

STADT EMMERICH AM RHEIN
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung

Bebauungsplan EL 15/1

„Klosterstraße/Streuffstraße“

Entwurf der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Planverfasser:

StadtUmBau
Ingenieurgesellschaft mbH

*Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauwesen
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung*

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

19. September 2016

Inhalt

1	Veranlassung / Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Gegenwärtiger Zustand	3
4	Planungsvorgaben.....	4
5	Ziele des Bebauungsplans.....	5
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
6.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung	6
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise	7
6.4	Stellplatzflächen / Flächen für Garagen.....	8
6.5	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	8
6.6	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
7	Erschließung	8
8	Ver- und Entsorgung	9
8.1	Gas, Wasser, Strom.....	9
8.2	Schmutzwasser	9
8.3	Regenwasser	9
9	Belange von Natur und Landschaft.....	9
10	Artenschutz	10
11	Immissionsschutz.....	11
11.1	Geruch	11
11.2	Lärm.....	11
12	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	12
12.1	Baudenkmäler.....	12
12.2	Bodendenkmäler	13
13	Altlasten und Altablagerungen	13
14	Hochwassergefährdung	14

14	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	14
14.1	Klimaschutz	14
14.2	Klimaanpassung.....	15
15	Bodenordnende Maßnahmen.....	15
16	Kosten	15

1 Veranlassung / Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Stadt Emmerich am Rhein hat die Aufstellung des Bebauungsplans EL 15/1 „Klosterstraße/Streußstraße“ beschlossen.

Auslöser für die beabsichtigte Bauleitplanung ist die Absicht eines privaten Bauherrn, auf der Hinterlandfläche auf den Grundstücken Klosterstraße 11-13 im Zentrum von Elten ein Wohn- und Praxishauses sowie ein freistehendes Wohnhaus zu errichten. Er ist mit diesem Vorhaben an die Stadt Emmerich herangetreten und hat die Absicht geäußert, ein Ensemble aus Neubau und denkmalgeschütztem Bestand zu realisieren.

Mit der behutsamen Sanierung des noch gut erhaltenen Stadthauses Klosterstraße 11 von 1912 kann sowohl dem Denkmalschutz als auch dem besonderen Standort des Gebäudes an der Klosterstraße in unmittelbarer Nähe zum Markt von Elten Rechnung getragen werden. Das straßenseitig angrenzende Gebäude Klosterstraße 13, in dem sich ehemals ein Drogeriemarkt befand, wird durch einen modernen Anbau ersetzt, der sich am Denkmal orientiert. Hier sollten, um das Straßenbild zu beleben, zumindest im Erdgeschoss öffentlich wirksame Nutzungen wie eine Arztpraxis angesiedelt werden. In den Obergeschossen sind derzeit verschieden große Wohnungen geplant, die sich unterschiedlichen Wohnformen anpassen können. Es könnte aber auch zum Beispiel eine Physiotherapiepraxis barrierefrei untergebracht werden.

Ein ergänzender Neubau im hinteren Grundstücksbereich sieht neun barrierefreie Seniorenwohnungen vor. Sie sind nach Süden und zur Kath. Pfarrkirche St. Martinus Elten orientiert und verfügen alle über Balkone oder kleine Gärten. Dieser Neubau löst mit ausreichend Abstand zu den Nachbarn den südwestlichen Teil des insgesamt 25 m tiefen zweigeschossigen Gebäudes ab, der als Grenzbebauung zur Verschattung des Nachbarhofes führte.

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

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

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

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

2 Räumlicher Geltungsbereich

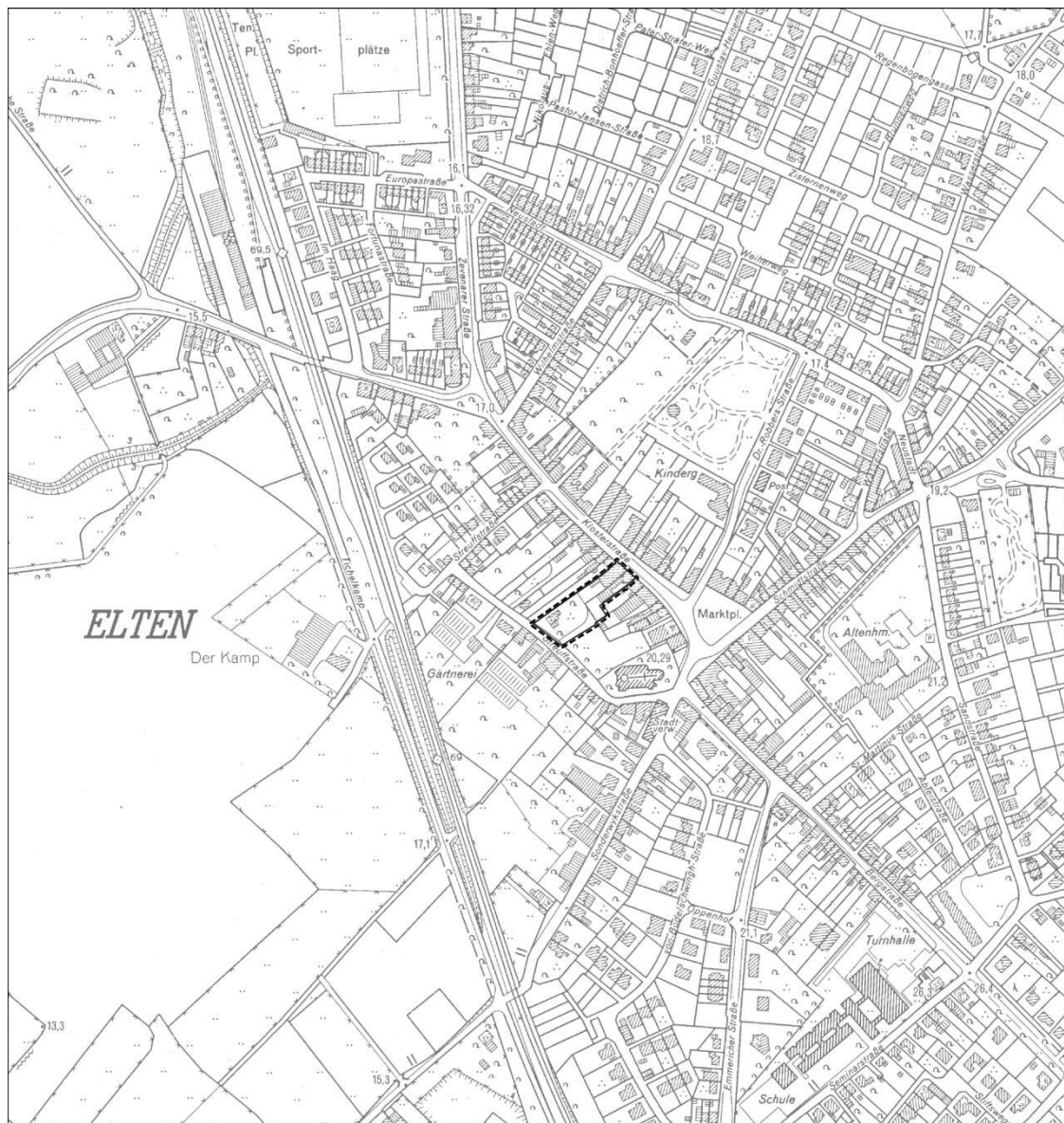
Das Plangebiet ist rund 2.790 m² groß und befindet sich im Süden Eltens. Es umfasst die Flurstücke 81 tlw., 86, 87, 123, 189, 190, 268 und 269 in der Gemarkung Elten, Flur 15.

Das Verfahrensgebiet ist begrenzt:

- im Nordwesten durch die Südostgrenze des Flurstücks 21, Gemarkung Elten, Flur 15
- im Nordosten durch eine Linie, die in 1,5 m Abstand parallel zum Gebäude Klosterstraße 11 verläuft und deren gerade Verlängerung nach Nordwesten
- im Südosten durch die nordwestliche Grenze der Flurstücke 94, 134 und 148, Gemarkung Elten, Flur 15
- im Südwesten durch die Nordostgrenze der Streuffstraße

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

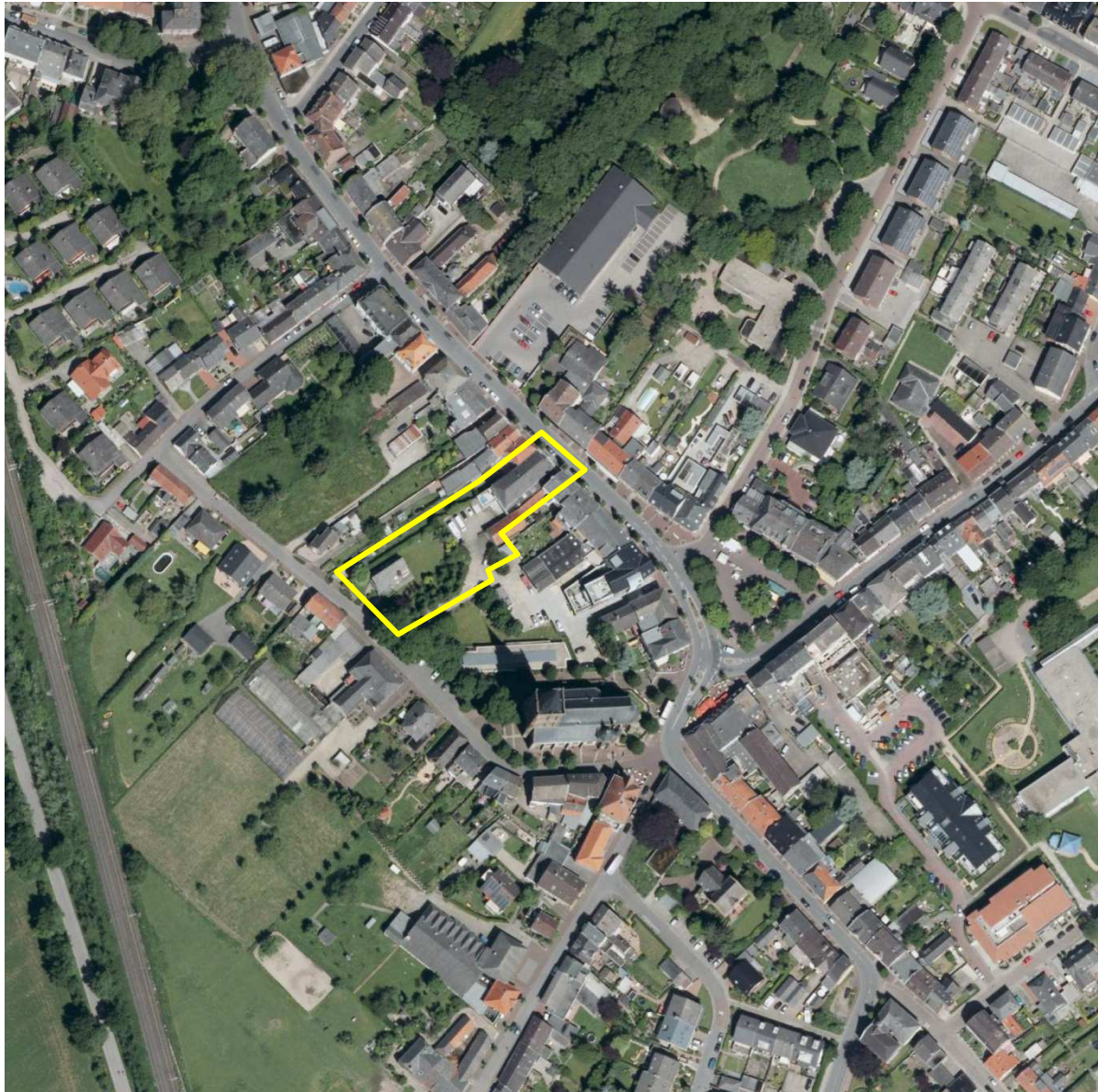
Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Ortsteil Elten



3 Gegenwärtiger Zustand

An der Klosterstraße befinden sich zwei Gebäude in geschlossener Bauweise, darunter das denkmalgeschützte Haus Klosterstraße Nr. 11. Die Bautiefe einschließlich hinterliegender Nebengebäude ab Straßengrenze beträgt rund 35 m. Die Grundstücke verfügen über eine rückwärtige Zuwegung über Privatfläche von der Streuffstraße aus. Im Verfahrensbereich an der Streuffstraße befindet sich ein freistehendes eingeschossiges Einfamilienhaus mit Garten.

Abbildung 2: Luftbild



4 Planungsvorgaben

Regionalplan / Flächennutzungsplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Emmerich am Rhein ist die Fläche an der Klosterstraße als gemischte Baufläche und die von der Streuffstraße erschlossene Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein Teilbereich des Bebauungsplangebiets, der Innenbereich südwestlich des Baubestands an der Klosterstraße, ist mit der geplanten Festsetzung eines WA-Gebietes nicht mehr aus der Darstellung des FNP als gemischte Baufläche entwickelt. Da das vorliegende Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung betrieben wird, soll auf die Durchführung eines FNP-Änderungsverfahrens verzichtet werden und unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Anpassung des FNP hin zu der Darstellung einer Wohnbaufläche im Wege der Berichtigung nach Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

Dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs wird entsprochen.

Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich somit aktuell nach § 34 Abs. 1 BauGB, so dass der Grundsatz des Sicheinfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung eingehalten werden muss. Da die Art der baulichen Nutzung des Vorhabens von der Eigenart der näheren Umgebung abweicht und u. a. die in der Nachbarschaft bisher prägende Bautiefe durch das Vorhaben überschritten würde, kann es nach § 34 BauGB nicht als zulässig erachtet werden. Zu seiner Ermöglichung besteht somit ein Planungsbedarf mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und damit nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

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

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

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

Die Denkmalbereichssatzung für den Ortsteil Elten dient u.a. dem Schutz des Erscheinungsbildes der Bebauung in Proportion, Form und Verdichtung entlang der historischen Straßenzüge. Hierzu zählen auch die Klosterstraße und die Streuffstraße. Der Bebauungsplanbereich ist in Gänze in die Denkmalbereichssatzung einbezogen.

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

Klosterstraße und "untere" Bergstraße besitzen eine geschlossene traufständige Straßenrandbebauung mit unterschiedlichen Geschosshöhen, überwiegend zweigeschossig mit Geschäftsnutzung im Erdgeschoss. Ein großer Anteil historischer Bausubstanz ist allerdings besonders im EG durch neuere Umbauten z.T. überprägt. Gründerzeitliche Bauten mit stuckverzierter Fassade treten neben älteren Bauten reichsprägend in Erscheinung.

Der Bereich der nur geringfügig bebauten Nordseite der Streuffstraße ist in keine Ortsbildzone eingefasst. Die Denkmalsbereichssatzung zielt hier auf den Erhalt erhaltenswerter Grünflächen und Einzelbäume ab.

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

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

5 Ziele des Bebauungsplans

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

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Überlegungen werden die im Plangebiet unmittelbar an der Klosterstraße liegenden Flächen als Mischgebiet und die sich südwestlich daran anschließenden Bereiche als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Für beide festgesetzten Baugebietsarten gibt es Einschränkungen in den Katalogen der zulässigen Nutzungen.

Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise sowie in Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, weil diese Nutzungen der Lage innerhalb des Stadtgebiets nicht entsprechen bzw. diese Nutzungen größere Flächenansprüche ausweisen, die im Plangebiet nicht erfüllt werden können. Für diese Nutzungen stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet entsprechende Bauflächen zur Verfügung.

Außerdem sollen Festsetzungen zum Ausschluss von Bordellen oder bordellähnliche Betrieben sowie von Vergnügungsstätten getroffen werden. Hierdurch soll der Charakter des Ortszentrums, der durch eine historisch gewachsene kleinteilige Nutzungsstruktur gekennzeichnet ist, bewahrt werden. Eine Ansiedlung von Bordellen und Vergnügungsstätten könnte einerseits dazu beitragen, diese städtebauliche Struktur nachteilig zu verändern und birgt andererseits die Gefahr eines Verdrängungswettbewerbs mit einem so genannten „Trading down“-Effekt. Hiermit ist ein häufig zu beobachtendes Phänomen gemeint, wonach die Ansiedlung bestimmter Nutzungen die Lagequalität von Straßenzügen oder ganzer Stadtviertel verringert. Oftmals gehen diese Entwicklungen mit der Zeit auch mit höheren Leerständen einher.

Der planerische Wille der Stadt Emmerich am Rhein, solche Nutzungen gezielt in dafür vorgesehene Bereiche innerhalb des Stadtgebietes, zu denen das Ortszentrum von Elten nicht gehört, zu lenken und das übrige Stadtgebiet davon frei zu halten, kommt durch das als Entwicklungskonzept beschlossene Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Emmerich am Rhein zum Ausdruck. Der im vorliegenden Bebauungsplan textlich festgesetzte Ausschluss von Vergnügungsstätten gründet auf der o.g. städtischen Entwicklungsstrategie und setzt die damit verbundenen städtebaulichen Ziele rechtsverbindlich um.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzte GRZ von 0,4 orientiert sich an der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO.

Für die Mischgebiete wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt zudem, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden darf. Analog wird für die Teilfläche WA 2 festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden darf. Die Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze für Mischgebiete von 0,6 ist städtebaulich gerechtfertigt, da es sich um einen zentralen Siedlungsbereich handelt, innerhalb dessen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Bebauungsplangebiets eine vergleichbare bauliche Verdichtung anzutreffen ist. Die Festsetzung einer GRZ 2 (Überschreitung durch Stellplätze und Zufahrten) für das WA 2 von 0,8 ist erforderlich, um den mit einer zusätzlichen Bebauung einhergehenden Stellplatzbedarf auch für die festgesetzten Mischgebiete nachzuweisen. Innerhalb des vorliegenden verdichteten Innenbereichs ist dies auf andere Weise nicht zu erreichen.

Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen (OK)

Für die Festlegung der baulichen Höhenentwicklung werden Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse sowie zu den maximalen Gebäudehöhen getroffen, die eine Einbindung in die unmittelbare Umgebung gewährleistet. Zu diesem Zweck wurden für die Festlegung der Bauhöhenfestsetzungen die Bestandshöhen der umliegenden Gebäude aufgenommen. Als zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im MI in Anpassung an die Nachbarbebauung Richtung Eltener Markt eine Anzahl von drei Vollgeschossen vorgesehen.

Im WA 1 an der Streuffstraße soll in Anpassung an den Bestand eine eingeschossige Bauweise vorgesehen werden.

Das von dem MI aus gesehen rückwärtige WA 2 soll sich in der Geschossigkeit an der Bebauung entlang der Klosterstraße orientieren, weshalb hier ebenfalls drei Vollgeschosse zulässig sind. Die Errichtung einer zusätzlichen Dachgeschossebene unterhalb der Vollgeschossigkeit würde die Höhe der Umgebungsbebauung erheblich überschreiten. Daher wird eine solche Möglichkeit durch Gebäudehöhenfestsetzung ausgeschlossen.

Die Gebäudehöhen werden mit Bezug auf Normalhöhe Null (NHN) festgelegt und für die einzelnen Teilflächen anhand bestehender Bauhöhen differenziert. Maßgeblich für die Festlegung der Bauhöhen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist das Baudenkmal Klosterstraße 11, dem sich die hinzukommenden Gebäude in der Höhenentwicklung unterzuordnen haben. So ergibt sich eine Höhenstaffelung von 32,88 m ü. NHN im MI 2 (Bereich Baudenkmal) über 32,38 m im MI. Für das MI 1 gilt zudem eine Feindifferenzierung dahingehend, dass für die direkt an die Klosterstraße angrenzende Baugrenze eine eigene Höhe festgesetzt wird, nämlich 28,63 m ü. NHN. Dies regelt die Höhe bis zum 1. OG innerhalb dieser Teilfläche. Hintergrund dieser Festsetzung ist eine Anregung der Denkmalbehörde, dass die Baukörper hier 30 cm unter der Traufhöhe des Denkmals Klosterstr. 11 verbleiben müssen.

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

Die Ausnahmeregelung gilt auch für den Bereich im MI 1 an der vorderen Baugrenze (Oberkante 1. OG). Hier kann die festgesetzte Höhe von 28,63 m ü. NHN durch untergeordnete transparente Bauteile (beispielsweise Handlauf) überschritten werden.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Für den als Mischgebiet festgesetzten Teilbereich des Plangebietes wird eine geschlossene Bauweise mit seitlicher Grenzbebauung festgesetzt. Für die WA-Gebiete im Innenbereich sowie an der Streuffstraße erfolgt hingegen die Festsetzung einer offenen Bauweise innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Im WA 1 soll auf der unbebauten Fläche neben dem Hausgrundstück eine Bebauungsmöglichkeit durch erweiterte Bauflächenfestsetzung eingeräumt werden. In der Positionierung dieser Baufläche soll der davor stehende große Straßenbaum an der Streuffstraße berücksichtigt und dessen Erhalt angestrebt werden.

Die gewählten Festsetzungen gewährleisten auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belassen dabei dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens.

6.4 Stellplatzflächen / Flächen für Garagen

Zur planungsrechtlichen Sicherung des erforderlichen Stellplatznachweises des geplanten Vorhabens auf eigenem Grundstück werden südwestlich des geplanten Neubaus im WA 2 eine Stellplatzfläche sowie eine Garagenfläche festgesetzt. Hier wird der Stellplatzbedarf auch für die Mischgebiete an der Klosterstraße nachgewiesen und ist im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung öffentlich-rechtlich zu binden.

6.5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Von der Streuffstraße führt ein bestehender Privatweg in den Innenbereich, der eine Erschließung der Hinterlandflächen im Planbereich sowie auch der östlich angrenzenden Grundstücke an der Klosterstraße gewährleistet. Diese Erschließung soll auch nach Realisierung des Bebauungsplans erhalten bleiben, so dass für die betreffende Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird.

6.6 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ein rund 1,5 m von der südlichen Plangebietsgrenze entfernt außerhalb des Geltungsbereichs stehender Laubbaum, dessen Wurzelwerk in den südlichen Teil des Plangebiets hineinragt, soll mit Hilfe einer Festsetzung vor Eingriffen ins Erdreich geschützt werden. Um hier bauliche Anlagen oder Zufahrten zu verhindern, wird eine entsprechende Schutzfläche zeichnerisch festgesetzt und ergänzend eine konkretisierende textliche Festsetzung aufgenommen.

7 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von zwei Seiten, da sich das Plangebiet genau zwischen den beiden öffentlichen Verkehrsflächen der Klosterstraße und der Streuffstraße befindet. Die PKW-Erschließung erfolgt von der Streuffstraße aus sowie über den o.g. in den Innenbereich führenden Privatweg.

Das gesamte Umfeld des Planbereiches ist ausreichend verkehrlich erschlossen. Der durch die Änderung beeinflusste Quell- und Zielverkehr kann wie bisher problemlos von dem bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden. Mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation innerhalb des Stadtteils Elten ist nicht zu rechnen.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Gas, Wasser, Strom

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

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

8.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz in der Klosterstraße bzw. der Streuffstraße eingeleitet.

8.3 Regenwasser

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

Diese Regelung greift im vorliegenden Fall nicht, da das Grundstück zum genannten Stichtag bereits bebaut war. Das Niederschlagswasser wird voraussichtlich wie das anfallende häusliche Schmutzwasser der örtlichen Kanalisation zugeführt.

Einzelheiten zur Entwässerung werden im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung festgelegt.

9 Belange von Natur und Landschaft

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

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Planung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm) gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Sofern durch die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein geschützte Bäume bei Realisierung des Bebauungsplanes entfallen, ist im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung eine Ersatzpflanzung zu regeln.

10 Artenschutz

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

Das Planungsbüro StadtUmBau GmbH wurde beauftragt, in einer Vorprüfung¹ festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.

Am 6.05.2015 wurde eine Ortsbesichtigung des Plangebiets durchgeführt.

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

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

Während der Ortsbesichtigung wurden auf der Eingriffsfläche 7 Vogelarten angetroffen. Planungsrelevante Arten waren nicht darunter.

Bei den angetroffenen Vogelarten handelte es sich um in NRW weit verbreitete Vogelarten, so dass sie für die artenschutzrechtliche Vorprüfung keine Relevanz haben.

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

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

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

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

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

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

¹ StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Änderung des Bebauungsplans EL 15/1 „Klosterstraße / Streuffstraße“ der Stadt Emmerich am Rhein, Kevelaer, 11.5.2015

11 Immissionsschutz

11.1 Geruch

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

11.2 Lärm

In der Erschließungs- und Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm sowie Staubimmissionen gerechnet werden. Das Plangebiet befindet sich mitten im durch Wohn- und Gemeinbedarfsbebauung geprägten Innenbereich.

Um die im Plangebiet zu erwartende Lärmsituation zu prognostizieren und nach den einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (TA Lärm, DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“) zu bewerten, wurde das Ingenieurbüro Kötter mit einer Schalltechnischen Untersuchung² beauftragt.

Untersuchungsgegenstand ist die Frage, ob durch den Pkw-Verkehr, der mit den auf dem Baugrundstück neu entstehenden Stellplätzen in Verbindung steht, beurteilungsrelevante Geräuschimmissionen an den geplanten Gebäuden erzeugt werden.

Im Rahmen des Gutachtens wurde eine Simulation der von den Stellplätzen ausgehenden Schallabstrahlung und Schallausbreitung durchgeführt, anhand derer die an den umgebenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen zu erwartenden Beurteilungspegel berechnet werden können.

Ausgehend von den 18 im Plangebiet geplanten PKW-Stellplätzen bringt der Gutachter eine Bewegungshäufigkeit von 0,4 pro Stellplatz und Stunde zur Tagzeit (6 bis 22 Uhr) und von 0,15 pro Stellplatz zur lautesten Nachtstunde in Ansatz. Grundlage dieser pauschalierenden Annahme ist die Bayerische Parkplatzlärmstudie, Tabelle 33.

Die fünf betrachteten Immissionsorte sind die nächstgelegenen geplanten Wohngebäude in der Nachbarschaft der geplanten Stellplätze. Vorhandene Wohngebäude wurden aufgrund der größeren Entfernung von der Schallquelle nicht als Immissionsorte angesetzt.

In die durchgeführte Ausbreitungsrechnung floss bereits der Einfluss verschiedener Lärmschutzmaßnahmen ein, bei denen es sich im Einzelnen um folgende handelt:

- Fahrbahnbelag der Zufahrt zu den Stellplätzen geriffelter Asphalt oder faserfreies Pflaster
- Zuordnung der Stellplätze 10 – 15 zu den Arztpraxen
- Ausgestaltung der Stellplätze 1 bis 9 als Carports mit genau benannten Eigenschaften
- Fenster hinter den Stellplätzen 1 bis 4 erst ab einer Höhe von 1,50 m über Oberkante Fußboden und Anordnung der Stellplatzanlage 1 m unter Oberkante Fußboden des Gebäudes

² Kötter Consulting Engineers GmbH & Co. KG: Schalltechnischer Bericht Nr. 216329-01.01, Rheine, 02.08.2016

Als Ergebnis der Schallsimulation ist laut Gutachten festzuhalten, dass von den Stellplätzen im Plangebiet unter Voraussetzung der Umsetzung der genannten Schallschutzmaßnahmen keine immissionsschutzrechtlich beurteilungsrelevanten Geräusche ausgehen.

Der Gutachter konstatiert zusammenfassend, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Folgende Festsetzungen wurden als Folge des Schallgutachtens in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Der Bereich der im Gutachten genannten Stellplätze 1 bis 9 wurde als Fläche für Garagen festgesetzt. Nicht überdachte Stellplätze sind hier nicht zulässig.
2. Der Fahrbahnbelag für die Zufahrt und die Fahrspur zwischen den Stellplätzen wurde entsprechend der Vorgaben aus dem Schallgutachten vorgegeben.
3. Die Oberkante der Stellplatzanlage darf im Zufahrtsbereich zwischen Garagen und Stellplätzen eine Höhenlage von 19,0 m ü. NHN nicht überschreiten.

Die Zuordnung von Stellplätzen zu Arztpraxen ist im vorliegenden „Angebotsbebauungsplan“ nicht möglich, da die festgesetzten Wohn- und Mischgebiete ein Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten bieten. Entsprechende Vorkehrungen sind in dem Fall auf der Ebene der Genehmigungsplanung zu treffen.

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

12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

12.1 Baudenkmäler

Im Plangebiet befindet sich ein in die Denkmalliste der Stadt Emmerich am Rhein eingetragenes Baudenkmal. Hierbei handelt es sich um das Gebäude Klosterstraße Nr. 11 (Stadthaus von 1912).

Dieses ist in den Bebauungsplan mit dem entsprechenden Planzeichen nachrichtlich übernommen worden.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungskonzeption sieht vor, mit den neu hinzukommenden Gebäuden in besonderer Weise die Denkmalsituation zu berücksichtigen. Dies soll auch durch eine nach Westen hin abnehmende Verringerung der zulässigen Gebäudehöhen zum Ausdruck kommen.

Diese Würdigung des Baudenkmals wurde im Vorfeld der Entwurfsplanung auch mit der zuständigen Denkmalbehörde abgestimmt.

Auch ist die Denkmalbereichssatzung für den Ortsteil Elten zu berücksichtigen, die den Planungsbereich in Gänze erfasst und u.a. dem Schutz des Erscheinungsbildes der Bebauung in Proportion, Form und Verdichtung entlang der historischen Straßenzüge dient. Die für den Denkmalbereich erlassene „Gestaltungssatzung der Stadt Emmerich am Rhein für einen Teilbereich der Denkmalbereichssatzung gemäß Denkmalschutzgesetz für den Ortsteil Elten“ vom 20.09.2001 teilt ihren Geltungsbereich in Ortsbildzonen unterschiedlicher Gestaltungsanforderungen auf. Das Plangebiet liegt in der Ortsbildzone Klosterstraße und "untere" Bergstraße, die den Gestaltungsrahmen der Bauvorhaben

festlegt. Die Einhaltung der gestalterischen Vorgaben aus der Denkmalbereichssatzung ist auf der Ebene der Baugenehmigung nachzuweisen.

12.2 Bodendenkmäler

Aufgrund der Lage des Plangebiets im historischen Eltener Ortskern wurde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung für die vorliegende Fläche die Erforderlichkeit einer archäologischen Sachverhaltsermittlung im Plangebiet gesehen.

Die Gemeinden haben im Rahmen der Bauleitplanung die Sicherung der Bodendenkmäler zu gewährleisten. Dazu bedarf es der Ermittlung von Bodendenkmälern und der Klärung ihrer Denkmalqualität. Nur auf Grundlage dieser Ergebnisse ist eine abschließende Bewertung möglich.

Deshalb wurde eine archäologische Untersuchung³ in Auftrag gegeben. Die Untersuchung wurde in Abstimmung mit dem LVR -Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege- durchgeführt.

Hintergrund der Untersuchung war die Annahme, dass wegen der Lage an der Klosterstraße als eine der historischen Straßen im alten Ortskern mit mittelalterlicher bis neuzeitlicher Vorgängerbebauung zu rechnen sei. Zudem könnten sich im südlichen Grundstücksbereich „noch zeittypische tiefer reichende Befunde wie z. B. Brunnen und/oder Kloaken erhalten haben.“ (Kahler, S. 3)

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Sondage angelegt, um die Befunderhaltung zu klären. Es wurden im Verlauf der Untersuchung Fundament- und Fußbodenreste von Gewerbegebäuden aus den 1950/60er Jahre sowie eine Kalklöschgrube gefunden. Die gefundenen Bebauungsreste könnten laut Gutachter aus dem 19. Jhd. stammen. (Kahler, S. 8)

Insgesamt wurden im Zuge der Untersuchungen keine Hinweise auf mittelalterlich/frühneuzeitliche Befunde gefunden.

Unter diesen Umständen ist davon auszugehen, dass mit einer Bebauung der Fläche keine archäologischen Belange beeinträchtigt werden.

Weiterhin gilt der allgemeine Hinweis, dass ein etwaiges Auffinden von Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emmerich am Rhein oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

13 Altlasten und Altablagerungen

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

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

³ J. Kahler: Zwischenbericht zur archäologischen Baubegleitung in Emmerich-Elten, Klosterstraße 11-13, Kleve, August 2016

14 Hochwassergefährdung

Eine Teilfläche im Südwesten des Bebauungsplans liegt im Überschwemmungsgebiet bei HQextrem (Extremhochwasserereignis).

Der Verlauf dieses möglichen Überflutungsbereichs im Falle eines extremen Hochwassers ist aus diesem Grund nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Darstellung wurde aus der Hochwassergefahrenkarte Rhein gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie übernommen.

Ziel dieser bis Ende 2015 erarbeiteten Pläne ist es, für alle Gebiete, in denen signifikante Hochwasserschäden auftreten können, über bestehende Gefahren zu informieren und Maßnahmen unterschiedlicher Akteure zu erfassen. Dadurch sollen hochwasserbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, Infrastrukturen und Eigentum verringert und bewältigt werden.

14 Klimaschutz und Klimaanpassung

14.1 Klimaschutz

Regionalklimatisch gesehen befindet sich das Plangebiet im Klimabezirk der niederrheinischen Tiefebene mit maritimem Einfluss. Das Wetter ist geprägt durch vorherrschende West- und Südwestwinde, relativ milde Winter (Durchschnittstemperatur Januar 1,5 - 2°C) und gemäßigte Sommer (Durchschnittstemperatur Juli 17 - 18 °C). Die mittlere Jahrestemperatur beträgt zwischen 9 und 10 °C, die mittlere Niederschlagsmenge 700 bis 750 mm/qm. Eine detaillierte klimatische Untersuchung für das Stadtgebiet existiert nicht.

Entscheidend für die Schadstofffilterung, die Frischluftbildung und den Luftaustausch des Gebietes sind lokal-klimatische Faktoren wie Lage, Relief und Vegetation. Infolge seiner geringen Flächengröße besitzt das Plangebiet kleinklimatisch gesehen nur eine geringe Bedeutung. Darüber hinaus bereitet die Planung keine großflächige zusätzliche Bebauung vor. Insofern sind durch die Planaufstellung keine signifikanten klimatischen Veränderungen in der unmittelbaren Umgebung zu erwarten. Aufgrund des geringen Umfangs hinzukommender Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen im Ortsteil Elten nicht spürbar erhöhen.

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

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

14.2 Klimaanpassung

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

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

Es ist bekannt, dass der Abfluss von Starkregenereignissen im Ortsbereich Elten insbesondere wegen partieller Hanglage teilweise problematisch ist. Zur Entschärfung dieser Situation bedarf es Maßnahmen außerhalb des Planbereiches. Zusätzliche Zulaufmengen infolge der Realisierung des Bebauungsplanes sind kaum oder nur in sehr geringem Umfang zu erwarten, da das Plangebiet bereits teilweise bebaut bzw. versiegelt ist.

15 Bodenordnende Maßnahmen

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

16 Kosten

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

Erarbeitet:



19. September 2016