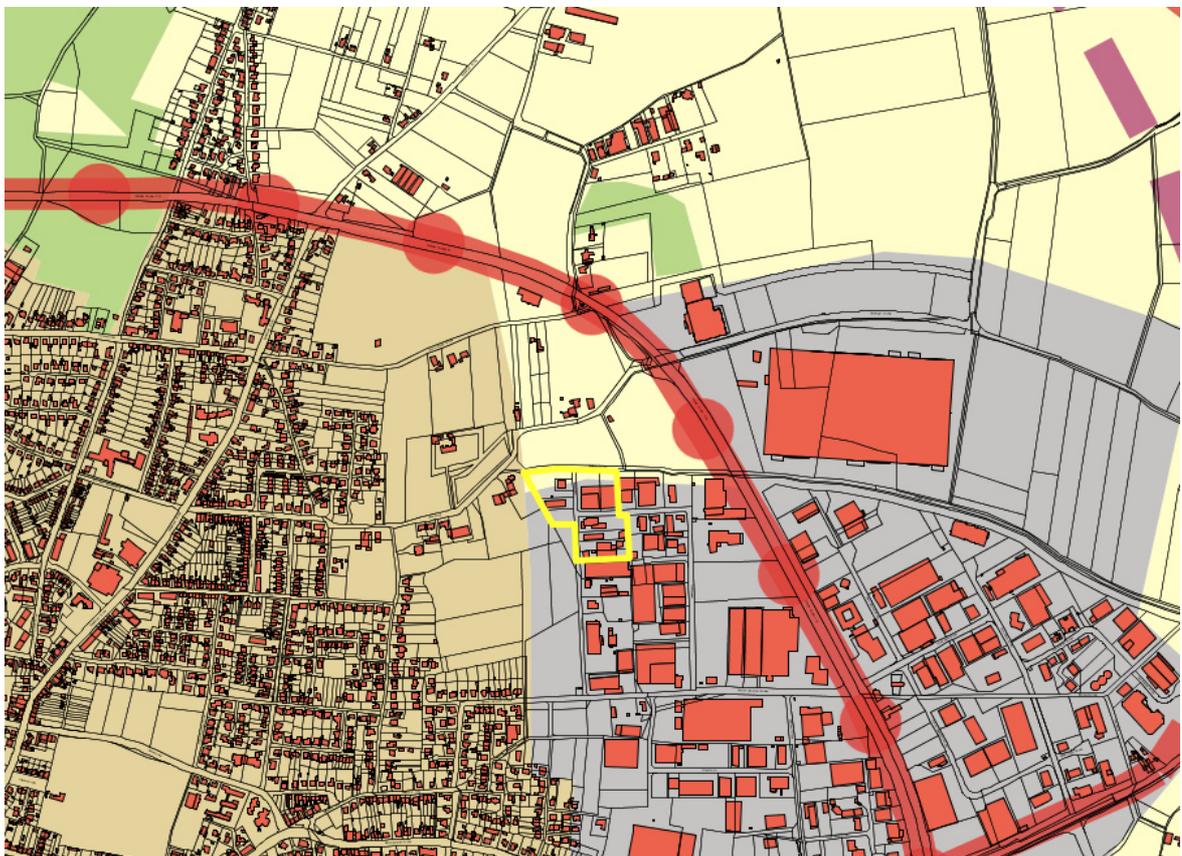
### 3. Planungsvorgaben

#### 3.1 Gebietsentwicklungsplan

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

Der Gebietsentwicklungsplan stellt den Bebauungsplanbereich als Bereich für Gewerbe und Industrie (GIB) dar, wobei die den Ortsrand kennzeichnende Grünfläche am nördlichen Planrand der Darstellung des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches zugeordnet ist. Unter Anwendung der Baugesetzbuchnovelle 2014, nach der Sozialunterkünfte für Asylbewerber auch in Gewerbegebieten untergebracht werden dürfen, steht die Planung in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Abbildung 2: Regionalplandarstellung



#### 3.2 Flächennutzungsplan

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

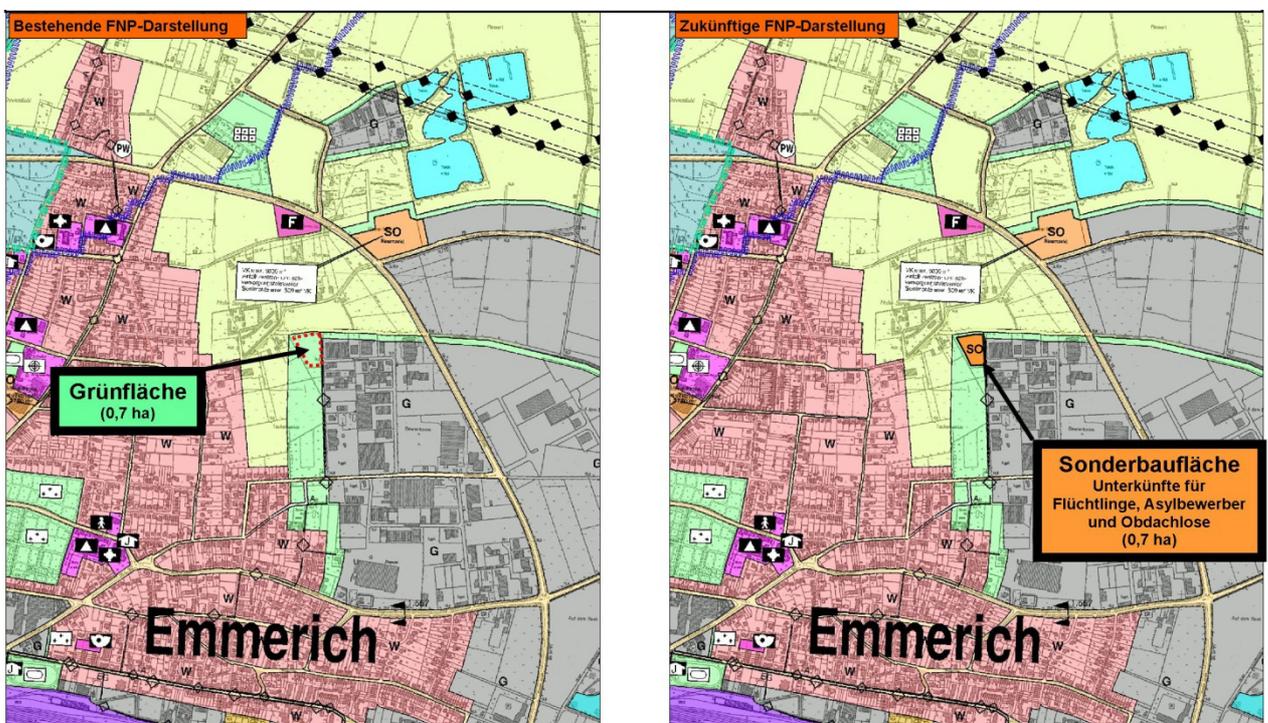
Der Flächennutzungsplan stellt den Bebauungsplanbereich derzeit wie folgt dar:

- a) die Gewerbegrundstücke auf der Ostseite der Tackenweide als **Gewerbliche Bafläche**,

- b) am nördlichen Plangebietsrand als Übergang zum landwirtschaftlichen Freiraum eine **Grünfläche** als Ortsrandsabpflanzung,
- c) das Grundstück der Sozialunterkünfte auf der Westseite der Tackenweide als **Grünfläche**, die einen Puffer zwischen Wohnsiedlungsbereich im Westen und Gewerbebereich im Osten bilden soll.

Der Bebauungsplan lässt somit nicht vollständig aus den aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Dies betrifft die Festsetzung des geplanten Sondergebietes für Unterkünfte für Asylbewerber auf den Grundstücken Tackenweide 17 und 19. Für diese abweichenden FNP-Darstellungen soll unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nach Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen. Die landesplanerische Zustimmung nach § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz NW liegt vor.

Abbildung 3: Flächennutzungsplandarstellung



### 3.3 Bestehende Bebauungspläne

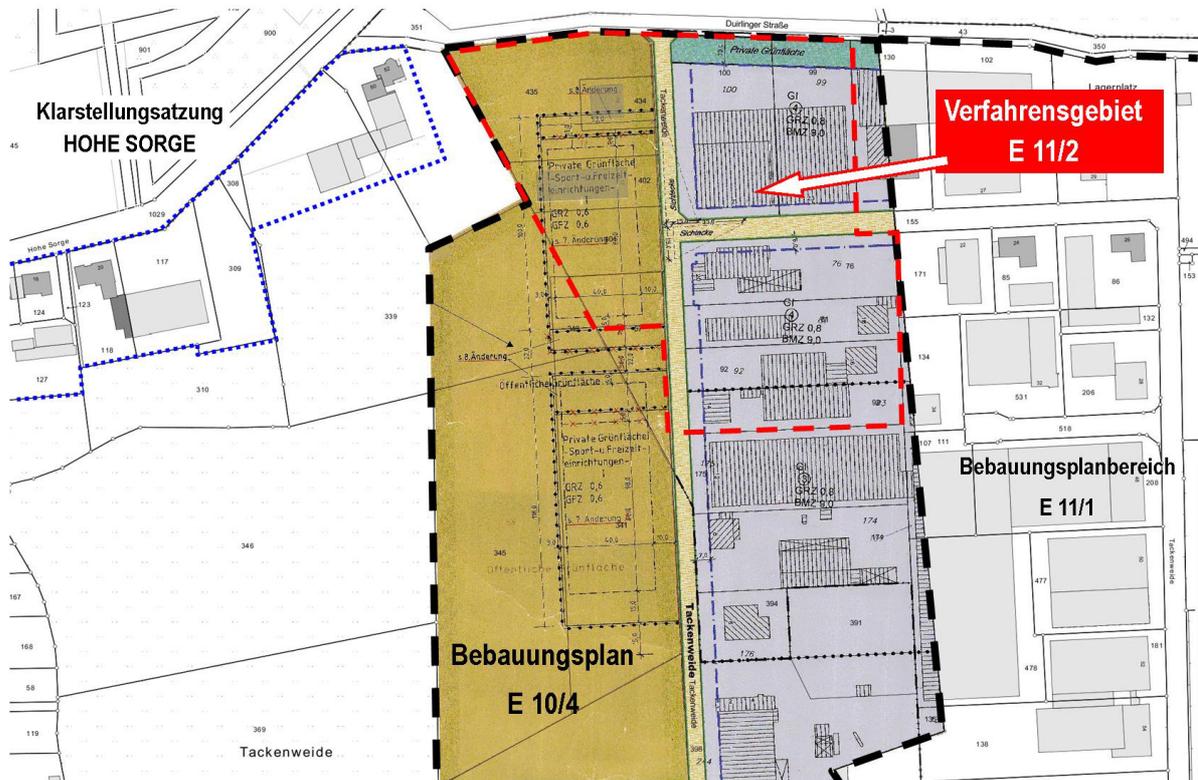
Der gesamte Planbereich E 11/2 ist Teil des bestehenden Bebauungsplanes E 10/4 -Dechant-Sprünken-Straße-, der im Jahre 1982 aufgestellt wurde.

Für die Gewerbegrundstücke auf der Ostseite der Tackenweide setzt der Bebauungsplan E 10/4 Industriegebiete (GI) fest, die entsprechend ihres Abstandes zu den nächstgelegenen Wohnsiedlungsbereichen in ihren Nutzungsmöglichkeiten beschränkt und auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW gegliedert sind. Im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes wurde diese Gebietsgliederung im Jahre 2008 an die Abstandsliste 2007 angepasst.

Das Gelände der Asylbewerber- und Obdachlosenunterkünfte ist im Bebauungsplan E 10/4 zum Teil als öffentliche Grünfläche und zum Teil als private Grünfläche der Zweckbestimmung

„Sport- und Freizeiteinrichtungen“ mit einer überbaubaren Fläche für eine ehemals geplante Sporthalle festgesetzt.

Abbildung 4: Bestehender Bebauungsplan E 10/4



Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes E 11/2 wird der betroffene Teilbereich des Altplanes E 10/4 ersetzt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes E 11/2 verlieren die bisherigen Festsetzungen ihre Gültigkeit, ohne dass es hierzu einer formellen Aufhebung bedurft hätte.

### 3.4 Planungsrechtliche Beurteilung des angrenzenden Bereiches

Das Plangebiet grenzt im Norden und Südwesten an landwirtschaftliche Freiflächen an, die dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzurechnen sind.

Der sich nach Süden fortsetzende Bebauungsplan E 10/4 setzt für die Fläche westlich der Tackenweide eine Grünfläche, gegliedert in öffentliche Grünfläche am westlichen Planrand und private Grünfläche der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeiteinrichtungen“ längs der Straße, und östlich der Tackenweide ein Industriegebiet fest, welches sich nach Osten hin im angrenzenden Bebauungsplan E 11/1 -Spillingscher Weg- fortsetzt.

Die Bebauung an der Südseite der Hohen Sorge zwischen Sternstraße und Plangebietsgrenze wird dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugerechnet. Im Rahmen eines anhängigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist dieser Status durch den Erlass einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB dokumentiert worden.

## 4. Landespflegerische Vorgaben

### 4.1 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsbereich am Rande zum Freiraum. Darüber hinaus wurde für den Stadtbereich von Emmerich am Rhein bislang noch kein Landschaftsplan nach Bundesnaturschutzgesetz aufgestellt. Insofern greifen die Grundlagen eines solchen Regelwerkes nicht auf dieses Planverfahren.

### 4.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie).

Gemäß nachstehender Abbildung beträgt der Mindestabstand zu einem naturschutzrechtlichen Schutzgebiet mehr als 1,8 km. Es handelt sich hierbei um das Vogelschutzgebiet Unterer Niederrhein im Rheinvorland südlich des Industriehafens, welches in Teilbereichen auch als Schutzgebiet nach FFH-Richtlinie festgesetzt ist.

Abbildung 5: Lage des Plangebiets in Bezug auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete



Auswirkungen auf die nächstgelegenen naturschutzrechtlichen Schutzgebiete durch die Planung sind auch aufgrund der Vorbelastung durch die vorgelagerte Siedlungsstruktur nicht erkennbar. Durch das Planverfahren werden diesbezüglich keine größeren Störungen als bisher vorbereitet, da es sich bei dem Planbereich um im Wesentlichen bereits bebaute Flächen handelt und sich die zusätzlich geschaffenen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten an die vorhan-

dene Siedlungsstruktur anpassen und vom Umfang her im Gesamtgefüge als untergeordnet zu erachten sind.

## 5. Planungsziele

Mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes sollen zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Unterbringung von Flüchtlingen, Asylbewerbern und Obdachlosen eine planungsrechtliche Anpassung an die bestehende Nutzung der vorhandenen Sozialunterkünfte betrieben werden und eine Voraussetzung für eine Erweiterung dieser Einrichtungen geschaffen werden.

Darüber hinaus soll für den benachbarten Gewerbebereich mit einer Herabstufung der Festsetzung von Industriegebieten nach § 9 BauNVO in Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO den tatsächlichen Gegebenheiten infolge der Ansiedlung ausschließlich nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe sowie schutzwürdigen Nutzungen innerhalb der benachbarten Gewerbebereiche Rechnung getragen werden.

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### 6.1.1 Gebietsfestsetzungen

Der Bebauungsplan sieht entsprechend den vorgenannten Planungszielen folgende Gebietsfestsetzungen vor:

- a) **Gewerbegebiete (GE)** im Sinne des § 8 BauNVO für die im Bebauungsplan E 10/4 bisher als Industriegebiete (GI) festgesetzten Gewerbegrundstücke Tackenweide 14, 16, 18, 20 und 21-23,
- b) **Sondergebiet (SO)** der Zweckbestimmung „**Unterkünfte für Flüchtlinge, Asylbewerber und Obdachlose**“ für das Gelände der bestehenden Sozialunterkünfte Tackenweide 17 und 19 sowie die im Eigentum der Stadt Emmerich am Rhein stehende südlich angrenzende Freifläche Flurstück Emmerich, Flur 11, Nr. 401.

Der gesamte Gewerbebereich am Ostrand von Emmerich nördlich der Netterdenschen Straße ist im Bebauungsplan E 10/4 zum westlich gelegenen zentralen Wohnsiedlungsbereich des Emmericher Stadtgebietes durch eine durchgängige Grünflächenfestsetzung mit bis zu 120 m Tiefe getrennt. Dies dient der notwendigen Abstandswahrung zwischen Gewerbe und Wohnen zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Nutzungskonflikte, ohne eine konkrete Ausgestaltung dieser Grünflächen festzusetzen. In diesen Grünzug eingebettet ist das Gelände der unter Ausnutzung seinerzeitiger Sonderbestimmungen Anfang der 1990er Jahre errichteten Asylanten- und Obdachlosenunterkünfte an der Tackenweide. Hierfür soll der neue Bebauungsplan E 11/2 ein Sondergebiet der Zweckbestimmung „Unterkünfte für Flüchtlinge, Asylbewerber und Obdachlose“ festsetzen, um einer Erweiterung der Unterkunftsgebäude die notwendige planungsrechtliche Grundlage zu verschaffen. Da diese Nutzung keine Ausdehnung der Gewerbenutzung in Richtung Wohnsiedlungsbereich bewirkt, bleiben die bisherigen Schutzabstände gewahrt. Darüber hinaus liegt zwischen dem nächstgelegenen Wohnbereich an der Sternstraße und der Bebauungsgrenze noch eine im Mittel 170 m tiefe Landwirtschaftsfläche. Ferner wird kein Nutzungskonflikt mit der an der Hohen Sorge angrenzenden, dem Ortszusammen-

hang zuzurechnenden Siedlung mit ihrer städtebaulichen Gemengelage von Wohnen und Gewerbe vorbereitet.

Die bestehenden Unterkunftsgebäude an der Tackenweide sind gegen die sich anschließenden Freiflächen durch Baum- und Strauchpflanzungen abgegrenzt. Um deren abschottende Wirkung gegenüber der benachbarten Wohn- und Gewerbenutzung an der Hohen Sorge zu sichern, wird die bisherige Grünflächenfestsetzung um das SO-Gebiet in reduzierter Form erhalten.

Für die an die östliche Straßenseite der Tackenweide anschließenden, bisher als GI-Gebiete festgesetzten Gewerbeflächen soll in Anpassung an die bestehenden Verhältnisse im vollständig realisierten Gewerbebereich die Festsetzung von GE-Gebieten erfolgen. Eine Ansiedlung industriegebietstypischer Betriebe ist hier wie in der unmittelbaren Nachbarschaft weitgehend unterblieben. Stattdessen sind neben nicht erheblich belästigenden Betrieben auch einzelne nicht mehr an Betriebe gebundene Wohnnutzungen anzutreffen. An das Plangebiet grenzt das Grundstück eines bordellähnlichen Betriebes an, der derzeit zwar nicht betrieben wird, in der Vergangenheit aber mehrfach unter wechselnder Leitung neu eröffnet wurde. Seine Genehmigung ist noch nicht erloschen und kann jederzeit wieder aufgenommen werden. Von daher wird davon ausgegangen, dass auch dieser Betrieb wieder aufleben wird. Auch der dann wieder zu verzeichnende ständige Aufenthalt des dort ansässigen Personenkreises würde einen Schutzanspruch gegen die Ansiedlung emissionsträchtiger industriegebietstypischer Nutzungen im Umfeld begründen. Insofern bildet die Industriegebietsfestsetzung die tatsächliche Situation nicht ab. Eine Aussicht auf Umkehrung der Nutzungsverhältnisse ist nicht absehbar.

Etwaige Entschädigungsansprüche nach dem Zweiten Abschnitt des Baugesetzbuches aus den veränderten Planfestsetzungen sind für die Betriebe, die die sich bietenden planungsrechtlichen Möglichkeiten nicht ausgeschöpft haben, wegen Zeitablaufs zu verneinen. Für die Gewerbehalle Tackenweide 21-23 besteht hingegen eine Baugenehmigung für einen industriegebietstypischen Betrieb (Kunststoffbeschichtung von Metallen und Aluminium). Das Objekt wird am Markt angeboten, so dass eine Nutzungsänderung zu erwarten ist. Da im Rahmen des hierzu erforderlichen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens das Rücksichtnahmegebot des § 15 BauNVO in Bezug auf die Schutzansprüche benachbarter sensibler Nutzungen zu berücksichtigen ist, wird jede Nachnutzung der Halle, die der bestehenden Baugenehmigung nicht 1 : 1 entspricht, auf einen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb im Sinne des § 8 BauNVO hinaus laufen, so dass auch hier keine etwaigen Entschädigungsansprüche durch den Grundstückseigentümer vorgetragen werden können.

### **6.1.2 Ausschluss von Nutzungen**

In sinngemäßer Anwendung der durch das Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuches 2014 sowie auf der Grundlage neuerer Rechtsprechung ist der wohnähnlichen Nutzung der Sozialunterkünfte von Flüchtlingen und Asylbewerbern in Bezug auf Immissionen aus benachbarten Gewerbebereichen nicht der gleiche Schutzanspruch wie einem WR- oder einem WA-Gebiet zuzumessen. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass der für Wohnen im Mischgebiet anzusetzende geringere Schutzanspruch hierfür zumutbar ist.

Die im Bebauungsplan E 10/4 festgesetzten benachbarten Industriegebiete sind durch Festsetzung der Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen nach Abstandliste zum Abstandserlass NRW 2007 unter Berücksichtigung der westlich gelegenen Wohnbaubereiche gegliedert. Eine solche Gliederung soll auch für die zukünftigen GE-Gebiete durch Festsetzung der Zulässigkeit von

Betrieben und Anlagen nach Abstandsliste zum Abstandserlass NRW 2007<sup>1</sup> in Anpassung an die Schutzansprüche im SO-Gebiet übernommen werden. Dabei kann auf die Anwendung der Abstandsliste in Bezug auf den Schutz von Mischgebieten zurückgegriffen werden. Nach Kapitel 2.2.2.5 der Begründung zum Abstandserlass kann bei der Festsetzung der Abstände zwischen GE-/GI-Gebieten und Mischgebieten für hauptsächlich aufgrund des Lärmschutzes basierende Mindestabstände gegenüber dem WR-Schutzanspruch der Abstand um bis zu 2 Abstandsklassen erhöht werden. Zwar enthalten die Abstandslisten auch Betriebe und Anlagen, die aufgrund anders gearteter Emissionen Schutzabstände zu sensiblen Wohnnutzungen einhalten müssen, vorhandene schutzwürdige Wohnnutzungen innerhalb des Gesamtgewerbebereiches im näheren Umfeld des Plangebietes E 11/2 schließen die Ansiedlung solcher Betriebe aber von vornherein prinzipiell aus. Für die dem Sondergebiet benachbarten GE-Bereiche auf der Ostseite der Tackenweide soll demnach der Ausschluss von Anlagen der Betriebe Abstandsklassen I -VI festgesetzt werden mit der Ausnahmeregelung, dass für die in der Abstandsliste hauptsächlich aufgrund von Lärmbelastungen eingestufteten Betriebe bis zu 2 höhere Abstandsklassen zugelassen werden können. Darüber hinaus wird auch eine weitere Ausnahmeregelung für den Einzelfall eines entsprechenden Nachweises der Verträglichkeit von Betrieben oder Anlagen einer an sich ausgeschlossenen Abstandsklasse mit den Schutzbedürfnissen in der Umgebung vorgesehen.

Entsprechend den städtebaulichen Zielen des Emmericher Einzelhandelskonzeptes, das eine Stärkung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen der Innenstadt bezweckt, wird der im bisherigen Bebauungsplan E 10/4 festgesetzte Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel auch in den neuen Bebauungsplan übernommen. Dabei wird ein sogenannter „Annexhandel“, d.h. untergeordnete Verkaufsstätten der ausgeschlossenen Sortimente in Verbindung mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben, im Sinne des Einzelhandelskonzeptes als Ausnahme zugelassen. Für die Steuerung des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels bis zur Schwelle der Großflächigkeit gibt das Einzelhandelskonzept Ansiedlungsstandorten im Umfeld der Ergänzungsstandorte den Vorrang. In bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten ohne Einzelhandelsvorprägung soll der Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten hingegen vollständig ausgeschlossen werden. Gerade im betroffenen Gewerbebereich um den nördlichen Abschnitt der Tackenweide ist aber bereits eine gewisse Vorprägung durch Einzelhandelsnutzungen anzutreffen. Im Plangebiet selbst gibt es eine Gärtnerei sowie einen Rasenmäherhandel, unmittelbar angrenzend ist ein Fliesenhandel angesiedelt. Insofern steht die in diesem Bebauungsplan planungsrechtlich eröffnete Ansiedlung weiteren Einzelhandels unterhalb der Großflächigkeit mit nicht-nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielen des Emmericher Einzelhandelskonzeptes.

In Hinblick auf die Belegung der Sozialunterkünfte auch mit Kindern sollen die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe im Plangebiet ausgeschlossen werden, auch wenn durch Vorhandensein der letztgenannten Betriebsart in dem unmittelbar an den Plan angrenzenden Gewerbebereich diesbezüglich bereits eine entsprechende Vorbelastung besteht.

---

<sup>1</sup> Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBI NW 2007, S. 659), „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1 Grundflächenzahl**

Die nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete vorgesehene Obergrenze für die GRZ von 0,8 wird eingehalten.

Für das Sondergebiet gibt die BauNVO keine Obergrenzen der Grundflächenzahlfestsetzung an. Hier soll eine Anpassung an die Obergrenze der Grundflächenzahl in Mischgebieten erfolgen. Entsprechend wird hierfür eine GRZ von 0,6 festgesetzt, was den Nutzern der Sozialunterkünfte Außenfreiflächenanteile in einem ausreichenden Umfang sichert.

### **6.2.2 Geschossigkeit, Baumassenzahl**

Die Festsetzung der II-Geschossigkeit im Sondergebiet erfolgt in Anpassung an den Gebäudebestand. Hierdurch wird u.a. auch einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes an diesem unmittelbaren Schnittpunkt zur freien Landschaft entgegen gewirkt.

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten eignet sich die Festsetzung einer Geschossigkeit nicht, wenn damit das Volumen und damit die Außenwirkung von Hallenbauten gesteuert werden soll. Daher soll hier die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Baumassenzahl  $BMZ = 9,0$  übernommen werden. Mit der Unterschreitung der Obergrenze für die Baumassenzahl in GE-/GI-Gebieten nach § 17 BauNVO von 10,0 soll am unmittelbaren Ortsrand ein gemäßiger Übergang der Bebauung zum Freiraum gesichert werden.

### **6.2.3 Gebäudehöhenfestsetzungen**

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Übergang zum Freiraum zu mindern, sollen die Gebäude in den GE-Bereichen auf ein Höhenmaß von 23,50 m über Normalhöhennull (NHN) beschränkt werden. Dies entspricht in etwa einer Gebäudehöhe von 8,5 m über dem höchsten Punkt der Straßenkrone vor dem jeweiligen Gewerbegrundstück, was von allen bestehenden Gebäuden im Planbereich eingehalten wird. Höhere Hallen werden insbesondere bei größerer Lagerhöhe wie z.B. in Logistikhallen benötigt. Solche Betriebe sind aber in der Regel nicht gewerbegebietskonform und wären im Plangebiet ohnehin nicht zulässig.

Die festgesetzte Baumassenzahl in den GE-Gebieten kann infolge der Festsetzungen der Grundflächenzahl 0,8 und der vorgenannten Höhenbeschränkung nur im Falle einer Unterkellerung ausgenutzt werden. Diese wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

## **6.3 Bauweise**

### **6.3.1 Bauweise**

Bei Gewerbebauten sind Ausdehnungen der Gebäudelängen von über 50 m nicht unüblich. Je nach Platzangebot ist dies auch für die Gebäude von Sozialunterkünften vorstellbar. Angesichts der Größe der Grundstücke sowohl in den Gewerbegebieten als auch im Sondergebiet besteht im Plangebiet die Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden einer solchen Größe, was bei einer vorhandenen Gewebehalle auch ausgenutzt wurde. Daher wird für alle Baugebiete im Planbereich eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der in § 22 Abs. 2 BauNVO definierten offenen Bauweise, bei der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden dürfen, jedoch ohne Beschränkung der Länge der Hausformen auf 50 m Gebäudelänge entspricht.

### **6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. In den GE-Gebieten wird die bisherige Festsetzung der überbaubaren Flächen, die sich in dem Nachbarbauungsplan E 11/1 nahtlos fortsetzen, übernommen. Bis auf eine jeweils zur Straße vorgelegerte nicht überbaubare Fläche in mit einer Tiefe zwischen 5 und 7 m überdecken die überbaubaren Flächen jeweils die gesamten übrigen Teilflächen der GE-Gebiete. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei den Gewerbebetrieben einen ausreichenden Spielraum für ihre baulichen Nutzungen.

Im Sondergebiet erfolgt ebenfalls eine Festsetzung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen. Um die geplanten Erweiterungsbauten für die Sozialunterkünfte in Hinblick auf den unterschiedlichen Besatz mit Einzelpersonen auf der einen Seite sowie mit Familien auf der anderen Seite zu deren räumlicher Trennung in einem größtmöglichen Abstand voneinander anordnen zu können, ist planungsrechtlich eine bauliche Nutzungsmöglichkeit des gesamten zur Verfügung stehenden Geländes vorzusehen. Daher wird ausgehend von der vorderen Gebäudefront der beiden bestehenden Gebäude in einem Abstand von 15 m zur Straße eine kompakte überbaubare Fläche bis zu einem Abstand von 4-6 m zu den Grundstücksgrenzen im Norden, Süden und Westen festgesetzt.

### **6.3.3 Ausschluss von baulichen Anlagen**

Im Bereich der Einmündung des von West nach Ost führenden Abschnittes der Tackenweide sind die verkehrlichen Sichtbeziehungen durch ausreichenden Abstand der Baugrenzen zur Straßengrenze gewahrt. Ein Nutzungsausschluss von sichtbehindernden baulichen Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Garagen/Carports innerhalb der von den dargestellten Sichtdreiecken im Einmündungsbereich der östlichen Tackenweide überdeckten Teilflächen der GE-Gebiete soll zur Verkehrssicherheit im betroffenen Gebiet beitragen.

## **6.4 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Verkehrsfläche der ringförmig verlaufenden Tackenweide, die das Plangebiet darüber hinaus an die Duirlinger Straße anschließt und über die nachfolgende Hohe Sorge einen Anschluss an den benachbarten Wohnsiedlungsbereich erfährt.

Um Sicherheitsrisiken für die eher fußläufig oder mit dem Fahrrad mobilen Bewohner des Sondergebietes durch unkontrollierten Austritt auf die Duirlinger Straße zu minimieren, wird planungsrechtlich die Möglichkeit eines Zuganges oder einer Zufahrt auf das Asylbewerbergelände von der Nordgrenze aus ausgeschlossen. Das Gelände ist gegenüber der nördlich angrenzenden Straße ohnehin abgezäunt, was unverändert weiterbestehen soll.

Wegen der dichten und hohen Grünstruktur auf der Südseite der Duirlinger Straße ist dieser Straßenabschnitt insbesondere im engen Kurvenbereich zur Tackenweide unübersichtlich und birgt für die Begegnung von Fußgängern mit Kraftfahrzeugen gewisse Gefahren. Durch einen Rückschnitt der durch Aufschlag entstandenen Grünstruktur auf der südlichen Straßenseite können im betroffenen Bereich, der die Zufahrt der LKWs zu den benachbarten Betrieben an der Hohe Sorge bildet, bessere Sichtverhältnisse geschaffen und Gefahrenpotentiale vermindert werden.

Der westliche Abschnitt der ausschließlich im Gewerbebereich verlaufenden Tackenweide verfügt in ihrer derzeitigen Ausgestaltung nur über eine befestigte Fahrbahn ohne ausgebauten begleitenden Gehweg. Während die Parzellenbreite der überwiegend nur einseitig anbaubaren Straße durchweg 8,0 m umfasst, ergibt sich in der Örtlichkeit eine Fahrbahnbreite zwischen 5,5

und 6,5 m. Im Kurvenbereich der Einmündung der Tackenweide in die Duirlinger Straße weitet sich diese bis auf rd. 10,0 m auf. Auch ohne mittige Fahrbahnmarkierung zweier Fahrspuren kann sich in der Tackenweide ein Zweirichtungsverkehr von LKW abwickeln.

Es handelt sich bei der Tackenweide um eine Straße innerhalb geschlossener Ortschaft mit der üblichen Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/Std. Infolge ihrer geradlinigen Nord-Südausrichtung und des relativ breiten Straßenquerschnittes ohne Einbauten ist die Tackenweide für den Verkehrsteilnehmer übersichtlich. Da sich die Verkehrsbelastung in dieser Straße darüber hinaus in Grenzen hält, ist der auf die befestigte Verkehrsfläche tretende Fußgänger in diesem Straßenbereich nicht von vornherein als besonders gefährdet zu betrachten. Seitliche Bankette ermöglichen ein Ausweichen. Darüber hinaus kann eine Markierung der Fahrbahngrenzungen durch vom Asphalttrand abgesetzte durchgezogene Striche einen befestigten Randstreifen schaffen, der zur Nutzung durch Fußgänger abseits der Fahrspuren zur Verfügung steht.

## **6.5 Grünflächen**

### **6.5.1 Grünflächenfestsetzungen**

Für den Übergang des Gewerbegebietes zum nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Freiraum setzt der Bebauungsplan E 10/4 längs der nördlichen Plangrenze an der Duirlinger Straße eine Grünfläche auf den Gewerbegrundstücken fest. Planungsabsicht war die Bildung einer Ortsrandabpflanzung, die sich auf der Grundlage der Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan E 11/1 bis zur Weseler Straße durchziehen sollte. Während eine solche Grünstruktur auf dem im Plangebiet liegenden Grundstück Tackenweide 21-23 vorhanden ist, ist sie auf den nachfolgenden Gewerbegrundstücken nur noch rudimentär erkennbar. In diesen Bereichen wird sie jedoch ersetzt durch die im Bereich des vorgelagerten Landwirtschaftsweges Duirlinger Straße vorhandenen Bäume und Sträucher. Für den Bebauungsplanbereich E 11/2 soll es bei der bestehenden Festsetzung einer privaten Grünfläche an der nördlichen Plangrenze bleiben, da es sich um den äußersten Rand des Gewerbebereiches im Übergang zum Freiraum handelt,.

Das Gesamtgelände der bestehenden Sozialunterkünfte ist bereits mit sichtschtützenden Grünstrukturen nahezu vollständig eingefasst und gegen die angrenzenden Flächen abgeschottet. Um diesen Zustand auch planungsrechtlich zu stützen, wird längs der nördlichen, der westlichen sowie der südlichen Geländegrenze eine private Grünfläche in einer Breite von 4-6 m gesetzt. Auch wenn sie im Eigentum der Stadt Emmerich am Rhein steht, ist sie nicht für eine Nutzung durch die Öffentlichkeit vorgesehen.

### **6.5.2 Beschränkung von Anpflanzungen**

Zur Wahrung der verkehrlichen Sichtbeziehungen im Bereich der Einmündung des von West nach Ost führenden Abschnittes der Tackenweide wird neben dem Ausschluss sichtbehindernder baulicher Anlagen (siehe Pkt. 6.3.3) eine Höhenbeschränkung von Anpflanzungen auf ein Endmaß von 60 cm über dem höchsten Punkt der Straßenkrone im betroffenen Bereich festgesetzt.

## 7. Von der Planung berührte öffentliche Belange

### 7.1 Ver- und Entsorgung

#### 7.1.1 Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation

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

#### 7.1.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz in der Straße Tackenweide eingeleitet.

#### 7.1.3 Regenwasser

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

Diese Regelung greift im vorliegenden Fall für die Gewerbebereiche nicht, da alle Grundstücke im Plangebiet zum genannten Stichtag bereits bebaut waren. Das auf den befahrenen Freiflächen anfallende Niederschlagswasser auf Gewerbegrundstücken ist darüber hinaus als verunreinigt zu betrachten. In diesen Gebieten wird das anfallende Niederschlagswasser daher wie das häusliche Schmutzwasser der örtlichen Mischwasserkanalisation zugeführt.

Die Frage der Vorortverbringung des Niederschlagswassers stellt sich zukünftig insofern nur für die Erweiterungsvorhaben im Sondergebiet. Hier werden die Einzelheiten zur Entwässerung im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung festgelegt.

### 7.2 Immissionsschutz

#### 7.2.1 Lärm

Zur Darlegung eines etwaig durch die Planung vorbereiteten Immissionskonfliktes in Bezug auf die Schalleinwirkungen auf das geplante Sondergebiet wurde ein Schallgutachten<sup>2</sup> angefertigt. Hierbei sind die Wirkungspfade Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm Gegenstand der Untersuchung.

Hinsichtlich des **Gewerbelärms** kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass sowohl aus den Gewerbegebieten im Planbereich entsprechend den vorgesehenen Planfestsetzungen als GE-Gebiete mit Ausschluss der Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - VI als auch aus den bestehenden benachbarten Betrieben an der Hohen Sorge kein Immissionskonflikt zu befürchten ist. Neben der Gliederung der GE-Gebiete nach Abstandserlass wird empfohlen, im Bebauungsplan zusätzlich für die Gewerbegebiete eine Lärmemissionskontingentierung gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vorzunehmen. Dem wird gefolgt.

---

<sup>2</sup> „Schallgutachten Nr. 00003150 zum Bebauungsplanverfahren E 11/2 Tackenweide / Nordwest- in Emerich am Rhein“, Manfred Langguth, Sachverständigenbüro für Schall + Geruch, Ahaus, vom 28.09.2015



Hierzu werden die zulässigen Schallemissionen in den GE-Gebieten GE1 und GE2, in denen auf Grund der Art der baulichen Nutzung erhebliche Schallemissionen auftreten können, in der Art begrenzt, dass diese für die im Bereich des benachbarten Sondergebietes für Sozialunterkünfte bestehende Wohnnutzung zulässigen Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung einer ggf. bereits bestehenden Vorbelastung, nicht überschreiten.

Die zulässigen Emissionskontingente werden daher auf Grundlage des erstellten Gutachtens wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	$L_{EK,Tag}$ dB(A)/m <sup>2</sup>	$L_{EK,Nacht}$ dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 1	65	50
GE 2	65	50

Die Einhaltung der festgesetzten zulässigen Emissionskontingente ist auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich nachzuweisen.

Mit den genannten Nutzungsbeschränkungen im Plangebiet ist der Schutzanspruch für das Wohnen im Sondergebiet als sichergestellt zu betrachten. Ferner sind keine Einschränkungen zu Lasten der Unternehmen an der Hohen Sorge zu erwarten.

Die Gutachteraussagen zum **Straßenverkehrslärm** fußen auf einer 24-stündigen Verkehrszählung der Stadt Emmerich am Rhein. Das Gutachten empfiehlt, auf der Grundlage von in den Bebauungsplan zu übernehmenden Lärmpegelbereichen Festsetzungen zur Luftschalldämmung von Außenbauteilen vorzusehen. Dem wird ebenfalls gefolgt.

Innerhalb des Plangebietes können Verkehrslärmimmissionen von den außerhalb und innerhalb des Plangebietes verlaufenden Straßen einwirken. Diese auf die schutzwürdigen Nutzungen im Sondergebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen überschreiten in Teilbereichen die Orientierungswerte der DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau“. Eine solche Überschreitung der Orientierungswerte kann abwägend gerechtfertigt werden, wenn innerhalb der Gebäude gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ anzuwenden und im vorliegenden Fall Innenwerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht einzuhalten.

Das Gutachten ermittelt die für das Sondergebiet maßgebenden Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Auf Grundlage dieser Außenlärmpegel werden 3 Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Bei der Errichtung der Unterkunftsgebäude sind für die angegebenen Lärmpegelbereiche die entsprechenden Schalldämmwerte für Außenbauteile einzuhalten. Hierdurch wird gewährleistet, dass innerhalb der künftigen Unterkunftsgebäude gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Straßen gewährleistet werden können. Zur Sicherung der Nachtruhe wird darüber hinaus für die Schlafräume eine ins Fenster oder Mauerwerk integrierte Lüftungseinrichtung durch textliche Festsetzung vorgeschrieben.

### 7.2.1 Gerüche

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

## 7.3 Altlasten und Altablagerungen

### 7.3.1 Altlasten

Im Nachweis des vom LANUV gem. § 9 LBodSchG geführten Altlastenkatasters sind für das Plangebiet weder Altlastflächen noch Altstandorte aufgegebener Gewerbebetriebe mit etwaigem Ablagerungsverdacht ausgewiesen. Allenfalls im Rahmen der Nachnutzung bisheriger Betriebsgelände durch eine etwaige Neubebauung könnte die Thematik einer Bodenbelastung anstehen. Diese wird im Zusammenhang mit der vorlaufenden Grundstücksfreiräumung durch genehmigungspflichtigen Gebäudeabriss abgearbeitet.

### 7.3.2 Kampfmittelrückstände

Der Stadtbereich von Emmerich war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. **Luftbildüberprüfungen des Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes haben einen konkreten Ablagerungsverdacht auf mehreren Flächen ehemaliger Stellungen und Militäreinrichtungen innerhalb des Plangebietes aufgedeckt. Hierzu wird eine Überprüfung auf Kampfmittelrückstände empfohlen. Dem wird die Stadt Emmerich am Rhein im Rahmen der Baumaßnahme zur Errichtung des geplanten Unterkunftsgebäudes nachkommen.**

Infolge eines prinzipiell bestehenden diffusen Kampfmittelverdacht **auch für das übrige Plangebiet** wird in den Bebauungsplan ein Hinweis auf besondere Verhaltensmaßregeln im Falle von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie z. B. Rammarbeiten, Verbauarbeiten, Pfahlgründungen, Rüttel- und hydraulischen Einpressarbeiten aufgenommen.

Ergänzung nach  
Offenlage

## 7.4 Klimaschutz und -anpassung

### 7.4.1 Klimaschutz

Regionalklimatisch gesehen befindet sich das Plangebiet im Klimabezirk der niederrheinischen Tiefebene mit maritimem Einfluss. Das Wetter ist geprägt durch vorherrschende West- und Südwestwinde, relativ milde Winter (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 aktuell noch nicht.

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

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand einer Frischluftschneise, die vom nördlich gelegenen Freiraum über die Freifläche zwischen Tackenweide und Sternstraße in den nordöstlichen Wohnsiedlungsbereich hineinreicht. Hier gilt es in der Planung Barrierebildungen zu vermeiden, um die Luftströmung nicht zu beeinträchtigen. Die geringfügige Bebauungserweiterung im Bereich des Sondergebietes wird sich in dieser Hinsicht nicht auf den Erhalt der Frischluftschneise auswirken.

Da mit dem Bebauungsplan nur eine geringfügige Abrundung 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 CO<sub>2</sub>-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.

#### **7.4.2 Klimaanpassung**

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

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

Infolge der bereits vorhandenen dichten Gewerbegebietsbebauung bieten sich im Plangebiet im Prinzip keine Möglichkeiten diese Versiegelungen zu minimieren.

Der Abfluss von Starkregenereignissen aus dem Plangebiet erfolgt in die Mischwasserkanalisation. Durch den geringen Umfang zusätzlich möglicher Bebauung im Sondergebiet sowie die Vorortverbringung des Niederschlagswassers bewirkt die Planung keine Änderungen im Vergleich zur heutigen diesbezüglichen Situation.

Bauliche und gestalterische Maßnahmen zur Klimaanpassung werden für die Neubaumaßnahmen im SO-Bereich nicht eingeschränkt. Seitens der Bauherren sind daher Möglichkeiten der Klimaanpassung in der Realisierung des Vorhabens auszuloten.

#### **7.5 Belange von Natur und Landschaft**

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind, gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Eine zusätzliche Bodenversiegelung wird durch die Bauleitplanung nur für geringe Teilflächen vorbereitet. Ansonsten ist das Plangebiet bereits umfänglich bebaut bzw. versiegelt. Die durch diese Bauleitplanung für eine zusätzliche bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen betreffen den Freibereich des Geländes der Sozialunterkünfte für Asylbewerber und Obdachlose, der sich im Wesentlichen als Wiese mit randlichen Baum- und Strauchpflanzungen darstellt.

Eine solitärstehende Baumgruppe größerer Gehölzhöhe nordwestlich der Halle Tackenweide 17 wird bei der geplanten Errichtung eines weiteren Unterkunftsgebäudes voraussichtlich nicht erhalten werden können. Gleiches gilt für eine Baumreihe längs der westlichen Grundstücksgrenze. Da für die Durchführung des Vorhabens neben dem Bebauungsplan auch die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein gilt und die betroffenen Bäume den Schutzstatus der Satzung erreicht haben dürften, wird im Rahmen der Genehmigungsplanung eine entsprechende Ersatzpflanzung geregelt und gesichert werden.

## 7.6 Artenschutz

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

Hinsichtlich der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Schutzanspruch geschützter planungsrelevanter Arten wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)<sup>3</sup> der Stufe I erstellt.

Der durch die Planung vorbereitete Eingriffsbereich betrifft im Wesentlichen das Gelände der bestehenden städtischen Sozialunterkünfte, während der ins Verfahren einbezogene bereits realisierte Gewerbebereich auf der Ostseite der Tackenweide durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet ist. Auch das Eingriffsgebiet ist durch die bestehenden Nutzungen sowie die Lage am Rande eines Gewerbegebietes vorbelastet. Dies schließt **It. Gutachten** das Plangebiet als essentielles Nahrungs- und Bruthabitat für die im Messtischblatt 41034 (Emmerich) aufgeführten Vogelarten aus. Ausweichmöglichkeiten und besser geeignete Strukturen zur Nahrungssuche und Fortpflanzung sind im direkten Freiraumumfeld des Planbereiches in ausreichendem Umfang vorhanden.

Im Planbereich liegen keine Laichhabitats oder wertvolle Landhabitats von Amphibien und Reptilien. Von daher sind negative Auswirkungen durch die Planung auch auf diese Spezies nicht zu erwarten.

Fledermausquartiere wurden nicht entdeckt. Mögliche Areale zur Nahrungssuche oder Zugstraßen sind bereits durch die vorhandenen Hallengebäude beeinflusst und werden infolge dessen durch die zukünftig hinzukommende geringfügige Mehrbebauung nicht entwertet.

Das Gutachten gelangt anhand der örtlichen Sichtung nach Analyse der Tatbestandskriterien zu der Einschätzung, dass durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten nicht verletzt oder getötet werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Ferner sind keine Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen führen könnten. Die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten einer planungsrelevanten Art im räumlichen Zusammenhang wird nicht beeinträchtigt.

**In ihrer Prüfung der ASP I im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gelangt die Untere Landschaftsbehörde zu der Auffassung, dass für die planungsrelevante Vogelart „Steinkauz“, für die das Fachinformationssystem des Landes NRW in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes zwei Brutreviere nachweist, eine Beeinträchtigung des Nahrungs- und Bruthabitats durch die Bebauungsaufstellung nicht**

<sup>3</sup> „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung Bebauungsplans E 11/2 -Tackenweide / Nordwest-der Stadt Emmerich“, StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 21.09.2015

grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Diese Vogelart nimmt auch Siedlungsbereiche als Bruthabitat in Anspruch, so dass insbesondere die vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet als Niststandorte in Frage kämen. Kurzrasige Grünflächen, wie sie im Bereich des Sondergebietes vorkommen, dienen dem Steinkauz als vorwiegendes Nahrungshabitat.

Ergänzung nach  
Offenlage

Im Sinne einer Word-Case-Betrachtung fordert die Untere Landschaftsbehörde daher, CEF- Maßnahmen im Bebauungsplan festzuschreiben, durch die eine Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte des Steinkauzes bei der Realisierung des Bebauungsplanes verhindert werden kann. Es wird empfohlen je 3 artspezifische Nistkästen pro vorhandenem Brutrevier im Plangebiet oder in unmittelbarer Umgebung anzubringen und benachbarte Grünlandflächen zu erhalten. Dem wird im Bebauungsplan durch die nachträgliche Festsetzung einer entsprechenden Kompensationsmaßnahme, die im Vorgriff auf die erste Baumaßnahme im Sondergebiet nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen ist, gefolgt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Erhalt angrenzender Grünlandflächen, die im Flächennutzungsplan als Grünflächen oder Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, nicht angetastet. Konkrete Baulandentwicklungsabsichten in diesen Freiraum hinein bestehen städtischerseits nicht. Für den südlich angrenzenden Grünlandstreifen an der Westseite der Tackenweide begründet der bestehende Bebauungsplan E 10/4 allerdings seit längerem ein Baurecht für Sporteinrichtungen. Im Rahmen einer etwaigen Ausnutzung dieses Baurechtes oder einer vom Eigentümer gewünschten Umplanung wird der Artenschutz erneut thematisiert werden müssen und evtl. weitergehende Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen.

## 7.7 Denkmalpflegerische Belange

Im Planbereich selbst liegen keine denkmalgeschützten Gebäude. Das nächstgelegene Baudenkmal Haus Hohe Sorge, Hohe Sorge 15 liegt über 150 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt und hat keine räumliche Anbindung oder unmittelbare Sichtbeziehung zum Plangebiet. Es wird insofern von der Planung nicht berührt.

Es liegen aktuell keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Bodendenkmalsubstanz im Bereich des Plangebietes vor. Die zuständige Bodendenkmalbehörde ist diesbezüglich im Planverfahren beteiligt worden.

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

## 7.8 Hochwasserrisiko

Die vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen im Internet unter [www.flussgebiete.nrw.de](http://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 Bebauungsplangebiet E 11/2 liegt mit seiner Höhenlage von rd. 15 m über Normalhöhen-null innerhalb des potentiellen Überschwemmungsbereiches hinter den Hochwasserschutzanlagen. Den Hochwassergefahrenkarten ist zu entnehmen, dass der Planbereich ohne die Hochwasserschutzanlagen bereits im Fall des häufigen Hochwassers (HQ10 = Hochwasser, das mit relativ hoher Wahrscheinlichkeit eintritt, im Mittel alle 10 Jahre) bis zu 2 m überschwemmt wäre.

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. Die Freihaltung potentieller Überschwemmungsbereiche von hochwassergefährdeten Nutzungen wird im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht thematisiert, da das Verfahren einen bereits nahezu vollständig bebauten Bereich einfasst. Für den Stadtbereich von Emmerich am Rhein wie auch für weitgehende andere an den Rhein angrenzende Bereiche des Niederrheins würde Letzteres bedeuten, dass dort eine städtebauliche Entwicklung im Prinzip vollständig unterbunden wäre, da der gesamte bestehende Siedlungsraum bereits potentiell hochwassergefährdet ist. Da sich die Wasserführung des Rheins im Hochwasserfall insbesondere durch Abflüsse am Ober- und Mittelrhein sowie durch die Zuflüsse aus den 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 11/2 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 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. E 11/2 -Tackenweide / Nordwest- mit der Entwurfsbegründung in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Emmerich am Rhein,

Peter Hinze  
Bürgermeister