STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

Einladung
zur 13. Sitzung
des Ortsausschusses Elten
am Donnerstag, dem 29.09.2016,
um 17:00 Uhr in der Luitgardis-Grundschule Elten, Seminarstraße

T a g e s o r d n u n g

I. Öffentlich

1		Einwohnerfragestunde
2		Feststellung der Sitzungsniederschrift vom 25.08.2016
3	05 - 16 0874/2016	Bebauungsplanverfahren EL 15/1 - Klosterstraße / Streuffstraße -; hier: 1) Bericht zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB 2) Beschluss zur Offenlage **
4		Mitteilungen und Anfragen
5		Einwohnerfragestunde

**** Die Vorlage zu TOP 3 erhalten Sie vorlaufend zur Sitzung des Fachausschusses (hier: ASE).**

46446 Emmerich am Rhein, den 20. September 2016

S. Seyrek

Sultan Seyrek
Vorsitzende

Ö 3

STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

		TOP	
		Vorlagen-Nr.	Datum
		05 - 16	
Verwaltungsvorlage	**öffentlich**	**0874/2016**	**14.09.2016**

Betreff

Bebauungsplanverfahren EL 15/1 - Klosterstraße / Streuffstraße -;
hier: 1) Bericht zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
2) Beschluss zur Offenlage

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	04.10.2016

Beschlussvorschlag

Zu 1)

1.1 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Streuffstraße für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs aus den geplanten Vorhaben im Plangebiet ausreicht und beschließt, den erforderlichen Stellplatzbereich im Bebauungsplanentwurf über die Festsetzung einer Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsfläche auf der Fläche des vorhandenen Privatweges planungsrechtlich zu sichern.

1.2 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt im Bebauungsplanentwurf keine planungsrechtliche Festsetzung für eine Tiefgarage vorzunehmen.

1.3 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass im Bebauungsplanentwurf planungsrechtlich ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen für die Vorhaben im Plangebiet einschließlich ihrer Erschließung über den bestehenden Privatweg von der Streuffstraße gesichert wird.

1.4 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, in den Bebauungsplan keine gestalterischen Festsetzungen für die Bebauung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zu treffen.

1.5 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, in den Bebauungsplan keine gestalterischen Festsetzungen für die Bebauung im Bereich der Mischgebiete an der klosterstraße zu treffen.

1.6 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass den Belangen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes durch die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan gefolgt wird.

1.7 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den Anregungen der Bedenken der Handwerkskammer auf Ausdehnung des Bebauungsplanbereiches auf die angrenzenden Bereiche der Klosterstraße zur rechtssicheren Ausweisung von Mischgebieten nicht zu folgen und stattdessen im Bebauungsplanentwurf eine Umwandlung des Bereiches der geplanten Hinterlandbebauung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA 2) vorzunehmen.

1.8 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Belange des Brandschutzes im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geprüft werden und im Bebauungsplanentwurf die Nachbargebäude bei der Festsetzung der geschlossenen Bauweise in den MI-Bereichen berücksichtigt werden.

1.9 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass der Anregung der Landesstraßenbaubehörde auf Verzicht einer planungsrechtlichen Erschließung des Stellplatzbereiches von der Klosterstraße im Bebauungsplanentwurf gefolgt wird.

1.10 Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ergebnisse der archäologischen Sachverhaltsermittlung zur Kenntnis und stellt fest, dass den Belangen des Bodendenkmalschutzes in diesem Planverfahren damit Genüge getan ist und ansonsten auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes NRW gesichert werden.

1.11 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt der Anregung auf Ausschluss von Bodeneingriffen im Kronenbereich des zu schützenden Straßenbaumes in der Streuffstraße vor dem Plangebiet durch die Festsetzung einer Maßnahmenfläche und konkretisierende textliche Festsetzung im Bebauungsplanentwurf zu folgen.

Zu 2)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den vorliegenden Planentwurf mit Begründung als vorläufigen Entwurf der Offenlage und beauftragt die Verwaltung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1) BERICHT ÜBER DIE ERGEBNISSE DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Auf der Grundlage des zum Aufstellungsbeschluss vom 21.04.2015 vorgelegten Bebauungskonzeptes fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 23.06.2016 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Juni 2016 durchgeführt.

Im Rahmen der benannten Beteiligungen wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen, über deren Behandlung oder Berücksichtigung im weiteren Planverfahren ein Beschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung herbeigeführt werden muss.

Die betreffenden Anregungen und Bedenken sind der beigefügten Niederschrift zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie den schriftlichen Stellungnahmen der Bürger und Behörden zu entnehmen. Sie sind hierin mit Bezifferungen versehen, die auf die entsprechenden Ausführungen der Verwaltung und die Beschlussempfehlungen dieser Vorlage hinweisen. Inhaltlich gleiche Anregungen und Bedenken verschiedener Stellungnahmen werden dabei zusammengefasst.

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.1 Bedenken gegen die Mehrbelastung der Streuffstraße durch den Verkehr mit den Vorhaben im Plangebiet entstehenden Zielverkehr

Ein Anlieger der Streuffstraße erhebt Bedenken dagegen, dass die Streuffstraße zusätzlich mit dem Mehrverkehr, der durch das Vorhaben entstehen wird, belastet werden soll. Er regt an, die Zufahrt zu den erforderlichen Stellplätzen im Planinnenbereich von der Klosterstraße aus vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie unter Pkt 1.3 dieser Vorlage dargelegt, soll der erforderliche Stellplatznachweis für das Gesamtvorhaben Klosterstr. 11-13 und das geplante Wohnhaus auf der Hinterlandfläche dieser Grundstücke auf einer zusammenhängenden Stellplatzflächenausweisung im Planinnenbereich gesichert werden. Es werden dabei rd. 20 Stellplätze entstehen, die je nach Zuweisung zu den verschiedenen Nutzungen innerhalb des Gesamtvorhabens unterschiedlich frequentiert sein werden.

Über die Streuffstraße fließt der Zielverkehr zu den anliegenden Wohnbereichen Streuffstraße und Stockmanns Kamp, die eine Anzahl von 50 Häusern umfassen. Überwiegend handelt es sich hierbei um Einfamilienhäuser. Darüber hinaus nimmt die Streuffstraße Besucherverkehr zur Pfarrkirche St. Martinus Elten sowie zu dessen Pfarrheim auf und darüber hinaus über den bestehenden Privatweg neben dem Pfarrheim den Parkverkehr der Grundstücke Klosterstraße 1-13. Zu Zeiten des Betriebes eines Drogeriemarktes im Gebäude Klosterstr. 13 erfolgte hierüber auch die Anlieferung durch einen LKW. Auch bei der bestehenden Grundstückszufahrt vom Eltener Markt zu den Hinterlandflächen der genannten Grundstücke an der Klosterstraße wird sicherlich ein Teil des Gewerbeverkehrs aus diesem Bereich über die Streuffstraße fahren.

Die Streuffstraße befindet sich innerhalb des historisch gewachsenen Zentralbereiches von Elten, der sich zugegebenermaßen teilweise durch eine gewisse Beengtheit auszeichnet. Die betrifft insbesondere den Bereich unmittelbar um die Kirche. Es ist jedoch nicht bekannt, dass es hier in der Vergangenheit zu wesentlichen Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf gekommen ist oder dass sich ein Unfallschwerpunkt eingestellt hat. Den Verkehrsteilnehmern in diesem Bereich muss die Kenntnis der örtlichen Verhältnisse unterstellt werden, so dass sie ihre Verhaltensweise entsprechend anpassen. Darüber hinaus drosseln verkehrsrechtliche Anordnungen die Geschwindigkeit.

In diesen Rahmenbedingungen wird die Aufnahme des aus dem Vorhaben erwachsenden Mehrverkehrs durch die Streuffstraße als verträglich erachtet. Eventuelle weitere verkehrsregelnde Maßnahmen sollten einer nachfolgenden Überprüfung, wie sich die Verkehrsverhältnisse im betroffenen Bereich nach Vorhabenrealisierung entwickeln, vorbehalten bleiben. Da die Landesstraßenbaubehörde darüber hinaus eine Anbindung der Erschließung des motorisierten Verkehrs aus dem Vorhaben über die Klosterstraße ablehnt (siehe Pkt. 1,9 dieser Vorlage), soll im Bebauungsplanentwurf weiterhin die Erschließung des Innenbereiches über den bestehenden Privatweg festgesetzt werden.

1.2 Anregung zur Sicherung des Stellplatznachweises durch Festsetzung einer Tiefgarage

Es wurde die Anregung vorgetragen, den Stellplatznachweis für das geplante Gesamtvorhaben durch eine Tiefgarage zu führen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Errichtung einer Tiefgarage kann im Bereich zentraler Ortslagen mit dichtester Bebauung eine Lösung zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf eigenem Grundstück darstellen. In der Regel ist dies eine sehr teure Lösung, die dann gewählt wird, wenn das Grundstück anderweitig keine oberirdischen Stellplätze in ausreichendem Umfang anbieten kann. Da im Planinnenbereich über den im vorgestellten Bebauungsplanvorentwurf bereits vorgesehenen Stellplatzbereich hinaus angrenzend weitere Freiflächen bestehen, für die der Vorhabenträger eine Erwerbsoption hat, besteht für ihn die Möglichkeit, in diesem Bereich Stellplätze im erforderlichen Umfang für das Gesamtvorhaben errichten zu können. Der Vorhabenträger hat daraufhin erklärt, auf die Errichtung einer Tiefgarage verzichten zu wollen.

Im vorliegenden Fall scheidet zumindest eine Unterkellerung im Bereich des Baudenkmales, welches in seiner Bausubstanz nahezu unverändert erhalten bleiben soll, für die Anlage einer Tiefgarage aus. Der Zuschnitt des verbleibenden Grundstückes wäre für die Errichtung eines ausreichend großen Tiefgaragenuntergeschosses des erforderlichen Umfanges relativ knapp bemessen, so dass davon auszugehen wäre, dass für die Fahrzeugbewegungen eines z.T. stets wechselnden Nutzerkreises (Besucher der geplanten Arztpraxis) nur beengte Verhältnisse zustande kommen könnten. Viele Autofahrer meiden solche Abstellmöglichkeiten.

Es soll daher auf die planungsrechtliche Sicherung einer Gesamttiefgarage durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplanentwurf verzichtet werden. Da es sich bei der Planung um eine Angebotsplanung handelt, bestünde für den Bauherrn dennoch die Möglichkeit,- so er denn wollte- innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen in den jeweiligen Kellergeschossen der neu zu errichteten Gebäude Tiefgaragenteile vorzusehen.

1.3 Bedenken gegen die Erfüllung des erforderlichen Stellplatznachweises im Plangebiet

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurde von verschiedenen Seiten angezweifelt, dass die im vorgestellten Bebauungsplanvorentwurf vorgesehene Stellplatzfläche von ihrer Größe her ausreichend sei, um den erforderlichen Stellplatznachweis für das Gesamtvorhaben erfüllen zu können. Es wurde darauf hingewiesen, dass im angrenzenden Straßenraum hierfür kein zusätzlicher Parkraum zur Verfügung gestellt werden könne.

In der Behördenbeteiligung wurden Bedenken gegen eine ausreichende planungsrechtliche Sicherung der Erschließung der Stellplätze im Bebauungsplanvorentwurf wegen fehlender Wegebreite der Zuwegung von der Streuffstraße geäußert und auf das Erfordernis der Sicherung der Erreichbarkeit des im Planinnerbereich geplanten Solitärgebäudes durch die Feuerwehr über besagten Weg hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bereits in der Bürgerversammlung wurde seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass der im Bebauungsplanvorentwurf auf der Grundlage der Bebauungsstudie darstellte Stellplatzbereich für den anfallenden Bedarf aus dem Gesamtvorhaben nicht ausreichen werde. Zur Erarbeitung des Bebauungsplankonzeptes wurde der Vorhabenträger daher aufgefordert, eine Zusammenstellung der erforderlichen Stellplatzanzahl für alle geplanten Nutzungen im Gesamtvorhaben vorzulegen. Hiervon betroffen sind sowohl die Wohnnutzungen im geplanten Mehrfamilienwohnhaus auf der hinteren Grundstücksfläche sowie im Gebäude an der Klosterstraße als auch die in Rede stehenden Praxen für Arzt und ggf. Physiotherapeut oder eine andere Gesundheitseinrichtung an der Klosterstraße. Nach den Berechnungen des Architekten wird eine Anzahl von rd. 20 Stellplätzen nötig, um den erforderlichen Stellplatzbedarf des Gesamtvorhabens abzudecken. Die genaue Anzahl wird sich im Rahmen der nachfolgenden konkreten Genehmigungsplanung bei Kenntnis der beantragten Nutzungen ergeben.

Über den im vorgestellten Bebauungsplanvorentwurf bereits vorgesehenen Stellplatzbereich hinaus bestehen angrenzend weitere Freiflächen, auf die der Vorhabenträger eine Erwerbsoption hat. Da insofern der Zugriff auf diese Fläche gesichert ist, kann im Bebauungsplanentwurf ein erweiterter Stellplatzbereich zur Abdeckung des Stellplatzerfordernisses für das Gesamtvorhaben des Vorhabenträgers festgesetzt werden. Dem ursprünglich dargestellten Stellplatzbereich wird dabei eine Teilfläche des Gartenteils des Grundstückes Streuffstraße 12 zugeschlagen. Die in eine Stellplatzreihe und eine Reihe von Garagen/Carports mit gemeinsamer Fahrgasse gegliederte Gesamtstellplatzfläche wird durch den bestehenden Privatweg von der Steuffstraße aus erschlossen. Dieser wird planungsrechtlich als Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert und wird in dem Verbindungsabschnitt zwischen Streuffstraße und Stellplatzbereich in der bestehenden Wegebreite von 4,0 m festgesetzt. Danach besteht in der Örtlichkeit eine Kehre, die eine größere Aufweitung der Fahrfläche bewirkt und zu Zeiten des Betriebes eines Drogeriemarktes im Gebäude Klosterstr. 13 die rückwärtige Grundstückszufahrt zur Anlieferung mit einem LKW ermöglicht hat. Mit der Begrenzung der Privatwegefläche entsprechend dem vorhandenen Ausbau wird die bisherige Zufahrtmöglichkeit gesichert. Nach Abstimmung mit der Feuerwehr reicht die Fahrfläche auch aus, um im Rettungsfall dem im Ortsteil Elten eingesetzten Löschwagen an das Wohnhausgrundstück heranzufahren.

Die dingliche und öffentlich-rechtliche Sicherung der Zuwegung über das Privatgelände Dritter erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung.

1.4 Anregungen zur Gestaltung der Bebauung im Bereich WA 2

Der Eigentümer des Nachbargrundstückes Klosterstr. 15 regt an, die transparente Ausgestaltung des geplanten Treppenhauses und Durchganges zum Wohngebäude an der Klosterstraße aus Gründen des Gebotes der Rücksichtnahme sowie in Anwendung der Gestaltungssatzung für den Denkmalbereich Elten auf den Prüfstand zu stellen. Ferner regt er an, in der seinem Grundstück zugewandten Hausfassade des geplanten Wohnhauses im Gebiet WA 2 keine Fenster zuzulassen. Des Weiteren wünscht er bei Entfall der bisherigen Grenzbebauung eine Abtrennung der hinteren Freibereiches seines Grundstückes gegenüber dem Neubaubereich durch eine mindestens 1,8 m hohe Mauer. Letztlich regt er an, den Neubau des Wohngebäudes in Anpassung an die historische Umgebungsbebauung als Klinkerbau und nicht in Putzbauweise auszuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die bestehende, aktuell leer stehende Wohn- und Geschäftshausbebauung auf dem Grundstück Klosterstr. 13 gliedert sich in unterschiedliche Gebäudeteile. Das ursprüngliche, zweigeschossige Haus mit einer Tiefe von im Durchschnitt 25 m ist zum Nachbargrundstück Klosterstr. 15 grenzständig errichtet. Die Tiefe des dortigen Wohnhauses wird hierbei um 14 m überschritten, so dass das Nachbargrundstück derzeit in dieser Länge durch eine zweigeschossige Grenzwand abgeschlossen wird. Hieran schließen sich auf dem Grundstück Klosterstr.13 entlang besagter Grenze zusätzlich noch ein eingeschossiger Anbau sowie eine Garage von insgesamt 10,5 m Länge an.

Der Erdgeschossbereich des Hauses Klosterstraße 13 besteht aus einem Ladenlokal einschließlich Lagerräumen, während das Obergeschoss bisher als Wohnung genutzt wurde. Diese Wohnung verfügt in allen Außenwänden über Fensteröffnungen, so auch in der Grenzwand zum Nachbargrundstück Klosterstr. 15. Von daher kann von hier aus Einblick in den Freibereich Nachbargrundstückes und auf die rückwärtige Fassade des dortigen Wohnhauses genommen werden. Darüber hinaus ist auf dem vorgenannten eingeschossigen Anbau an der Grenze eine Dachterrasse eingerichtet, von der aus die Bewohner bisher ebenfalls Einblick in die nachbarlichen Aktivitäten nehmen konnten.

Der Nachbar macht nunmehr geltend, dass das Gebot der Rücksichtnahme mit der Errichtung des geplanten dreigeschossigen Wohnhauses sowie infolge der transparenten Ausgestaltung des Treppenhauses/Durchganges an der Klosterstraße verletzt werden könnte. Um eine Beeinträchtigung seiner Grundstücksnutzungen auszuschließen, regt er an, den Glasanteil des geplanten Treppenhauses zu minimieren und Fensteröffnungen in der Nordwestfassade des geplanten Wohnhauses auszuschließen.

Mit dem Abriss des Altgebäudes und dem Entfall der Grenzwandfenster wird zweifellos ein bestehender Mangel beseitigt. Auch wenn sich die zukünftige Situation durch die Neubebauung in jedem Fall bessern wird, darf dies nicht dazu führen, dass die Einhaltung des Rücksichtnahmegebotes hierbei ungeprüft außer Acht gelassen wird. Charakteristisch für die Nachverdichtung eines innerstädtischen Siedlungsbereiches ist es, dass sich bisherige Verhältnisse ändern. Ein Schutzanspruch gegen eine solche Veränderung könnte seitens der Nachbarn jedoch nur dann geltend gemacht werden, wenn mit der Neubebauung für sie unzumutbare Beeinträchtigungen verbunden sind, wobei die Unzumutbarkeit nicht der subjektiven Betrachtung unterworfen ist. Für das zu beachtende Rücksichtnahmegebot ergeben nach höchstrichterlicher Rechtsprechung die landesrechtlich festgesetzten Maße den Beurteilungsrahmen dafür, was im Hinblick auf Besonnung, Belichtung und Belüftung und letztlich auch Einsichtnahmemöglichkeit im nachbarlichen Verhältnis zumutbar ist. Der Landesgesetzgeber hat dies durch die Festsetzung von Mindestabständen (Abstandflächen) insoweit abschließend entschieden.

Das geplante Solitärgebäude im hinteren Bereich der Grundstücke Klosterstr. 11-13 hält die bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände ein und rückt daher vom Grundstück

Klosterstr. 15 ab. Dies wird auch durch eine entsprechende Positionierung der überbaubaren Fläche für den betroffenen Bereich im Bebauungsplanentwurf vorgegeben. Da der Bebauungsplan keinen Einfluss auf die innere Aufteilung des Baukörpers nimmt und die nach Rechtsprechung erforderlichen Abstände eingehalten werden, bestehen keine städtebaulichen Gründe zu etwaigen weiteren einschränkenden Bebauungsplanfestsetzungen. Es obliegt daher dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren, die Fragen des Einhaltens des Rücksichtnahmegebotes, welches sich selbstverständlich auch auf die Richtungen der Umgebung bezieht, abschließend zu prüfen. Im Übrigen sind die Wohnungen im geplanten Neubau nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers so geschnitten, dass die Hauptaufenthaltsräume nach Südosten und Südwesten, also vom Grundstück des Peteten weg orientieren.

Der Anspruch auf eine gemeinsame Grundstückseinfriedigung begründet sich aus den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Der Vorhabenträger erhebt gegen die Errichtung der gewünschten Grenzwand auch zum Schutz der zukünftigen Bewohner keine Einwände. Darüber hinaus dient eine solche Einrichtung der Abschottung des Verbindungsweges zwischen dem rückwärtigen Stellplatzbereich und den Gebäuden an der Klosterstraße und räumt von vornherein ggf. entstehende Nachbarprobleme aus. Insofern hat der Vorhabenträger signalisiert, eine solche Grenzwand im Rahmen der Ausführung seines Vorhabens mit zu errichten. Eine städtebauliche Begründung für eine planungsrechtliche Festsetzung der gewünschten Grenzmauer im Bebauungsplan, wie z.B. der Schutz vor unzulässigen Schallimmissionen, ergibt sich nicht. Daher wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.

1.5 Anregung zur Gestaltung der Bebauung an der Klosterstraße

Es wird angeregt, das für das Gesamtvorhaben Klosterstraße 11-13 längs seiner Grenze vorgesehene Treppenhaus an die Stelle der früheren Durchfahrt auf dem Grundstück Klosterstraße 13 direkt neben das Baudenkmal Klosterstraße 11 zu verschieben. Ferner regt er an, den Erweiterungsneubau an der Klosterstraße in Anpassung an die bestehende historische Umgebungsbebauung mit einer Klinkerfassade zu versehen. Darüber hinaus erhebt er Bedenken gegen die planungsrechtlich ermöglichte Staffelgeschossausbildung und regt an, für den Neubau Gebäudehöhen und Dachform der angrenzenden Bebauung festzuschreiben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Angebotsbebauungsplan gibt den planungsrechtlichen Rahmen vor, innerhalb dessen der Vorhabenträger sein Vorhaben verwirklichen kann. Von der Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes, in welchem die zukünftigen Gebäude mit ihrer Ausgestaltung und ihrer Nutzung im Detail festgeschrieben werden, wird abgesehen. Zum Verfahrensbeginn lag lediglich eine Entwicklungsstudie des Projektentwicklers vor, zu deren Umsetzung erst konkrete Baupläne unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen erarbeitet werden müssen. Darüber hinaus sind offensichtlich noch keine verbindlichen Vereinbarungen mit zukünftigen Nutzern abgeschlossen worden, so dass das Nutzungsspektrum derzeit noch nicht endgültig festsetzt. Da das Teilvorhaben an der Klosterstraße die Sanierung und Erweiterung des zu erhaltenden Baudenkmals Klosterstr. 11 umfasst, verursacht die Erstellung der Baupläne einen entsprechend erhöhten Aufwand. In Hinblick hierauf will der Vorhabenträger daher mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zunächst eine gewisse Planungssicherheit erlangen und lässt die Architektenplanung parallel zum Verfahrensdurchführung erstellen, was die Möglichkeiten der gegenseitigen Anpassung im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes bot.

Die Baumaßnahme an der Klosterstraße läuft darauf hinaus, auf den beiden Grundstücken Klosterstraße 11 und 13 ein zusammenhängendes Gesamtgebäude auszubilden, welches

nur in der Straßenansicht die vormalige Kleinteiligkeit der bestehenden Bebauung widerspiegelt. Geplant ist u.a, im Erdgeschoss eine durchgängige Arztpraxis einzurichten. Dieser Absicht stünde die angeregte Verschiebung des Treppenhauses in die Mitte des Gesamtgebäudes entgegen, da dieser Trakt eine Verbindungsfunktion mit der im hinteren Grundstück liegenden Wohnbebauung als Durchgang zur Klosterstraße übernehmen soll und eine Trennung der Nutzflächen beider Gebäudeteile an der Klosterstraße bewirken würde. Abgesehen davon, dass eine solche Lagezuweisung den im Bebauungsplan zulässigen Festsetzungskatalog überschreiten würde, liegt es im städtischen Interesse zur Sicherung der Gesundheitsversorgung des Ortsteiles Elten die Möglichkeiten der Errichtung einer funktionsfähigen Arztpraxis, wie sie vom Vorhabenträger beabsichtigt wird, planungsrechtlich vorzubereiten. Dazu bieten die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes einen ausreichenden Spielraum.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Denkmalbereiches für den Ortsteil Elten sowie im Geltungsbereich der hierfür erlassenen Gestaltungssatzung. Diese Satzungen dienen dem Schutz des Erscheinungsbildes der Bebauung in Proportion, Form und Verdichtung entlang der historischen Straßenzüge und sind neben dem Planungsrecht aus dem Bebauungsplan anzuwenden. 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.

Die Einhaltung der Ziele der Gestaltungssatzung wird im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung in Abstimmung mit der Denkmalbehörde beurteilt. Die Forderung nach einer historisierenden Ausgestaltung für Neubauten lässt aus der Satzung nicht begründen. Vielmehr kann sich die Denkmalbehörde -wie im vorliegenden Fall- in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem geschützten Denkmal mit einer hiervon abweichenden modernen Ausgestaltung einverstanden erklären, die sich bewusst von dem angrenzenden historischen Baustil absetzt und hierdurch kontrapunktiv eine Herausstellung des Denkmals bewirkt. In Vorabstimmungen des Projektentwicklers mit der Denkmalbehörde hat diese signalisiert, einen solchen Weg mittragen zu können. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden seitens der Denkmalbehörde Anpassungen des Neubaues an die Höhenentwicklung des bestehenden Denkmals gefordert, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes aufgenommen wurden. Hierdurch wird die bestehende Abstufung der Gebäudehöhen auf der Südseite der Klosterstraße vom Eltener Markt nach Westen gesichert. Ein Erfordernis, weitere gestalterische Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird nicht gesehen.

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

1.6 Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Schreiben vom 09.06.2016

Bei seiner Luftbildauswertung gelangt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu der Erkenntnis, dass während des Zweiten Weltkrieges vermehrte Kampfhandlungen im

Antragsbereich stattgefunden haben. Er empfiehlt den Bauherren eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel durchzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da der gesamte Stadtbereich einem Kampfgebiet im Zweiten Weltkrieg zuzurechnen ist, werden heutzutage im Rahmen von Satzungsverfahren zur Information der Bauherren über die vorliegenden Sachverhalte grundsätzlich Hinweise und Empfehlungen für Verhaltensmaßregeln aufgenommen, auch wenn sich keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln in der jeweiligen Lage ergeben.

Im vorliegenden Fall wurde die Stellungnahme des KBD mit der Bitte um Beachtung und Veranlassung an die Vorhabenträger weitergeleitet. Mit der Aufnahme eines entsprechenden Hinweises auf mögliche Ablagerungen und die Handlungsempfehlungen des KBD in den Bebauungsplan werden alle weiteren Bauherren auf die betroffenen Umstände hingewiesen. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens noch die zusätzliche Übergabe des Merkblattes des KBD. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan zum öffentlichen Belang der Kampfmittelbeseitigung sind nicht zu treffen.

1.7 Stellungnahme der Handwerkskammer, Schreiben vom 07.06.2016

Die Handwerkskammer regt an, angesichts der vom Vorhabenträger in der Bebauungsstudie zum Einleitungsbeschluss angegebenen Nutzungsstruktur innerhalb der geplanten Vorhaben eine Erweiterung des Verfahrensgebietes vorzunehmen. Hierbei solle der gesamte im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ darstellte Bereich auf der Südseite der Klosterstraße in das Verfahrensgebiet einbezogen werden, um die Mischgebietsfestsetzung soweit zu vergrößern, dass das im Planvorentwurf ausgewiesene Mischgebiet mit den dann einbezogenen Mischnutzungen rechtssicher als Mischgebiet einzustufen sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Ausdehnung des Verfahrensgebietes auf den gesamten im FNP als Mischbaufläche dargestellten Bereich auf der Südseite der Klosterstraße wird zum jetzigen Zeitpunkt als problematisch erachtet. Es ist bekannt, dass sich einige Eigentümer zumindest im westlichen Straßenabschnitt der Absicht tragen, ihre Grundstücke sowie insbesondere auch deren rückwärtige Freiflächen einer geänderten Nutzung zuzuführen. Allerdings sind die dortigen Planungen in Abhängigkeit von noch zu findenden Investoren noch nicht so konkret, dass hierfür ein Planungsrecht geschaffen werden kann.

Der Hinweis der Handwerkskammer, dass die beabsichtigte Nutzungsstruktur innerhalb der bisher vorgesehenen Mischgebiete auf den Grundstücken Klosterstraße 11-13 und ihrer Hinterlandfläche im nachgelagerten Genehmigungsverfahren voraussichtlich zu versagen sei, ist im Prinzip nicht von der Hand zu weisen. Immerhin ist neben einer vom Umfang her deutlich überwiegenden Wohnnutzung zunächst kein echtes Gewerbe sondern nur freiberufliche Tätigkeit vorgesehen. Um die im Planinnenbereich geplante alleinige Wohnnutzung, mit der eine städtebauliche gewollte Innenbereichsverdichtung und ein im Ortsteil Elten fehlendes Angebot barrierefreier Mietwohnungen im zentralen Versorgungsbereich geschaffen werden sollen, planungsrechtlich sicher zu ermöglichen, soll dieser Bereich daher abweichend von der FNP-Darstellung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Ansiedlungsmöglichkeit eines neuen Gewerbes in dieser Hinterlandlage erscheint im Vergleich zur angrenzenden Geschäftsstraßenlage unmittelbar an der Klosterstraße ohnehin problematisch.

Weiterhin als Mischgebiet festgesetzt werden sollen die Grundstückteilflächen an der Klosterstraße. Der Bebauungsplan stellt dabei eine Angebotsplanung und keine

vorhabenbezogene Planung dar. Seitens der Antragsteller sind hinsichtlich der geplanten Nutzungen in diesen Gebäuden bisher nur Absichtsbekundungen, jedoch keine verbindlichen vertraglichen Vereinbarungen mit zukünftigen Nutzern erfolgt. Daher könnte sich ein anderer Nutzungsmix, als er bislang in Rede steht, einstellen. Dessen Zulässigkeit wird im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung zu prüfen sein.

Bei Erhalt des Baudenkmales in seiner jetzigen Bauform sind der Unterbringung von Gewerbebetrieben gewisse Grenzen gesetzt. Die vorgelegte Planung dient der Beseitigung eines langwährenden Leerstandes in Verbindung mit einer Denkmalsanierung und ist daher städtebaulich gewollt. Dasselbe gilt für die erstmalige Schaffung einer barrierrefrei erreichbaren Arztpraxis im Ortsteil Elten, mit der die Gesundheitsversorgung der dortigen Bevölkerung für die nächste Zukunft gesichert würde. Von daher will die Stadt Emmerich am Rhein ihre Möglichkeiten dieses Vorhaben zu stützen ausschöpfen.

1.8 Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde zum Brandschutz und zur Festsetzung einer geschlossenen Bauweise , Vermerk vom 15.06.16

Die Untere Bauaufsichtsbehörde weist auf die Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden mittlerer Höhe hin, die sich mit der Festsetzung einer dreigeschossigen Bauweise ergeben und im Ortsteil Elten wegen der nicht gesicherten Einsatzmöglichkeit des in Emmerich stationierten Drehleiterwagens der Feuerwehr zu Problemen beim Rettungseinsatz führen könnte. Ferner wird die fehlende Berücksichtigung der östlichen Grenzbebauung Klosterstraße 9 bei der im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehenen Baufeldfestsetzung an der Klosterstraße in Verbindung mit der dort vorgesehenen geschlossenen Bauweise bemängelt

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die Planungsabsichten der Stadt Emmerich am Rhein mit einem nicht in allen Details ausgearbeiteten Planungsvorentwurf vorgestellt, um in einem weiteren Schritt eine Anpassung des Bebauungsplanentwurfes an eine konkretere Bauplanung des Vorhabenträgers vorzunehmen, der bis dato u.a. keine Angaben zu den geplante Gebäudemaßen vorgelegt hatte. Der nunmehr erarbeitete Bebauungsplanentwurf enthält neben der Festsetzung von Geschossigkeiten auch die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen.

Nach den Begrifflichkeiten der Landebauordnung sind Gebäude mittlerer Höhe als Gebäude definiert, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes im Mittel mehr als 7 m und nicht mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt. Die Anleiterungsmöglichkeiten der Feuerwehr ohne Drehleitereinsatz im Ortsteil Elten zur Gewährleitung eines zweiten Rettungsweges über Wohnungsfenster beschränken sich auf Brüstungshöhen über dem Gelände von maximal 8,0 m. Für den nur über den Privatweg erreichbaren geplanten Baukörper im Planinnenbereich (WA 2) setzt der Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 30,4 m über NHN fest, was einer Höhe über dem vorhandenen Gelände von etwa 10 m entspricht, sich knapp unterhalb der vorhandenen Höhen der Gebäude an der Klosterstraße bewegt und sich von daher an die Umgebungsbebauung anpasst. Diese Höhenfestsetzung lässt eine Errichtung von lediglich 3 Geschossebenen normaler Höhe zu, bei dem es sich voraussichtlich nicht um ein Gebäude mittlerer Höhe handeln wird. Die brandschutztechnische Prüfung und das etwaige Erfordernis der Errichtung eines bauseitigen zweiten Rettungsweges ergeben sich im Rahmen des nachfolgenden bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens. Um dem Bauherren einen gewissen Spielraum in der Planung ihres Vorhabens einzuräumen, sollen im Bebauungsplanentwurf keine weiteren Einschränkungen festgesetzt werden.

Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte überbaubare Fläche im Mischgebiet MI 2 passt sich an die vorhandene deckungsgleiche Grenzbebauung des Denkmalgebäudes Klosterstraße 11 zum Nachbargebäude Klosterstraße 9 an und löst den zutreffenderweise bemängelten Widerspruch zur Festsetzung der geschlossenen Bauweise im vorhergehende Bebauungsplanvorentwurf auf. Der geplante erdgeschossige Erweiterungsbau, der sich teilweise auch entlang der Rückseite des Denkmalgebäudes erstreckt, wird zum Nachbargrundstück das erforderliche Abstandmaß von 3,0 m einhalten. Hierdurch wird das Gebot der Rücksichtnahme eingehalten.

1.9 Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Schreiben vom 01.07.2016

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW regt als Straßenbaulastträger der B8 im Abschnitt Klosterstraße an, die Erschließung des mit den geplanten Bauvorhaben verbundenen motorisierten Verkehrs nicht von der Klosterstraße aus vorzusehen. Ferner werden etwaige Ansprüche gegen die Straßenbauverwaltung auf aktiven oder passiven Schallschutz aufgrund des bestehenden Straßenlärms auf der B 8 abgelehnt. Des Weiteren wird eine Nutzung der Straßenfläche zur Durchführung von Arbeiten für die zukünftigen Baumaßnahmen wie das Abstellen von Baufahrzeugen oder das Lagern von Baustoffen etc. untersagt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anlage einer Zufahrt zu den geplanten Stellplätzen im Plangebiet von der Klosterstraße aus ist seitens des Vorhabenträgers nicht geplant. Der betroffene Abschnitt der B 8 liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt, so dass eine Zufahrt von der B 8 seitens des Straßenbaulastträgers nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, sondern deren Errichtung davon abhängig ist, ob die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs hiervon beeinträchtigt wird. Dies wird die Straßenbaubehörde bei dem relativ geringen Abstand der Grundstücke Klosterstr. 11-13 zum Eltener Markt und den dortigen Einmündungen und Abzweigungen vortragen können. Bei der bestehenden Beengtheit der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche für das Gesamtvorhaben an der Klosterstraße sowie der geschlossenen Bauweise in diesem Bereich könnte allenfalls eine ebenerdige Gebäudedurchfahrt zum hinteren Grundstücksbereich errichtet werden. Dies kann wegen der Unübersichtlichkeit des Straßenraums an dieser Stelle städtebaulich und verkehrlich nicht erwünscht sein. Daher wird planungsrechtlich im Bebauungsplanentwurf eine Sicherung der Grundstückszufahrt über den bestehenden Privatweg von der Streuffstraße aus vorgenommen und damit den Anregungen der Behörde gefolgt.

Die geplante sensible reine Wohnnutzung im Planinnenbereich wird durch den vorgelagerten neuen Baukörper und das weiter bestehende Baudenkmal Klosterstraße 11 sowie deren angrenzende Nachbarhäuser zur Klosterstraße hin abgeschottet und insofern keinen Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der Klosterstraße ausgesetzt. Die Schutzansprüche der Mischgebietsfestsetzungen an der Klosterstraße werden durch die Immissionen aus dem innerörtlichen Verkehr auf der Klosterstraße nicht überschritten. Hierzu tragen auch die Verkehrslenkungsmaßnahmen für den Fernverkehr für den Ortsteil Elten im Zusammenhang mit dem Thema Feinstaubbelastung bei, die auf eine Verlagerung des Schwerverkehrs auf andere Straßen abzielen. Daher sind etwaige Ansprüche der zukünftigen Bauherren gegen die Straßenbaubehörde durch den Verkehrslärm nicht zu erwarten.

Die Vereinbarung von Sondernutzungen von Straßenflächen, z.B. auch im Zusammenhang mit angrenzenden Baumaßnahmen obliegt dem jeweiligen Straßenbaulastträger. Die Angelegenheit ist daher nicht im Bauleitplanverfahren zu regeln. Vielmehr ist der Landesbetrieb im vorliegenden Fall mit im Geschäft und kann die angekündigte Versagung

aussprechen. Dem Vorhabenträger wurde die betreffende Stellungnahme zugeleitet, so dass er frühzeitig eine Abwicklung seiner Baumaßnahmen ohne Inanspruchnahme der in der Baulast des Landesbetriebes stehenden Straßenfläche planen kann.

1.10 Stellungnahme des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 05.07.2016

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege fordert infolge der Lage des Planbereiches im unmittelbaren Ortszentrum von Elten sowie der Entwicklungsgeschichte des Ortes, dessen erste urkundliche Erwähnung über 1000 Jahre zurückliegt, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine vorab durchzuführende archäologische Sachverhaltsermittlung. Es sei davon auszugehen, dass sich im Planbereich an einer der Hauptstraßen des Ortsteiles in der Nähe des zentralen Marktbereiches Relikte mittelalterlicher oder neuzeitlicher Geschichte des Ortes erhalten haben.

Stellungnahme der Verwaltung:

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. Daher wurde eine archäologische Voruntersuchung in Abstimmung mit dem LVR -Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege- durchgeführt.

Während das bestehende Baudenkmal Klosterstr. 11 bei Realisierung des Bebauungsplanes in seinem Bestand erhalten bleibt und für das abgängige Gebäude Klosterstraße 13 kein über den bestehenden Bodeneingriff im Kellerbereich hinausgehender weiterer Bodeneingriff zu erwarten ist, könnte im Bereich der untermittelbar angrenzenden geplanten Hinterlandbebauung bei Realisierung des Bebauungsplanes in Bodendenkmalsubstanz eingegriffen werden. Der vom Geländeniveau tiefer liegende Planbereich an der Streuffstraße wird von der Bodendenkmalbehörde hingegen als früherer Siedlungsrandbereich und damit als in Bezug auf die Vermutung von Bodenfunden unkritisch erachtet.

Zur Ermittlung etwaig vorhandener Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet wurde in der Örtlichkeit im unbebauten Bereich des geplanten Wohnhauses eine Sondage angelegt. 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.

Insgesamt wurden jedoch keine Hinweise auf mittelalterlich/frühneuzeitliche Befunde gefunden, so dass davon auszugehen ist, dass mit einer Bebauung der Fläche keine archäologischen Belange beeinträchtigt werden. Betreffende planungsrechtliche Festsetzungen oder nachrichtliche Übernahmen sind im Bebauungsplanentwurf daher nicht vorgesehen.

Es gilt jedoch weiterhin 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).

1.11 Stellungnahme des Fachbereiches 5, -Straßenbau-, Schreiben vom 19.07.16

Es wird angeregt, zum Schutz des in unmittelbarer Nähe zum Planbereich in der Streuffstraße aufstehenden Straßenbaumes dessen Darstellung in der Bebauungsplanzeichnung vorzunehmen und eine Festsetzung zum Ausschluss von Bodeneingriffen, z.B. durch die Anlage von Garagenzufahrten im Kronenbereich des Baumes zu treffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei dem Baum handelt es sich um eine markante Linde auf städtischer Fläche in der Streuffstraße, die mit einer zweiten gleich großen Linde die Einfahrt in den Privatweg zum inneren Planbereich markiert. Die Bäume sind bereichsprägend und in der Denkmalbereichssatzung für den Ortsteil Elten als erhaltenswerte Einzelbäume gekennzeichnet. Sie unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein.

Der Anregung soll im Bebauungsplan gefolgt werden, indem der Kronenbereich des Baumes, der gleichzeitig als Ausdehnung des Wurzelbereiches zu betrachten ist, durch die Festsetzung einer Maßnahmenfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit einer konkretisierenden textlichen Festsetzung vor Erdeingriffen geschützt wird.

Hierdurch wird unter anderem die Errichtung einer befestigten Garagenzufahrt im betroffenen Bereich unzulässig. Vom Grundstückszuschnitt im Falle der Bildung eines eigenständigen Bauplatzes her könnte eine solche Zufahrt jeweils außerhalb der Baumkrone entweder längs der ideellen nordwestlichen Grundstücksgrenze von der Streuffstraße abgehend oder zurückgesetzt in das Grundstück vom Privatweg abzweigend angeordnet werden. Die Bebaubarkeit des Gesamtgrundstückes wird insofern nicht beeinträchtigt.

Zu 2) BESCHLUSS ZUR OFFENLAGE

Der Bebauungsplanentwurf EL 15/1 -Klosterstraße / Streuffstraße- gibt den planungsrechtlichen Rahmen zur Verwirklichung des vom Antragsteller geplanten Vorhabens einer Sanierung und Erweiterung des Baudenkmals Klosterstr. 11 sowie der Errichtung eines im Planinnenbereich liegenden Mehrfamilienwohnhauses. Zur Erfüllung des erforderlichen Stellplatznachweises des Gesamtvorhabens erfolgt die Ausweisung eines oberirdischen PKW-Stellplatzes im Planinnenbereich, der in eine Stellplatzreihe und aus Gründen der schallschutztechnischen Vorsorge in eine Reihe von Garagen/Carports mit gemeinsamer Fahrgasse gegliedert ist. Die Erschließung des innenliegenden Gebäudes und des Stellplatzes wird planungsrechtlich über einen bestehenden Weg von der Streuffstraße aus gesichert. Die Vorhabenplanung beinhaltet darüber hinaus die Errichtung eines fußläufigen Durchganges für die hinterliegenden Wohnungen von der Klosterstraße aus über den dortigen separaten Treppenhaustrakt.

Das Verfahren wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Daher kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Des Weiteren erfolgt keine Regelung für einen Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Von dem durch die Planung vorbereiteten konkreten Vorhaben auf den nahezu vollständig versiegelten Grundstücken Klosterstr. 11 u. 13 sind größere Bäume nicht betroffen. Wohl aber steht im Straßenbereich der Streuffstraße an der Grenze zum Planbereich ein markanter großer Baum, auf den die Planung durch Abrücken der nächstgelegenen Baufläche Rücksicht nimmt.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.2 und 4.2.

Peter Hinze
Bürgermeister

Anlage/n:
Anlage 1 zu Vorlage 05-16 0874 Stellungnahmen Oeffentlichkeit
Anlage 2 zu Vorlage 05-16 0874 Behoerdenstellungnahmen
Anlage 3 zu Vorlage 05-16 0874 Bebauungsplanentwurf
Anlage 4 zu Vorlage 05-16 0874 Textliche Festsetzungen
Anlage 5 zu Vorlage 05-16 0874 Hinweise
Anlage 6 zu Vorlage 05-16 0874 Entwurfsbegruendung
Anlage 7 zu Vorlage 05-16 0874 Artenschutzpruefung
Anlage 8 zu Vorlage 05-16 0874 Schallgutachten
Anlage 9 zu Vorlage 05-16 0874 Archaeologische Sachverhaltsermittlung

STADT EMMERICH AM RHEIN
DER BÜRGERMEISTER

Fachbereich 5 -Stadtentwicklung-

Bebauungsplanaufstellungsverfahren
EL 15/ 1 -Klosterstraße / Streuffstraße-

Niederschrift

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch im Rahmen der Bürgerversammlung am **23.06.2016** in der Luitgardisschule, Seminarstr. 21, 46446 Emmerich am Rhein

Beginn:	18.00 Uhr	
Ende:	18:40 Uhr	
Teilnehmer:	Verwaltung :	- Herr Kemkes - Frau Schumann (Protokoll)
	Mitglied des Rates, des ASE oder des Ortsausschusses Elten	- Frau Bongers - Frau Brockmann - Herr Gerritschen - Herr Kukulies - Herr Peschel - Frau Sloot - Herr Straver - Frau Swhajor - Frau Wehren
	Projektentwickler	- Herr Wennekers - Herr Hübert und 3 Kolleginnen *(raumwerk-architekten, Köln)*
	Bürgerschaft:	die Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Kemkes begrüßt die Anwesenden und stellt die Vertreter der Verwaltung als Ansprechpartner in diesem Bauleitplanverfahren vor. Er verweist auf die bauliche Situation im Bereich der Klosterstraße, in der sich infolge langen Leerstandes einzelner Immobilien ein städtebaulicher Missstand zu entwickeln droht. Für die hiervon betroffenen Grundstücke Klosterstraße 11 und Klosterstr. 13 mit dem leer stehenden ehemaligen Schleckerladenlokal gibt es nunmehr konkrete Interessenten, die durch Sanierung und Neubau zusätzlichen Wohnraum im Ortszentrum schaffen wollen. Gleichzeitig soll eine Ansiedlung von Gesundheitseinrichtungen erfolgen.

Der zentrale Siedlungsbereich um die Klosterstraße ist in die für den Ortsteil Elten erlassene Denkmalbereichssatzung einbezogen. Bei dem Haus Klosterstraße 11 handelt es sich darüber hinaus um ein eingetragenes Baudenkmal. Im Vorfeld fand daher eine Vorabstimmung hinsichtlich der vom geplanten Vorhaben betroffenen Belange des Denkmalschutzes statt. Dabei gab

es seitens der Denkmalbehörde das Signal, dass das vom Projektentwickler vorgestellte Bebauungskonzept grundsätzlich tragfähig, in Details aber sicherlich weitergehend abstimmungsbedürftig sei.

Auf der Grundlage dieser Aussage ist der Projektentwickler mit seinen Vorstellungen an die Stadt Emmerich am Rhein herangetreten und hat einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung eines konkreten Baurechtes gestellt. Dem ist der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss des Rates gefolgt, da die vorgesehene Maßnahme in der vorhandenen Situation städtebaulich zu befürworten und im Sinne der Gesundheitsversorgung der Eltener Bevölkerung wünschenswert ist, und hat die Durchführung eines förmlichen Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

In dieser Bürgerversammlung wird nun die Öffentlichkeit erstmalig über die Planungsabsichten der Stadt Emmerich am Rhein in diesem Bauleitplanverfahren informiert. Nach Sammlung der Stellungnahmen sowohl aus dieser Öffentlichkeitsbeteiligung als auch aus der parallel laufenden ersten Behördenbeteiligung wird ein konkreter Bebauungsplanentwurf erarbeitet, bei dem es gegenüber dem nachfolgend vorgestellten Planungsvorentwurf evtl. zu Änderungen oder Ergänzungen kommt. Der Bebauungsplanentwurf wird voraussichtlich nach der Sommerpause dem Fachausschuss zur Beratung und zum Beschluss der Durchführung der Offenlage vorgelegt werden. Danach erfolgt als zweite Beteiligungsstufe eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes für den Zeitraum eines Monats, bei der jedermann wiederum die Möglichkeit hat, Einsicht zu nehmen und Bedenken und Anregungen vorzutragen. Hierüber wird der Rat im Rahmen seiner Abwägung einen abschließenden Beschluss fassen und den Bebauungsplan als Satzung beschließen.

Für Fragen zum geplanten Projekt selbst stehen anschließend auch die anwesenden Planer zur Verfügung.

Frau Schumann stellt nach der Einleitung durch Herrn Kemkes die Planungsabsichten anhand eines PPT-Vortrages vor. Die vom Projektentwickler vorgelegte Entwurfsstudie für den betroffenen Grundstücksbereich bezieht sich auf zwei unterschiedliche Projektteile.

Der erste Teil betrifft die Bebauung unmittelbar an der Klosterstraße. Hier soll das bestehende Baudenkmal Klosterstraße 11 erhalten bleiben. Es wird saniert und unter Errichtung von Dachgauben im Dachraum einer erweiterten Nutzung zugeführt. Das leer stehende Wohn- und Geschäftshaus Klosterstraße 13 soll abgerissen und durch einen Neubau mit zurückgesetztem Flachdachgeschoss als dritte Geschossebene ersetzt werden. Dieses Gebäude soll über Durchbrüche mit dem Denkmalgebäude verbunden werden. Daher werden einheitliche Fußbodenhöhen in den einzelnen Geschossebenen und entsprechend hohe Geschosshöhen eingeplant. Beide Gebäudeteile bilden auf diese Art ein Gesamtgebäude, dessen Nutzungseinheiten sich jeweils einheitlich über die gesamten Geschossebenen erstrecken können. Nach den derzeitigen Vorstellungen der Projektentwickler ist eine Mischnutzung von Wohnen und Praxen der Gesundheitsvorsorge vorgesehen. Es sind jedoch auch andere Nutzungen vorstellbar. Zumindest im Erdgeschoss soll eine Arztpraxis untergebracht werden. Hierzu soll auf der rückwärtigen Gebäudeseite ein erweitertes Raumangebot durch einen eingeschossigen ‚Anbau geschaffen werden. Zur Gewährleistung eines barrierefreien Zuganges zu allen Geschossebenen dient ein separater Treppenhaustrakt zwischen dem Neubauteil an der Klosterstraße und dem Nachbarhaus Klosterstr. 15. Hier soll eine Fahrstuhlanlage unterbracht werden, mit der alle Geschossebenen erreicht werden. Der Treppenhaustrakt soll transparent gestaltet werden und eine geringere Höhe als der Neubauteil aufweisen, um eine Abstufung der Gebäudehöhen von der hohen Bebauung am Eltener Markt zu der anschließenden niedrigeren zweigeschossigen Bebauung längs der Klosterstraße zu bilden. Gleichzeitig soll er als Durchgang zu der im hinteren Grundstücksteil geplanten Wohnhausbebauung dienen.

Als zweiter Teil des Gesamtprojektes ist auf dem südlichen Teil der beiden betroffenen Grundstücke ein freistehendes Wohnhaus mit drei Geschossebenen und bis zu 9 Wohneinheiten geplant. Hiermit könnte zusätzlicher Wohnraum in zentraler Lage mit nahe gelegenen Versorgungseinrichtungen geschaffen werden, der sich bei ebenfalls barrierefreiem Zugang insbesondere für Seniorenwohnen anbietet. Neben dem genannten Durchgang zur Klosterstraße soll die Erschließung dieses Gebäudes über den vorhandenen von der Streuffstraße abzweigenden Privatweg westlich des Pfarrheims vorgenommen werden. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sollen südlich des Wohnhauses angeordnet und ebenfalls über den besagten Privatweg angefahren werden.

Während die Bebauung an der Klosterstraße auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach den Bestimmungen des § 34 BauGB unter Einhaltung des dort geforderten Grundsatzes eines Sicheinfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung planungsrechtlich zulässig sein könnte, ist dies für die vorgesehene Hinterlandbebauung zu verneinen. Da die in der Nachbarschaft anzutreffende Bebauungstiefe der Wohnungen wesentlich überschritten wird, besteht zur Ermöglichung dieses Vorhabenteils ein Planungsbedarf mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der vom Fachausschuss gefasst e-Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens legt hierzu das Verfahrensgebiet fest. Dieses beschränkt sich nicht nur auf die beiden Antragsgrundstücke Klosterstraße 11 und 13 sondern fasst auch das sich nach Südwesten angrenzende Grundstück Streuffstr. 12 sowie den von der Streuffstraße abzweigenden Privatweg ein, um bauleitplanerisch die Erschließung des Vorhabens zu sichern.

Der Bebauungsplan bezweckt die Steuerung einer städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der Ziele der Denkmalbereichssatzung. Das geplante Projekt bietet einen Baustein in der Gesundheitsvorsorge des Ortsteiles und Möglichkeiten des barrierefreien Wohnens innerhalb des Nahversorgungsbereiches an.

Es wird ein Bebauungsplanvorentwurf vorgestellt, in welchem die Umsetzung der Planungsabsichten in späteres konkretes Planungsrecht dargestellt ist. Hiernach ist vorgesehen, die Vorhabengrundstücke als Mischgebiete mit dreigeschossiger Bauweise festzusetzen. Es soll ein Nutzungsausschluss von im Mischgebiet ansonsten zulässigen, hier jedoch unpassenden Nutzungen sowie von Vergnügungsstätten aufgrund der im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Emmerich am Rhein verankerten Steuerung solcher Einrichtungen erlassen werden.

Hinter dem Solitärgebäude ist eine Stellplatzfläche mit einer durch die Festsetzung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesicherten Zufahrt von der Streuffstraße zur Aufnahme der notwendigen Stellplätze für das Gesamtvorhaben angeordnet. Hinsichtlich der notwendigen Stellplatzanzahl muss der Projektentwickler noch den konkreten Bedarf ermitteln, wobei davon ausgegangen wird, dass letztlich eine größere Fläche, als im Planvorentwurf abgebildet, festzusetzen sein wird.

Das ins Verfahren einbezogene Grundstück Streuffstr. 12 wird in Anpassung an den Gebietscharakter der unmittelbaren Umgebung als Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung einer das bestehende Haus überschreitenden Baufläche besteht die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung auf dem östlichen Grundstücksteil. Dabei nimmt der Zuschnitt der Baufläche Rücksicht auf den erhaltenswerten Straßenbaum im öffentlichen Verkehrsraum der Streuffstraße vor dem Grundstück.

Die Planungsabsichten entwickeln sich aus den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, der für den Eltener Kernbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) darstellt, sowie aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein, der den Planteilbereich an der Klosterstraße als Gemischte Baufläche und den Bereich an der Streuffstraße als Wohnbaufläche darstellt.

Auch die Planungsziele der Denkmalbereichssatzung für den Ortsteil Elten und der für Teilbereiche hiervon erlassenen Gestaltungssatzung werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Hierin ist für die Klosterstraße eine Ortsbildzone definiert, die eine geschlossene traufständige Straßenrandbebauung beschreibt mit überwiegend II-geschossiger Bauweise und bestehender historischer Bausubstanz. Die geplante Bebauung an der Klosterstraße nimmt hierauf Rücksicht, indem sich die Baukörperstellung und die Gebäudemasse in den Umgebungszusammenhang einfügen, First,- Trauf- und Sockelhöhen den durchschnittlichen vorhandenen Höhen entsprechen und die vorhandene kleinteilige Parzellierung weiterhin ablesbar bleibt. Im Bereich der Streuffstraße ist keine Ortsbildzone definiert, jedoch erhaltenswerter Einzelbaumbestand festgesetzt. Die Festsetzung der Baufläche auf dem angrenzenden Grundstück rückt soweit ab, dass der bestehende Straßenbaumbestand nicht gefährdet wird.

Herr Kemkes bittet nach diesem Vortrag um Wortmeldungen. Für eine spätere persönliche Benachrichtigung über die Berücksichtigung oder Nichtberücksichtigung der Anregungen und Bedenken im weiteren Verfahren wird um Namensangabe derjenigen gebeten, die sich zur Planung äußern wollen. Es werden folgende Anfragen gestellt und Stellungnahmen abgegeben.

1) [redacted] fragt an, ob die Zuwegung zum geplanten Vorhaben von der Streuffstraße geklärt ist.

Herr Kemkes weist darauf hin, dass eine planungsrechtliche Sicherung der Fläche durch die Festsetzung einer Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen ist. Erst bei Kenntnis der konkreten Nutzungen durch detailliertere Bauentwürfe wird der erforderliche Stellplatznachweis für das Gesamtvorhaben ermittelt werden können.

Beschlussvorschlag **1.1**

[redacted] schätzt, dass ein Stellplatzbedarf von sicherlich mindestens 20 Stellplätzen zustande kommen wird. Er weist auf die Verhältnisse in der Streuffstraße mit erheblichen Engstellen im Bereich der Kirche und einer gefährlichen Anbindung an die übergeordneten Straßen im Einmündungsbereich Sonderwykstraße sowie den bereits bestehenden Parkdruck in der Streuffstraße hin. Dieser führe insbesondere zu Zeiten von Veranstaltungen im Pfarrheim zu desolaten Verhältnissen im Straßenraum und beinhalte auch ein Zuparken des Privatweges. Herr Kemkes fragt zurück, ob diese Anmerkungen als Bedenken gegen eine zukünftige verkehrliche Mehrbelastung der Streuffstraße zu verstehen ist. Herr Börner bejaht und regt an, die Erschließung des Vorhabens und der Stellplätze zukünftig von der Klosterstraße aus vorzunehmen.

2) **Herr Gerritschen**, fragt nach der Breite der Zufahrt in den inneren Planbereich und der Ermöglichung eines Gegenverkehrs.

Herr Kemkes teilt mit, dass der Privatweg in seiner jetzigen Breite erhalten bleiben soll. Soweit heute einen Gegenverkehr stattfinden kann, wird er auch zukünftig möglich sein.

3) [redacted] regt an, die Parkplatzsituation durch eine Tiefgarage zu lösen.

Beschlussvorschlag **1.2**

Herr Kemkes räumt ein, dass die Errichtung einer Tiefgarage eine Lösung darstellen könnte. Die Frage der An- und Abfahrten stelle sich aber auch hier. Sofern der Vorhabenträger auf eigenem Grundstück keine ausreichende Anzahl an Stellplätzen vorhalten könne, könnte z.B. auch die Bereitstellung solcher Flächen außerhalb des Plangebietes in zumutbarer Entfernung eine andere Lösung darstellen.

4) [redacted] äußert seine Bedenken, dass die im BPlanvorentwurf vorgesehene Stellplatzfläche für die Abdeckung des erforderlichen Stellplatznachweises des Gesamtvorhabens ausreiche, und erwartet einen mindestens doppelt so großen Flächenbedarf.

Beschluss-vorschlag **1.3**

Herr Kemkes weist darauf hin, dass die Frage des ausreichenden Platznachweises im weiteren Planverfahren noch zu thematisieren ist und dass hierfür planungsrechtliche Lösung zu finden sein wird.

Da weitere Wortmeldungen zu den städtischen Planungsabsichten nicht vorliegen, verweist Herr Kemkes auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planungsunterlagen bei der Verwaltung sowie auf der Homepage der Stadt Emmerich am Rhein für die Zeit von 4 Wochen. Bis zum 22.07.16 können weitere Stellungnahmen schriftlich oder mündlich bei der Verwaltung abgegeben werden.

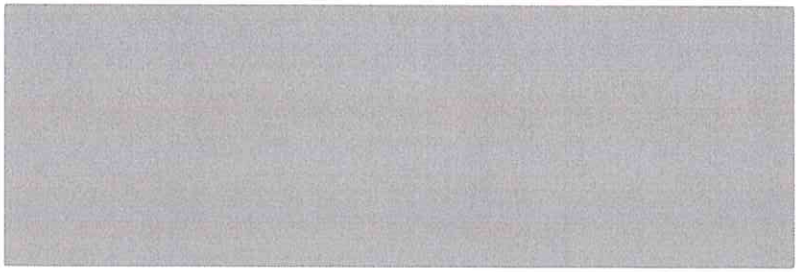
Herr Kemkes beendet die Veranstaltung um 18.40 Uhr.

Emmerich am Rhein, 24.06.2016

Im Auftrag

Schumann

19 Juli 2016 Berlin



Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren Nr. EL 15/1 Klosterstraße / Streuffstraße Elten Emmerich am Rhein.

A-Die Hinterlandbebauung:
Errichtung eines freistehenden Wohnhauses auf der südlichen Grundstücksfläche.

Beschluss-vorschlag **1.4**

A1-Privacy:
-Vorschlag 1 Nordwest Fassade: Der Glasanteil der Fassade des Treppenhauses und Aufzuges so niedrig wie möglich halten. Zur Berücksichtigung der Ziele der Denkmalbereichssatzung für die Dorfmitte Elten und auf Grund von Privacy des Grundstücks Klosterstraße 15.
-Vorschlag 2 Nordwest Fassade: Die Fenster im Schlafzimmer auf Grund von Privacy des Grundstücks Klosterstraße 15 um planen, bzw. keine Fenster aber eine geschlossene Fassade
-Bis jetzt gab es nur einen ´Nachbarn´ an der Klosterstraße 13. Das Bauvorhaben bezieht neun ´Nachbarn´ in der Hinterlandbebauung und drei ´Nachbarn´ plus Praxen zur Gesundheitsversorgung in der Klosterstraße 11-13.
Das Bauvorhaben bezieht einen Gemeinschaftshof auf der Grundstücksfläche für diese neuen `Nachbarn´. Damit ist die Gleichwertigkeit der beiden Gärten geändert.
Der Zaun, der in der Präsentation vom 23.06.2016 gezeigt wird, ist somit viel zu niedrig. Daher wünsche ich, als direkter Nachbar, vom Bauherrn zwischen beiden Grundstücken, Klosterstraße 13 - Klosterstraße 15, eine 1,8 Meter hohe gemauerte Wand über die gesamte Länge des Gemeinschaftshofs. Diese gemauerte Wand muss im B-Plan eingetragen werden.

A2-Bebauungstiefe (§34 BauGB):
-Aus welchem Grund darf die Bebauungstiefe überschritten werden?

A3-Fassadenmaterialien / Historisches Dorf Mitte:
-Vorschlag: Gemäß der Historischen Art der Dorfmitte, Mauerwerk als Fassadenverkleidung statt Putz.

B-Klosterstraße 11-13:
Errichtung eines Gebäudes mit Mischnutzung - Ensemble aus denkmalgeschütztem Bestand und Neubau.

Beschluss-vorschlag **1.5**

B1-Historische Dorfmitte:
-Vorschlag: Zurzeit ist ein verglastes Treppenhaus zwischen der Klosterstraße 13 und der Klosterstraße 15 vorgesehen. Früher gab es zwischen der Klosterstraße 13 und der Klosterstraße 11 ein Tor zum Hinterhof. Dieser Durchgang ist immer noch auf der Katasterkarte zu erkennen. Aus historischer Sicht ist dieses verglaste Treppenhaus an dieser Stelle zu planen, damit der Architekt den historischen städtebaulichen Aufbau der Klosterstraße berücksichtigt.
-Vorschlag Klosterstraße 13: Gemäß der historischen Art der Dorfmitte, Mauerwerk als Fassadenverkleidung statt Putz.
-Vorschlag Klosterstraße 13: Gemäß der historischen städtebaulichen Fassadenhöhe und Dachformen wäre ein Set-back an der Straßenseite ein Fremdkörper. Alternativvorschlag ist erwünscht.

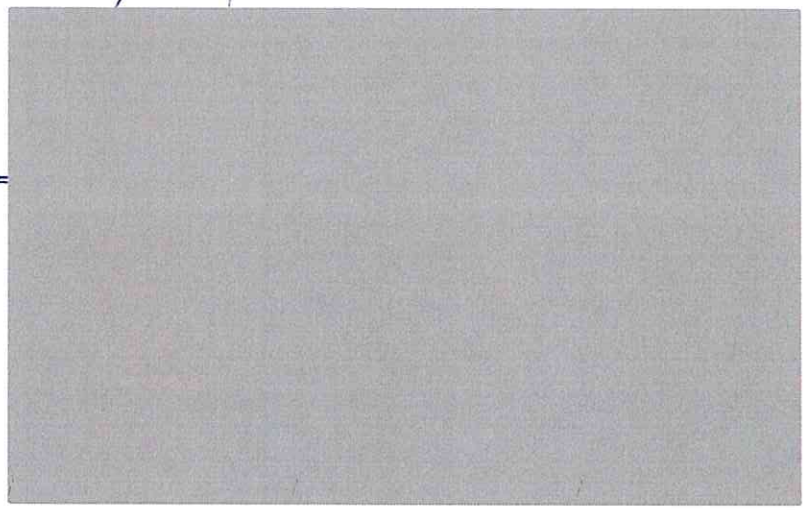
B2-Parkanlage:
-Klosterstraße 11-13: Wie ist die Parkanlage der Praxen der Gesundheitsversorgung gelöst?

Allgemein:
Durch die fehlende Vermassung ist es nicht möglich die Abstandsflächen (§6 Bauordnung NRW) einzuschätzen. Ich bitte um Erläuterung (Mindestabstand, Gebäudehöhe, Schmalseitenprivileg).

Als direkter Nachbar: Wie sieht das weitere Vorgehen aus?

Als direkter Nachbar: Gibt es noch eine zweite Möglichkeit sich zu dem Bauvorhaben zu äußern? Ich bitte um Erläuterung.

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und verbleibe mit freundlichen Grüßen



STADT EMMERICH AM RHEIN
DER BÜRGERMEISTER
FB 5 Stadtentwicklung

25. Juli 2016

AKTENVERMERK

Bebauungsplanverfahren EL 15/1 -Klosterstraße / Streuffstraße-;
hier: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Nachgang zur Bürgerversammlung in Elten wurde [redacted], am 22.07.2016 vorstellig, um seine im Rahmen der Bürgerversammlung vorgetragenen Bedenken und Anregungen zu vertiefen und zu ergänzen.

Beschluss-vorschlag 1.1

[redacted] weist darauf hin, dass die Anlieger erhebliche Ausbaubeiträge für die vor nicht allzu langer Zeit durchgeführte Herrichtung der Steuffstraße entrichtet haben. Für den Fall der Nutzung der Streuffstraße durch große Baufahrzeuge bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahmen sei eine Beschädigung des derzeitigen Straßenzustandes zu Lasten der übrigen Anwohner befürchten.

Das von [redacted] bewohnte Wohnhaus liegt der Einfahrt in den Privatweg zu den Hinterlandflächen der Grundstücke an der Klosterstraße direkt gegenüber. LKWs seien beim Einbiegen in den Weg dazu gezwungen auszuscheren und überfahren auf diese Weise den dem Haus vorgelagerten Gehweg. Dieser stehe aber zu großen Teilen in Privateigentum der dortigen Anlieger. Von daher regt [redacted] an, eine Verkehrslenkung für den Zeitraum der Baumaßnahmen vorzusehen, nach der der Baustellenverkehr die Streuffstraße nicht nutzen darf.

Beschluss-vorschlag 1.3

Ferner berichtet [redacted], dass es zwar im Straßenraum der Streuffstraße in der Nähe der Einmündung des betreffenden Privatweges 10 Stellplätze gebe, diese seien aber immer zugeparkt. Dabei gehören nicht nur die Besucher des Pfarrheimes zu den Nutzern, sondern es werden insbesondere auch die Betriebs- und Mitarbeiterfahrzeuge eines in der Nachbarschaft an der Streuffstraße niedergelassenen Gewerbebetriebes hier abgestellt. Von daher könne von evtl. Besuchern der geplanten Gebäude kein Parkraum in der Streuffstraße erwartet werden.

Beschluss-vorschlag 1.1

Die Einfahrten in die Streuffstraße erachtet [redacted] als für einen Mehrverkehr ungeeignet, da zu gering bemessen. Dies betreffe sowohl den von der Klosterstraße abzweigenden mit Einbahnstraßenregelung versehenen westlichen Abschnitt als auch den durch Außenflächensondernutzung noch besonders eingeengten Knotenpunkt Eltener Markt / Bergstraße / Sonderwykstraße. Im Engstellenbereich an der Kirche sei kein Begegnungsverkehr durch PKW möglich. Daher erneuere er sein Anliegen aus der Bürgerversammlung und plädiere auch im Sinne des Erhaltes der bisherigen ruhigen Wohnlage in der Streuffstraße dafür, die Erschließung des im Bebauungsplanbereich geplanten Gesamtvorhabens ausschließlich von der Klosterstraße aus vorzusehen.

Im Auftrag

Schumann

Ö 3

Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Emmerich am Rhein
Ordnungsamt
Postfach 100 864
46428 Emmerich

Datum 09.06.2016
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5154008-299/16/
bei Antwort bitte angeben

Herr Schwiering
Zimmer 116
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Emmerich, Bebauungsplan Nr. EL 15/1 Klosterstraße/Streuffstraße

Ihr Schreiben vom 03.06.2016, Az.: 5/61 2601 sm

Beschluss-vorschlag
1.6

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Die Auswirkungen der Kampfhandlungen sind in der beigefügten Karte nicht dargestellt. **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel.** Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung* auf unserer Internetseite[1].

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung*.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das *Merkblatt für Baugrundeingriffe*.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite *www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp*

Im Auftrag

(Schwiering)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADEDD

[1] Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Bezirksregierung Düsseldorf

Aktenzeichen :
22.5-3-5154008-299/16

Maßstab : 1:1.000
Datum : 09.06.2016

Legende

- aktuelle Antragsfläche
- alte Antragsflächen
- Blindgängerverdacht
- geräumte Blindgänger
- geräumte Fläche
- Detektion nicht möglich
- militärische Anlage
- Laufgraben
- Panzergraben
- Schützenloch
- Stellung

Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.
Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENAN

Handwerkskammer Düsseldorf

Wirtschaftsförderung
Standortberatung

Ihr Zeichen	5/ 61 2601 sm
Unser Zeichen	III-1/Mie/hei
Ansprechpartner	Klaus Miethke
Zimmer	A 424
Telefon	0211 8795-323
Telefax	0211 879595-323
E-Mail	klaus.miethke@hwk-duesseldorf.de
Datum	07. Juni 2016

Stadt Emmerich am Rhein
Fachbereich: 5 Stadtentwicklung
Frau Helga Schumann
Postfach 100 864
46428 Emmerich am Rhein

Bebauungsplan Nr. EL 15/1 – Klosterstraße/ Streuffstraße
Hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beschluss-vorschlag **1.7**

Sehr geehrte Frau Schumann,

mit Ihrem Schreiben vom 03. Juni 2016 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Bedenken tragen wir zur Planung nach derzeitigem Sachstand nicht vor. Wir möchten jedoch anregen, die Mischgebietsausweisung zu vergrößern, z.B. entsprechend der Darstellung der gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan. Entlang der Klosterstraße befinden sich bereits verschiedene Gewerbe-/ Handwerksbetriebe, welche zum Teil als nicht wesentlich störendes Gewerbe i.S.d. BauNVO zu bewerten sind. Eine Ausdehnung des Geltungsbereiches entlang der Klosterstraße würde somit zum einen die bestehende Mischnutzung sichern.

Weiterhin eröffnet diese Variante dem Vorhabenträger im Bereich Klosterstraße 11 -13 einen größeren Gestaltungsspielraum. Bei Mischgebietsausweisungen ist innerhalb der Plangrenzen mindestens ein nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb notwendig, damit das ausgewiesene Gebiet rechtlich auch als Mischgebiet zu werten ist. Damit wäre im nachgelagerten Genehmigungsverfahren eine Nutzungsgenehmigung zu versagen, wenn es sich nicht um einen entsprechenden Betrieb handelt. Die in der Planbegründung aufgeführten Nutzungen wie Arztpraxis oder Physiotherapieeinrichtung entsprechen dem vermutlich nicht, sondern sind den freien Berufen gem. § 13 BauNVO zuzurechnen (s. z.B. VG Würzburg, Urteil vom 21.08.2012, Az. W 4 K 12.469; VG München, Urteil vom 8.2.2011, Az. M 1 K 10.4836).

Stadt Emmerich am Rhein
BGM: .....
Dez.: .....
Eing.: – 9. Juni 2016
Fb.: 5
Anl. ..... €

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Klaus Miethke
Standortberater
Bauleitplanung/Stadtentwicklung

Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde zum Bebauungsplanvorentwurf EL 15/1

- Die Anbindung der Stellplatzfläche an die Streuffstraße über den mit einem GFL-Recht belegten Weg ist wegen der fehlenden Wybreite an der Übergangsstelle Weg-St nicht möglich.

Beschluss-vorschlag **1.3**

- Die Zufahrt für die Feuerwehr zum mittleren Baufenster kann, wegen der geschlossenen Bauweise an der Klosterstraße, nur von der Streuffstraße aus erfolgen. Hierdurch ergibt sich eine Entfernung vom geplanten Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche von mehr als 50 m. Für die Feuerwehr ist daher eine mindestens 3m breite Zufahrt herzustellen. § 5 Abs. 2+4 BauO NRW. Bei möglichen Begegnungsverkehr auf der Zufahrt ist zu prüfen, ob nicht eine Zufahrtsbreite von 6,0m erforderlich wird.

Beschluss-vorschlag **1.3**

- Bei einer 3geschossigen Bauweise kann ein Gebäude mittlerer Höhe errichtet werden, so dass die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstige zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8,0 m über der Geländeoberfläche liegen können. Diese Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte der Feuerwehr (hier: Drehleiter) vorgehalten werden. Der im Falle die Drehleiter der Feuerwehr zur Sicherung des 2. Fluchtweges nicht berücksichtigt werden kann, ist ein baulicher 2. Fluchtweg zu schaffen.

Beschluss-vorschlag **1.8**

- Bei der Festsetzung der geschlossenen Bauweise an der Klosterstraße wurden die Nachbargebäude nicht berücksichtigt.

Beschluss-vorschlag **1.8**

15.06.2016
G.B.

<Bettina.Georgi@strassen.nrw.de>
01.07.2016 15:10

An <Helga.Schumann@stadt-emmerich.de>
Kopie <Ursula.Bauhaus@strassen.nrw.de>, <Joerg.Manten@strassen.nrw.de>
Blindkopie
Thema AW: Bebauungsplan Nr. EL 15/1 -Klosterstr./Streuffstr.- hier: Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrte Frau Schumann,

Beschluss-vorschlag **1.9**

von Ihren Planungen sind die Belange der in meiner Baulast stehenden Bundesstraße 8 im Abschnitt 132 berührt, die dort als Ortsdurchfahrt festgesetzt ist.

Bei Berücksichtigung folgender Bedingungen und Auflagen bestehen von hiesiger Seite keine Bedenken:

1. Die Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt ausschließlich rückwärtig.

2. Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus diesen Planungen Ansprüche auf aktiven und /oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden. Für Hochbauten weise ich auf das Problem der Lärm-Reflexion hin.

3. Vom in meiner Baulast stehenden Straßeneigentum der B8 dürfen grundsätzlich keine Arbeiten an der Baumaßnahme ausgeführt werden. Auch das Abstellen von Geräten und Fahrzeugen sowie das Lagern von Baustoffen, Bauteilen, Boden- und Aushubmassen oder sonstigen Materialien ist dort nicht zulässig.

Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

B. Georgi

Landesbetrieb Straßenbau NRW

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

LVR
Qualität für Menschen

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

per Mail
Stadt Emmerich
Der Bürgermeister
Postfach 100864
46248 Emmerich

Datum und Zeichen bitte stets angeben

05.07.2016
333.45-28.1/16-001

Frau Semrau
Tel 0228 9834137
Fax 022182842253
sandra.semrau@lvr.de

Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. EL 15/1 – Klosterstraße/Steuffstraße –
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
hier: Belange der Bodendenkmalpflege

Beschluss-vorschlag **1.10**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung im Verfahren danke ich Ihnen.

Es ist vorgesehen, die vorhandene Bebauung zu entfernen und neue Bauflächen auszuweisen. Das Grundstück liegt im Bereich des Denkmalbereiches Elten (Baudenkmalpflege). Das Haus Klosterstraße 11 ist eingetragenes Baudenkmal.

„Eine erste urkundliche Erwähnung des Dorfes Niederelten erfolgte 970, als u.a. folgende, dem Stift zugehörige, Höfe und Güter genannt sind: - Heltnon = (Nieder-)Elten u.a. Mit den königlichen Schenkungen und der Übernahme in königlichen Schutz gehörte Elten in die Gruppe der bedeutenden Stifte, zu denen auch Quedlinburg, Essen und Gandersheim zählten.

Mit dem Aufblühen des Stifts wuchs auch das heutige Niederelten. Die von Jagd, Fischfang und Viehzucht lebende Ansiedlung um den Hof Heltnon entwickelte sich, begünstigt durch seine Lage an einer Fernstraße, zu einem wichtigen Ort für den Handel und Verkehr am Niederrhein. Zahlreiche Handwerker siedelten sich an. 1142 bestätigt der Erzbischof von Köln die gegenseitige Zollfreiheit im Handelsverkehr zwischen den "villen" Wesel, Xanten, Rees, Emmerich, Elten, Dötekum und Schmithausen.

Wir freuen uns über Ihre Hinweise zur Verbesserung unserer Arbeit. Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 0221 809-2255 oder senden Sie uns eine E-Mail an Anregungen@lvr.de

Um 1170 wurde Eltnon als Stadt in das Bündnis der nunmehr sieben Städte: Wesel, Xanten, Rees, Emmerich, Doetinchen, Schmithausen, Elten -- den Weselschen Städtekreis – aufgenommen. Es wurde damit den anderen Städten bezüglich Handel, Verkehr, Zollfreiheit und Gerichtsbarkeit gleichgestellt.

Der alljährlich vom 10.-13.6. auf dem heutigen Marktplatz abgehaltene Vitusmarkt war sehr berühmt. Die erste urkundliche Erwähnung ist aus dem Jahr 1338 bekannt, evtl. gab es hier jedoch bereits im 9. Jh. einen friesischen Handelsplatz. Das Standgeld wurde bis 1609 an die Äbtissin bezahlt, danach Zoll und Steuern an Preußen abgeführt.

In Elten bestand vermutlich vor der Abteigründung eine christliche Kirche, die jedoch von der Abtei inkorporiert wurde. In der l. Hälfte des 11. Jh. wurde die Eltener Kirche der Emmericher St. Aldegundiskirche unterstellt und mit dem Bau einer steinernen Kirche St. Martinus im romanischen Stil begonnen. 1313 erscheint St. Martinus wieder als selbständige Pfarrkirche. Im Jahre 1450 tritt an Stelle des romanischen Kirchenbaus ein Neubau im gotischen Stil.

Im 14./15. Jh. zählte Niederelten 5000 Einwohner und war aufgrund seiner Lage an der Landstraße, die die niederländischen Hansastädte mit Köln verband sowie wegen seines fruchtbaren Bodens sehr wohlhabend.

Die Haupteinnahmequelle Eltens beruhte auf den zahlreichen Bierbrauereien, deren Erzeugnisse entweder auf der Landstraße oder auf dem Wasserweg auf Rhein und Yssel bis nach Norwegen und Schweden geschickt wurden.

1473 erhielt Johann von Cleve die Erbvogtei über das gesamte Land um Emmerich, darunter auch über die Abtei Elten. Während der Unruhen des 16. und 17. Jh. wurde auch (Nieder-) Elten immer wieder von auf dem Landweg durchziehenden Söldnertruppen behelligt und lag nach dem Ausbau der Schenkenschanz 1586 direkt in der Kampfzone.

1719 vernichtete eine Feuerbrunst den größten Teil der Stadt, die jedoch rasch wieder aufgebaut werden konnte. Um 1800 wurde das Stiftsgebiet Elten in die beiden Kirchenspiele Niederelten und Hochelten unterteilt, deren Grundbesitz 14 qkm zusammenhängendes Gebiet betrug. Die ca. 1500 Einwohner bezogen ihre Einkünfte aus Ackerbau, Bierhandel und Kontrebandehandel (= Schmuggel).

Am 6.6.1802 nahm König Friedrich Wilhelm II. von Elten Besitz. 1806 sprach der preußische Staatsminister Graf von Schulenberg Elten alle städtischen Rechte ab und unterstellte es dem Emmericher Landrat von Sonsfeld. Damit schied Elten aus dem Sieben-Städtebund aus. Im gleichen Jahr beschlagnahmte Napoleon das Stift, das daraufhin bis 1811 als Damengenossenschaft weitergeführt wurde. Am 18.3.1811 verfügte Napoleon die vollständige Aufhebung. Die Besitzungen der Abtei

wurden französisches Eigentum und die Pfarrei Hochelten unter Niederelten gebracht.

1815 fielen Elten und das Abteigebiet aufgrund der Bestimmungen des Wiener Kongress wieder an Preußen zurück. Preußen stellte die Selbständigkeit der Pfarre Elten her, das Gebiet wurde dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugeordnet. Seit 1963 gehört Elten als Ortsteil zur Stadt Emmerich."
[Auszug aus dem Text zum Denkmalbereich]

Es ist davon auszugehen, dass sich auf dem Grundstück an einer der Hauptstraßen des Ortes und in der Nähe des zentralen Marktes umfangreiche Relikte der mittelalterlichen und neuzeitlichen Geschichte des Ortes erhalten haben. Dazu gehören Fundamente und Keller von Vorgängergebäuden, Pfostengruben von Fachwerkbauten, Brunnen, Gruben aller Art, Wege- und Platzpflasterungen, Gräbchen usw. sowie die darin enthaltenen Funde.

Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind darüber hinaus bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Voraussetzung hierfür ist die Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB). Zu beachten ist darüber hinaus der Planungsleitsatz des § 11 DSchG NW. Danach haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Auch hieraus ergibt sich die Pflicht zur Klärung, ob und in welchem Umfang planungsrelevante Bodendenkmalsubstanz i.S.d. § 2 DSchG NW im Plangebiet erhalten ist. Dies gilt unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur „vermutete" Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen.

Insofern ist eine Aufklärung des Sachverhaltes noch im Rahmen der Bauleitplanverfahren erforderlich, zumal nicht auszuschließen ist, dass in dieser Fläche mit erhaltenswerter archäologische Substanz zu rechnen ist, die die Bebauungsmöglichkeiten aufgrund denkmalrechtlicher Vorschriften nachträglich einschränken könnte.

Unabhängig von den planungsrechtlichen Vorgaben ist in diesem Fall § 29 DSchG NW einschlägig, so dass im Rahmen der Planumsetzung eine Anordnung zur Sicherung der vermuteten Bodendenkmäler verbunden mit einer Kostenübernahme des Vorhabenträgers durch die Untere Denkmalbehörde erforderliche wird. Daher erhält auch die Untere Denkmalbehörde eine Durchschrift dieses Schreibens.

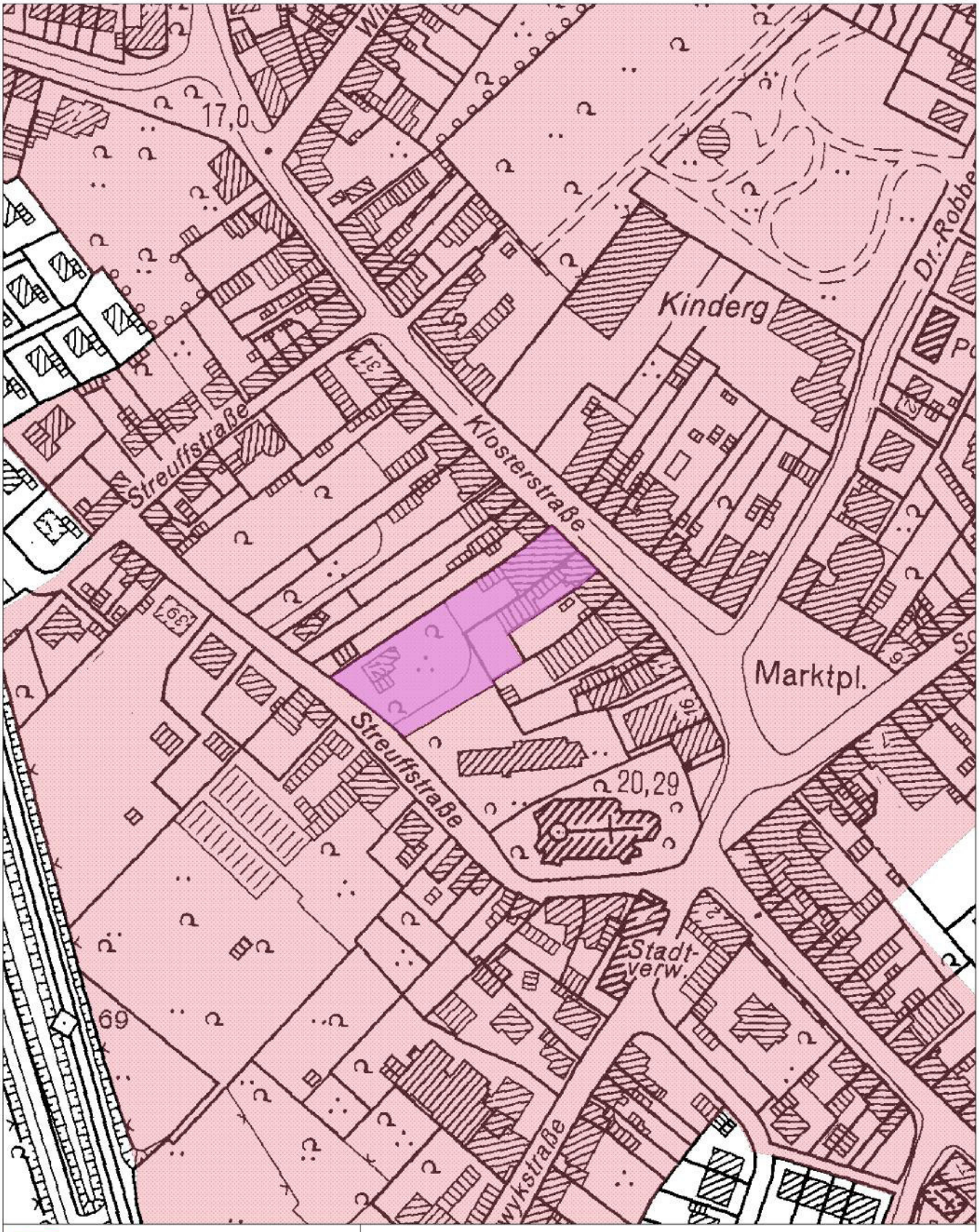
Gerne wird Ihnen das Fachamt eine Leistungsbeschreibung für die Durchführung einer archäologischen Sachverhaltsermittlung zur Verfügung stellen. Sollte dies ge-

wünscht sein, bitte ich Sie, sich direkt mit meinem Kollegen, Herrn Vogt, e-mail: thomas.vogt@lvr.de, in Verbindung zu setzen.

Für Rückfragen stehe ich selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Semrau



Plangebiet

Denkmalbereich, rechtskräftig

Emmerich-Elten

B-Plan Nr. EL 15/1

LVR-ABR, Az.: 28.1/16-001

0 30 60 m

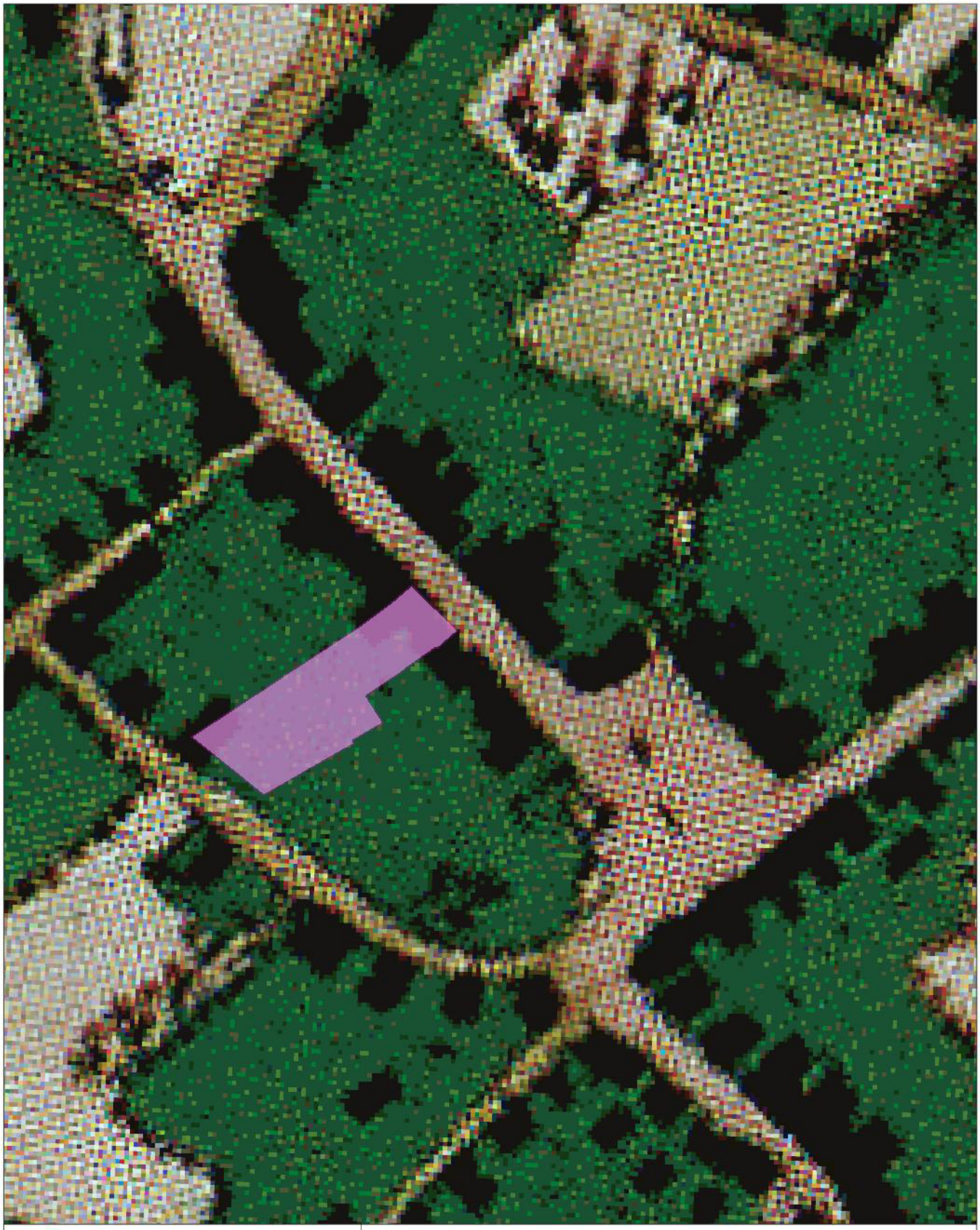
Maßstab 1 : 2000

28.06.2016

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren sowie Speicherung auf Datenträgern.
Kartengrundlage:
Copyright © LVR 2016, Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2016

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133
0228/9834-186
bodendenkmalpflege@lvr.de

LVR Qualität für Menschen



Plangebiet

Emmerich-Elten

B-Plan Nr. EL 15/1

LVR-ABR, Az.: 28.1/16-001

0 30 60 m

Maßstab 1 : 2000

28.06.2016

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren sowie Speicherung auf Datenträgern.
Kartengrundlage:
Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2016

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133
0228/9834-186
bodendenkmalpflege@lvr.de

LVR Qualität für Menschen

Stadt Emmerich am Rhein	Fachbereich 5	Stadtentwicklung
	19. Juli 2016	

Fachbereich 5 / Frau Schumann
Im Hause

Betr.: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB
Ihr Schreiben vom 03.06.2016
hier : Bebauungsplanverfahren Nr. EL 15/1 –
Klosterstraße/Streuffstraße -

Beschluss-vorschlag **1.11**

Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Südöstlich des Flurstücks 190 steht ein großer Straßenbaum. Zum Schutz dieses Baumes sollte dieser eingemessen und in den B-Planunterlagen aufgenommen werden.
Weiterhin sollte in diesem Eckbereich die Zufahrt zum Grundstück ausgeschlossen werden.

Im Auftrag
Holtwick

Stadt Emmerich am Rhein — Bebauungsplan EL 15/1 - "Klosterstraße/Streuffstraße" — Entwurf

Verfahrensvermerke

Diese Planunterlage wurde auf der Grundlage der Daten der automatisierten Liegenschaftskarte erstellt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke stimmen mit dem Katasternachweis überein. Der Gebäudenachweis entspricht der Örtlichkeit. (Stand.....)

Emmerich am Rhein, ...

Ö. b. Verm. Ing.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Emmerich am Rhein, ...

Der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein beschloss am .....gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplanes EL 15/1 - Klosterstraße/Streuffstraße -.

Emmerich am Rhein, ...

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans EL 15/1 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch vom ..... wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Emmerich am Rhein, ...

Bürgermeister Ratsmitglied

Der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein stimmte am ..... diesem Bebauungsplanentwurf mit Entwurfsbegründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Emmerich am Rhein, ...

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Bebauungsplanentwurf und die Entwurfsbegründung haben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegen.

Emmerich am Rhein, ...

Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch i. V. m. den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) am ..... vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein als Satzung und die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung beschlossen worden.

Emmerich am Rhein, ...

Bürgermeister Ratsmitglied

Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ist am ..... mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans ortsüblich bekannt gemacht worden, dass der Rat der Stadt Emmerich am Rhein diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen hat.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 sowie 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan EL 15/1 - Klosterstraße/Streuffstraße in Kraft.

Emmerich am Rhein, ...

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

1) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

4) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

5) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl — als Höchstmaß

z.B. III — Zahl der Vollgeschosse — als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

g — geschlossene Bauweise

o — offene Bauweise

Baugrenze

Baugrenze für den Bereich oberhalb des 1. Obergeschosses innerhalb der Teilfläche MI 1

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Zweckbestimmung:
St = Stellplätze
Ga = Garagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

bei schmalen Flächen

GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

16/18 — Gebäude lt. Kataster

277 — Bestehende Flurstücksgrenze / Bestehende Flurstücksnummer

Baum (Bestand)

Höhenlage ü. NHN

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

Überschwemmungsgrenze der Gebiete ohne technischen Hochwasserschutz
aus: EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie
Hochwassergefahrenkarte Rhein
(Hochwasserszenario HQextrem)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), soweit es sich hierbei um Bordelle oder bordellähnliche Betriebe handelt, Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe), soweit es sich hierbei um Bordelle oder bordellähnliche Betriebe handelt, Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig.

2. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 3 BauNVO)
In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Stellplätze nur innerhalb der mit der entsprechenden Signatur festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.
In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Garagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der mit der entsprechenden Signatur festgesetzten Garagenflächen zulässig.

3. Gebäudehöhenfestsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)
3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen (GH max.) beziehen sich auf die maximal zulässige Höhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude über NHN (Normalhöhe Null).
3.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt für
den Bereich WA 1 von 26,5 m über Normalhöhennull
den Bereich WA 2 von 30,4 m über Normalhöhennull

den Bereich MI 1 von 28,63 m über Normalhöhennull an der vorderen Baugrenze zur Klosterstraße
den Bereich MI 1 von 32,38 m über Normalhöhennull an der um 1 m zurückversetzten Baugrenze für die Geschosse oberhalb des 1. Obergeschosses

den Bereich MI 2 von 32,88 m über Normalhöhennull.

3.3 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Schornsteine und Empfangsanlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden können.

3.4 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe im MI 1 von 28,63 über Normalhöhennull an der vorderen Baugrenze zur Klosterstraße durch untergeordnete transparente Bauteile überschritten werden kann.

4. Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)
4.1 In den festgesetzten Mischgebieten MI 1 und MI 2 darf 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.
4.2 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf 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.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1Nr.20 BauGB)
Innerhalb der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 13.1 der Planzeichenverordnung festgesetzten Teilfläche im Südwesten des WA 1 sind Eingriffe ins Erdreich im Wurzelbereich des vor dem Grundstück stehenden Straßenbaums nicht zulässig.

6. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Als Fahrbahnbelag für die Zufahrt und die Fahrspur zwischen den Stellplätzen ist ein nicht geriffelter Asphaltbelag oder ein Belag mit ebenem faserfreiem Pflaster vorzusehen.

7. Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Das Fertigniveau (Oberkante der Stellplatzanlage) darf im Zufahrtsbereich (GFL-Fläche zwischen Garagen und Stellplätzen) eine Höhenlage von 19,0 m ü. NHN nicht überschreiten.

Hinweise

1.Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emmerich am Rhein oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

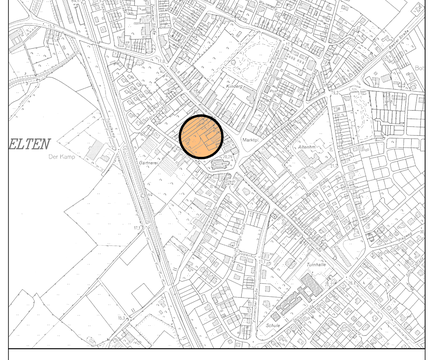
2. Bei Durchführung von Erdarbeiten können ggf. Kampfmittelfunde auftreten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion gemäß „Merkblatt für das Einbringen von Sondierungsbohrungen des KBD" durchzuführen.

3. Das Gutachten „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans EL 15/1 -Klosterstraße / Streuffstraße- der StadtUmBau Ingenieursgesellschaft mbH, Kevelaer vom 11.05.2015 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.
Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
Als Hilfsmaßnahme für Gebäudebrüter können an den vorhandenen und geplanten Gebäuden künstliche Nistmöglichkeiten z.B. für Mehlschwalben, Mauersegler oder Spatzen sowie Fledermauskästen angebracht werden.

4. Der schalltechnische Bericht der Kötter Consulting Engineers GmbH & Co. KG, Rheine vom 02.08.2016 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

5. Der südliche Teilbereich des Bebauungsplangebiets liegt innerhalb des potenziellen Überschwemmungsgebiets des Rheins bei extremenem Hochwasser (HQ extrem). Die Lage des potenziellen Überschwemmungsgebiets ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

6. Das Gebäude Klosterstraße 11 ist gemäß § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW ein Baudenkmal und wurde nach § 3 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz NW am 05.04.1996 unter lfd. Nr. 64 in die Denkmalliste der Stadt Emmerich am Rhein eingetragen.



Stadt Emmerich am Rhein
Bebauungsplan EL 15/1
"Klosterstraße/Streuffstraße"

Gemarkung Elten, Flur 15

Bearbeitet:	Hardt/Bertram	Stand:	Entwurf/09/2016

M 1:500

N

5 10 15 20 25 30 35

StadtUmBau
Ingenieurgesellschaft mbH
Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauwesen
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung
Basilikastraße 10
D - 47623 Kevelaer
tel +49 (0)2832 / 97 29 29
fax +49 (0)2832 / 97 29 00
www.stadtumbau-gmbh.de

Ö 3

Bebauungsplanentwurf EL 15/1 -Klosterstraße / Streuffstraße-

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), soweit es sich hierbei um Bordelle oder bordellähnliche Betriebe handelt, Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe), soweit es sich hierbei um Bordelle oder bordellähnliche Betriebe handelt, Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig.

2. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Stellplätze nur innerhalb der mit der entsprechenden Signatur festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.

In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Garagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der mit der entsprechenden Signatur festgesetzten Garagenflächen zulässig.

3. Gebäudehöhenfestsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen (GH max.) beziehen sich auf die maximal zulässige Höhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude über NHN (Normalhöhe Null).

3.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt für
den Bereich WA 1 von 26,5 m über Normalhöhennull
den Bereich WA 2 von 30,4 m über Normalhöhennull

den Bereich MI 1 von 28,63 m über Normalhöhennull an der vorderen Baugrenze zur Klosterstraße
den Bereich MI 1 von 32,38 m über Normalhöhennull an der um 1 m zurückversetzten Baugrenze für die Geschosse oberhalb des 1. Obergeschosses

den Bereich MI 2 von 32,88 m über Normalhöhennull.

3.3 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Schornsteine und Empfangsanlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden können.

3.4 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe im MI 1 von 28,63 über Normalhöhenull an der vorderen Baugrenze zur Klosterstraße durch untergeordnete transparente Bauteile überschritten werden kann.

4. Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)

4.1 In den festgesetzten Mischgebieten MI 1 und MI 2 darf 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.

4.2 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf 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.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1Nr.20 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 13.1 der Planzeichenverordnung festgesetzten Teilfläche im Südwesten des WA 1 sind Eingriffe ins Erdreich im Wurzelbereich des vor dem Grundstück stehenden Straßenbaums nicht zulässig.

6. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Als Fahrbahnbelag für die Zufahrt und die Fahrspur zwischen den Stellplätzen ist ein nicht geriffelter Asphaltbelag oder ein Belag mit ebenem faserfreiem Pflaster vorzusehen.

7. Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Das Fertigniveau (Oberkante der Stellplatzanlage) darf im Zufahrtsbereich (GFL-Fläche zwischen Garagen und Stellplätzen) eine Höhenlage von 19,0 m ü. NHN nicht überschreiten.

Ö 3

Bebauungsplanentwurf EL 15/1 -Klosterstraße / Streuffstraße-

Hinweise

1.Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emmerich am Rhein oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

2. Bei Durchführung von Erdarbeiten können ggf. Kampfmittelfunde auftreten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion gemäß „Merkblatt für das Einbringen von Sondierungsbohrungen des KBD“ durchzuführen.

3. Das Gutachten „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans EL 15/1 -Klosterstraße / Streuffstraße- der StadtUmBau Ingenieursgesellschaft mbH, Kevelaer vom 11.05.2015 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Als Hilfsmaßnahme für Gebäudebrüter können an den vorhandenen und geplanten Gebäuden künstliche Nistmöglichkeiten z.B. für Mehlschwalben, Mauersegler oder Spatzen sowie Fledermauskästen angebracht werden.

4. Der schalltechnische Bericht der Kötter Consulting Engineers GmbH & Co. KG, Rheine vom 02.08.2016 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

5. Der südliche Teilbereich des Bebauungsplangebiets liegt innerhalb des potenziellen Überschwemmungsgebiets des Rheins bei extrememem Hochwasser (HQ extrem). Die Lage des potenziellen Überschwemmungsgebiets ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

6. Das Gebäude Klosterstraße 11 ist gemäß § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW ein Baudenkmal und wurde nach § 3 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz NW am 05.04.1996 unter lfd. Nr. 64 in die Denkmalliste der Stadt Emmerich am Rhein eingetragen.

Ö 3

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/Streuffstraße“ 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 Praxishaus 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.

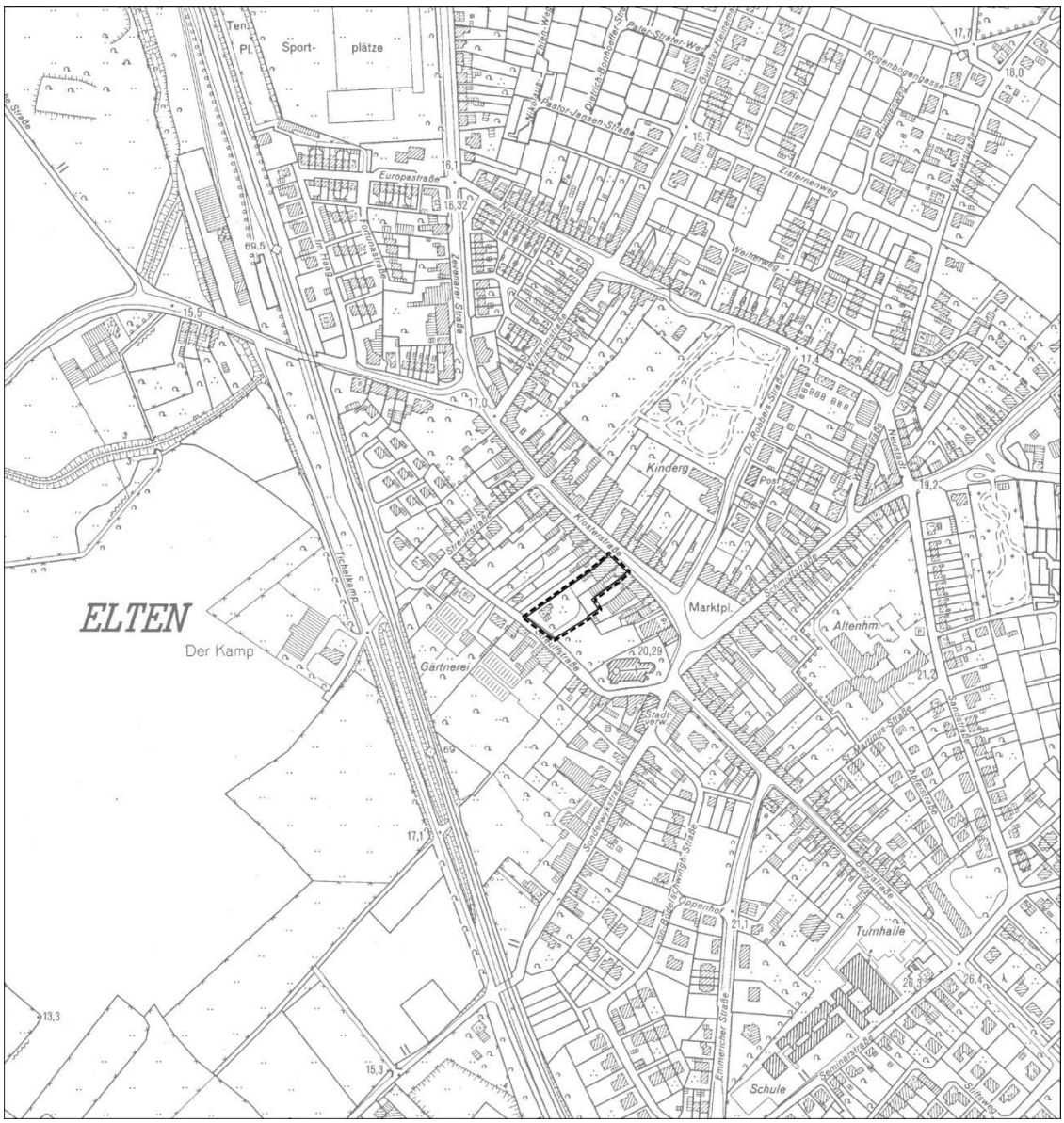
2 Räumlicher Geltungsbereich

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.

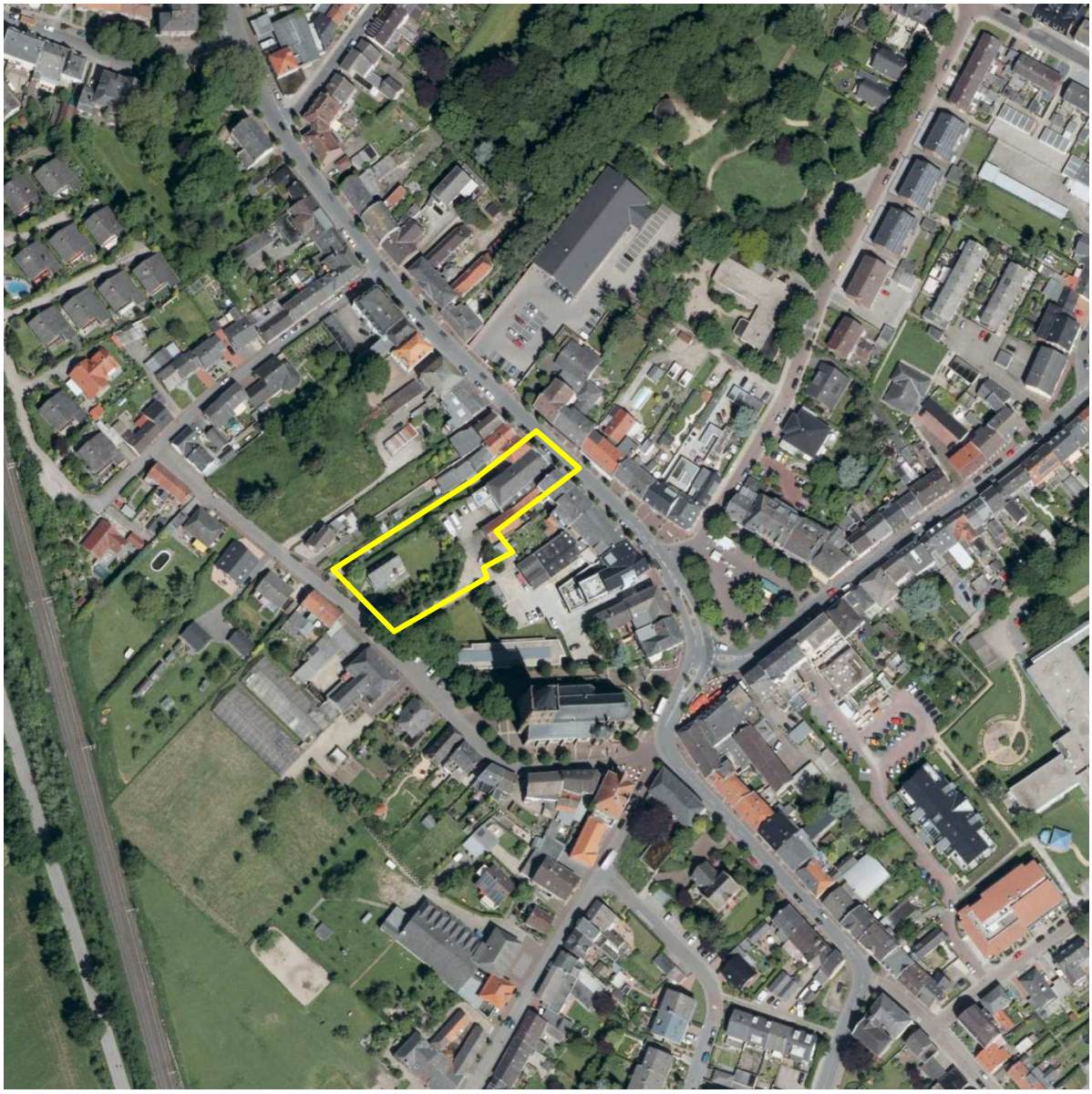
Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Ortsteil Elten



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 Denkmalbereich erlassenen „Gestaltungssatzung der Stadt Emmerich am Rhein für einen Teilbereich der Denkmalbereichssatzung 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 bereichsprägend in Erscheinung.

Der Bereich der nur geringfügig bebauten Nordseite der Streuffstraße ist in keine Ortsbildzone eingefasst. Die Denkmalbereichssatzung 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 Denkmales 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 Vorprüfung[1] 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 Untersuchung[2] 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 Ortbildzone 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 Untersuchung[3] 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 Umfanges 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 CO_2-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 Hanglange 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:

StadtUmBau
Ingenieurgesellschaft mbH
Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauwesen
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung

19. September 2016

Ö 3

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Änderung des Bebauungsplans EL 15/1 „Klosterstraße / Streuffstraße“ der Stadt Emmerich am Rhein

Erstellt durch:

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

11.05.2015

1 Einleitung

Die Stadt Emmerich plant die Aufstellung des Bebauungsplans EL 15/1 „Klosterstraße/Streuffstraße“. Geplant ist der Bau eines Wohn - und Praxisgebäudes sowie eines freistehenden Wohnhauses auf der Hinterlandfläche der Grundstücke Klosterstraße 11-13.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Ortsteils Elten, westlich an die Bundesstraße 8 angrenzend und liegt zwischen den Straßen Klosterstraße und Streuffstraße. Das Plangebiet ist etwa 2.750 m² groß.

Die StadtUmBau Ingenieurgesellschaft, Kevelaer wurde beauftragt, in einer Artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob durch den geplanten Eingriff planungsrelevante Arten betroffen sein könnten und weitere Prüfungen notwendig werden.

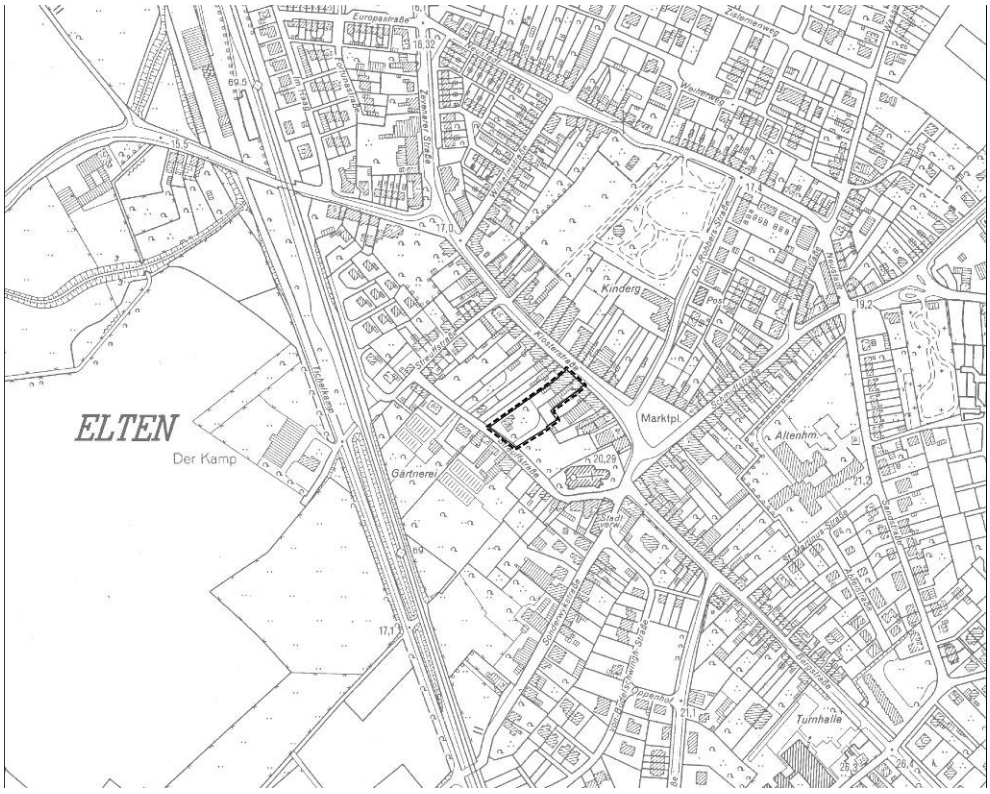


Abbildung 1: Lage der Planfläche (schwarz markiert)

2 Rechtliche Grundlagen

Im Rahmen dieses Bauvorhabens sind die Belange des Artenschutzes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu berücksichtigen.

Aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben. Damit sind die entsprechenden Artenschutzbestimmungen der FFH-RL und der V-RL in nationales Recht umgesetzt worden. Bei Zuwiderhandlungen gegen die Artenschutzbestimmungen sind §§ 69ff BNatSchG zu beachten.

Der Prüfumfang einer Artenschutzprüfung beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Die national besonders geschützten Arten sind nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatschG von den artenschutzrechtlichen Verboten freigestellt und werden wie alle übrigen Arten grundsätzlich nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Das Landesamt für Natur, Umwelt, und Verbraucherschutz NRW (LANUV) hat für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachliche Auswahl derjenigen Arten getroffen, die bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind (MURL 2007). Diese Arten werden in NRW planungsrelevante Arten genannt.

Sofern in einem Untersuchungsraum diese planungsrelevanten Arten vorkommen und durch ein genehmigungspflichtiges Vorhaben eine Verletzung der Schädigungs- bzw. Störungsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten ist oder erfolgt, ist eine Einzelprüfung der betroffenen Arten durchzuführen. Es ist zu prüfen, ob Verbotstatbestände vom geplanten Vorhaben ausgehen können.

In Nordrhein-Westfalen unterliegen derzeit 213 Tier- und Pflanzenarten der Verpflichtung einer artbezogenen Einzelprüfung. Die größte Artengruppe wird hierbei mit 134 Arten von den Vögeln eingenommen, Säugetiere sind mit derzeit 23 Arten, die Gruppe der Amphibien und Reptilien ist mit 13 Arten vertreten. Von den über 30.000 wirbellosen Tierarten gelten lediglich 34 Arten als planungsrelevant; die Anzahl der Farn- und Blütenpflanzen ist im Verhältnis zu ihrem Gesamtartenbestand in Nordrhein-Westfalen mit nur 9 planungsrelevanten Arten relativ gering.

3 Planungsvorgaben

Gebietsentwicklungsplan / 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 der Stadt Emmerich am Rhein ist die Fläche an der Klosterstraße als gemischte Baufläche und die von der Streuffstraße erschlossene Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Entsprechend dieser Darstellung im Flächennutzungsplan ist die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet zweigeteilt vorgesehen.

Eine Änderung oder redaktionelle Anpassung des Flächennutzungsplans ist deshalb nicht erforderlich. Dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs wird entsprochen.

Landschaftsplan

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

Vorgaben des Naturschutzrechts

Naturschutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete[1] liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie[2] (FFH-Richtlinie).

1 Vogelschutz-Richtlinie - Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (79/409/EWG). - Amtsblätter der Europäischen Gemeinschaft Nr. l103/1 vom 25.04.1979

2 FFH-Richtlinie - Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. - Amtsblätter der Europäischen Gemeinschaft Nr. L206/7 vom 22.07.1992

4 Artenschutzrechtliche Prüfung

4.1 Beschreibung des Plangebiets und seiner Umgebung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um überwiegend bebautes Grundstück. Zur Klosterstraße besteht eine geschlossene Wohnbebauung mit Anbau und einer rückwärtig gelegenen Garage. An der Streuffstraße befindet sich ein Einfamilienhaus mit Gartengrundstück. Südlich angrenzend an das Grundstück des Einfamilienhauses verläuft ein geschotterter Weg, der den Hinterhof der Häuser Klosterstraße 13 und 11 erschließt sowie einen Durchgang auf weitere östlich angrenzende Grundstücke ermöglicht.

Neben dem Gartengrundstück mit umgebendem Nadel- und Laubgehölz ist das Plangebiet überwiegend bebaut bzw. von Schotter und Pflastersteinen versiegelt.

Die weitere direkte Umgebung ist durch das Siedlungsgebiet von Elten geprägt.

4.2 Vorprüfung der Wirkfaktoren

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren aufgeführt, die bei der Realisierung des Bauvorhabens zu einer Beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenarten führen können.

Zu beachten sind bei der geplanten Eingriffsmaßnahme bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren. Es ist zu prüfen, ob diese Wirkfaktoren dazu führen können, dass Exemplare einer europäisch geschützten Art erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Darüber hinaus wird geprüft, ob die Wirkfaktoren so gravierend sind, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nachhaltig beeinträchtigt werden. Zu berücksichtigen ist dabei aufgrund der Habitatausprägung des Plangebietes sowie der näheren Umgebung nur die eigentliche Plangebietsfläche.

Baubedingte Wirkfaktoren

- Während der Baufeldräumung und durch den weiteren Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen kann es zur Tötung wild lebender Tiere kommen.
- Mit der Baumaßnahme treten in der Regel temporäre Lärmemissionen durch den Baustellenverkehr sowie durch Baugeräte auf. Je nach Intensität kann diese Lärmbelastung zur Vergrämung einzelner Arten führen. Außerdem können durch Lärm- und Lichtimmissionen wild lebende Tiere bei ihrer Fortpflanzung erheblich gestört werden.
- Durch den Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen sowie im Zuge der Baufeldvorbereitung kann es zur Zerstörung und zum Verlust von Lebensstätten Boden brütender Vogelarten kommen.
- Die Durchführung der Baumaßnahme hat in der Regel eine verstärkte menschliche Anwesenheit im Baugebiet zur Folge, was von den meisten

wild lebenden Tieren als Störung empfunden und zur dauerhaften Vertreibung aus dem Gebiet führen kann.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

- Die Umsetzung baulicher Maßnahmen hat in der Regel eine Veränderung der ehemals vorhandenen Nutzungs- und Biotopstrukturen in einem Baugebiet zur Folge. Diese Veränderungen können neben der direkten Zerstörung von Biotopstrukturen zu einer dauerhaften Zerstörung geeigneter Lebensräume betroffener Tier- und Pflanzenarten führen, die dann nicht mehr oder nur eingeschränkt genutzt werden können.
- Visuelle Störungen durch das Vorhandensein neuer Vertikalstrukturen (Gebäude) als Sichthindernisse für im Offenland brütende Vogelarten können zu einer Entwertung der Bruthabitate führen.
- Künstliches Licht wirkt in der Regel durch einen relativ hohen UV-Anteil im Lichtspektrum auf viele nachtaktive Insekten besonders anziehend. Hierdurch besteht die Gefahr der direkten Verbrennung an den Leuchtenbauteilen oder dem Eindringen in das Leuchtengehäuse, was ebenfalls zum Tode der Tiere führen kann.
- Veränderungen der Geländemorphologie können zu Veränderungen des Grundwasserkörpers und des Abflussverhaltens von Niederschlagswasser (ins Grundwasser, in Oberflächengewässer) führen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

- Durch die Bebauung der Planfläche kommt es infolge von diversen Vorgängen wie z. B. Beleuchtung, Bewegung und Personengeräuschen zu Licht- und Lärmimmissionen, die zu Störungen führen können.

4.3 Methode

Das Plangebiet wurde im Rahmen einer Vogelkartierung begangen und Vögel aufgrund von Sichtbeobachtungen und Lautäußerungen erfasst. Die nähere Umgebung wurde auf mögliche Neststandorte abgesucht.

Während der Ortsbegehung wurde das gesamte Untersuchungsgebiet per Sichtkontrolle auf Strukturen abgesucht, die das Vorkommen von Fledermäusen und Reptilien wahrscheinlich erscheinen lassen. Gleichzeitig wurde das Untersuchungsgebiet als Landlebensraum möglicher Amphibienarten abgegangen.

4.4 Ortsbesichtigung

Am 06.05.2015 wurde eine Ortsbesichtigung des geplanten Eingriffsgebietes zur Erfassung der im Plangebiet planungsrelevanten Arten durchgeführt.

4.5 Ergebnisse - Vögel

Im Untersuchungsgebiet konnten während des Beobachtungszeitraumes insgesamt 7 verschiedene Vogelarten nachgewiesen werden (s. Tabelle 1). Die für das Messtischblatt 41022 (Elten) bislang nachgewiesenen planungsrelevanten Arten finden im Plangebiet keinen adäquaten Lebensraum.

Tabelle 1: Während der Ortsbesichtigung angetroffene Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	planungs-relevant
Apus apus	Mauersegler	nein
Columba palumbus	Ringeltaube	nein
Corvus monedula	Dohle	nein
Parus major	Kohlmeise	nein
Passer domesticus	Haussperling	nein
Streptopelia decaocto	Türkentaube	nein
Turdus merula	Amsel	nein

4.5.1 Planungsrelevante Vogelarten

Während der Ortsbesichtigung wurde auf der Planfläche keine planungsrelevante Arte gesichtet.

4.5.2 Nicht planungsrelevante Vogelarten

Die bei der Begehung angetroffenen Vogelarten wie beispielsweise Meisen, Amsel etc. haben für die Artenschutzrechtliche Prüfung keinerlei Relevanz und finden daher hier keine weitere Beachtung. In NRW weit verbreitete Vogelarten (aber auch solche der Vorwarnliste) werden als nicht planungsrelevant eingestuft. Für diese gelten zwar auch die artenschutzrechtlichen Verbote, sie sollen aber nach Empfehlung des LANUV NRW im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung nicht artspezifisch gesondert betrachtet werden (Kiel 2007). Sie befinden sich derzeit in NRW in einem günstigen Erhaltungszustand und sind im Regelfall bei Planverfahren nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen bedroht (Kiel 2007). Auch sind grundsätzlich keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensumstände zu erwarten (Kiel 2007).

4.6 Auswertung des Fachinformationssystems

Um eine einheitliche Bearbeitung der Artenschutzthematik zu ermöglichen, hat das Land Nordrhein-Westfalen alle relevanten Informationen zu den geschützten Arten im Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in NRW“ aufbereitet (Kiel 2005a, 2007b, LANUV 2007a).

Die Erfassung der vor Ort angetroffenen Arten während der Ortsbesichtigung kann nicht vollständig sein, sondern liefert lediglich eine Momentaufnahme. Neben der über die Ortsbesichtigung erfassten Arten, erfolgte eine Abfrage des Fachinformationssystems Nordrhein-Westfalens am 11.05.2015 für die TK25 41022 (Elten). Aus der Abfrage resultiert das in Tabelle 2 dargestellte Artenspektrum, reduziert um die Arten, die aufgrund ihrer Lebensweise und der vorkommenden Habitatbedingungen im Plangebiet von vornherein auszuschließen sind.

Im Hinblick auf eine übersichtliche und systematisierte Prüfung möglicher Verbotstatbestände erfolgt eine Betrachtung der einzelnen Arten anhand von Tabelle 2. Diese enthält eine Auflistung aller artenschutzrechtlich relevanten Arten mit Bemerkungen hinsichtlich ihrer möglichen Betroffenheit durch das Vorhaben.

Tabelle 2: Planungsrelevante Arten im 2. Quadranten des Messtischblatts 4102 (Elten) sowie Bemerkungen zum möglichen Betroffenheit im Eingriffsgebiet

EHZ = Erhaltungszustand
ATL = Atlantische Region

G = günstig
U = unzureichend
S = schlecht

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	EHZ in NRW (ATL)	Bemerkung
Säugetiere				
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	keine Quartiere vorhanden, mögliche Jagdreviere und Zugstraßen bleiben unbeeinträchtigt
Vögel				
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G	Keine Horste betroffen. Allenfalls Randbereich eines Nahrungshabitats. Menschliche Anwesenheit.
Athene noctua	Steinkauz	sicher brütend	G↓	Habitat ungeeignet, kein Höhlenangebot. Menschliche Anwesenheit. Allenfalls Nahrungsgast.
Buteo buteo	Mäusebussard	sicher brütend	G	Kein Horst betroffen. Habitat ungeeignet. Menschliche Anwesenheit. Allenfalls Nahrungsgast.
Cuculus canorus	Kuckuck	sicher brütend	U↓	Habitat nicht geeignet, kein Habitat für geeignete Wirtarten. Allenfalls Nahrungsgast.
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	U	Keine Neststandorte betroffen. Als Luftjäger steht das Nahrungshabitat auch nach der Eingriffsmaßnahme weiterhin zur Verfügung.
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	G	Kein Brutplatz betroffen. Allenfalls Nahrungsgast.
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	U	Kein Neststandort betroffen. Habitat ungeeignet, keine bäuerliche Kulturlandschaft.
Passer montanus	Feldsperling	sicher brütend	U	Habitat ungeeignet, keine Brutmöglichkeit. Allenfalls Nahrungsgast.
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend	G	Habitat ungeeignet, da keine halboffene Landschaft, keine Nistmöglichkeit. Allenfalls Nahrungsgast.

4.7 Artenschutzrechtliches Fazit –

4.7.1 Vögel

In Tabelle 2 dieses Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ist unter „Bemerkung“ aufgeführt, ob die entsprechende Art unter den vor Ort gefunden Habitatbedingungen im Plangebiet potenziell vorkommen könnte. Zur Ermittlung der Auswirkungen des Eingriffs auf Tier- und Pflanzenarten sind gegebene Vorbelastungen zu berücksichtigen.

Die Lage im Siedlungsbereich und die Habitatstruktur schließen es als essentielles Nahrungs- und/oder Bruthabitat für die im 2. Quadranten des Messtischblatts 4102 (Elten) aufgeführten planungsrelevanten Arten aus. Das Plangebiet und die nähere Umgebung können allenfalls als mögliches Randgebiet eines Nahrungshabitats einiger Arten (wie z. B. Greifvögeln) dienen, deren Nahrungshabitate die Größe des Plangebietes um ein Vielfaches übersteigen. Ausweichmöglichkeiten sind vorhanden.

Luftjäger, wie die Mehlschwalbe, die das Gelände möglicherweise zur Nahrungssuche überfliegen, werden durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt. Auch nach dem Eingriff steht ihnen der Luftraum weiterhin für die Nahrungssuche zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der artspezifischen Habitatansprüche und Verhaltensweisen der hier betrachteten Arten sind für keine dieser Arten Verbotstatbestände nach § 44 in Bezug auf die geplante Baumaßnahme zu sehen. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 ist für keine der Arten zu beantragen.

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

4.7.2 Amphibien und Reptilien

Während der Begehung wurden keine Amphibien oder Reptilien gesichtet. Darüber hinaus sind allerdings auch keine Laichhabitate oder wertvollen Landhabitate direkt von der Eingriffsmaßnahme betroffen, so dass negative Auswirkungen auf eine mögliche lokale Amphibienpopulation auszuschließen sind. Das gleiche gilt auch für Reptilien.

4.7.3 Säugetiere

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.

5 Vermeidungsmaßnahmen

Generell gilt, dass zum Schutz der Brutvögel die Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, erst nach Beendigung der Brutzeit durchzuführen sind. Die Brutzeit der festgestellten Arten beginnt in dieser Region Mitte März und endet Ende August (Mildenberger 1984). Dies gilt auch für weitere mögliche Brutvogelarten. Lediglich die Ringeltaube brütet auch im August und September noch (Mildenberger 1984). Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Vögeln oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG ist die Rodung der Gehölze in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 64 (1) Nr. 2 LG NRW). Die Anwesenheit brütender Vögel kann hier ausgeschlossen werden.

Falls eine Baumfällung bereits im September erfolgen soll, ist zuvor zu kontrollieren, ob sich besetzte Ringeltaubennester in den Bäumen befinden. Falls dies zutrifft, kann die Fällung erst nach dem Flüggewerden der Küken erfolgen. Selbst wenn Brutvorkommen nicht wahrscheinlich sein sollten, unterliegen dem Verbot der Tötung auch alle anderen europäischen Vogelarten (§ 44 Abs.1 BNatSchG).

Empfehlung:

Als Hilfsmaßnahme für Gebäudebrüter können an den vorhandenen und geplanten Gebäuden künstliche Nistmöglichkeiten z.B. für Mehlschwalben, Mauersegler oder Spatzen angebracht werden.

Des Weiteren können als Unterschlupf für Fledermäuse an den Gebäuden Fledermauskästen, Flachkästen wie auch Raumkästen, angebracht werden.

Sowohl für Vögel als auch für Fledermäuse gibt es so genannte Niststeine, die in das Mauerwerk bzw. die Fassade integriert werden können.

Zum Schutz von Insekten sollte zum einen die Notwendigkeit von Beleuchtung aus ein Mindestmaß reduziert und insektenfreundliche Beleuchtung verwendet werden. Der Spektralbereich der verwendeten Lampen sollte gering sein, am besten im Bereich zwischen 570 bis 630 nm. Des Weiteren sollten nur abgeschirmte Lampen verwendet werden, die das Licht nach unten abstrahlen.

6 Gesamtbewertung

In Anbetracht der vorliegenden Erkenntnisse ist nicht davon auszugehen, dass durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten verletzt oder getötet werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bzw. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) beschädigt oder zerstört werden. Desgleichen sind keine Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen könnten.

Es gibt keine Hinweise darauf, 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.

7 Literatur/Links

KIEL, E.-F. (2005a): Artenschutz in Fachplanungen. LÖBF-Mitteilungen 2005 (1): 12-17. (http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/web/babel/media/artenschutzinfachplanungen.pdf)

KIEL, E.-F. (2007): Einführung Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. (http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung_geschuetzte_arten.pdf)

KAISER (2012): Planungsrelevante Arten in NRW: Liste mit Ampelbewertung des Erhaltungszustands (13.01.2012) (http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/web/babel/media/ampelbewertung_planungsrelevante_arten.pdf)

LANUV NRW (2013a): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen - Artenschutz, Stand: 24.02.2012, (http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/einleitung)

LANUV NRW (2013b): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen – Biotopkataster, (http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/bk/de/start.html)

LANUV NRW (2013c): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen – Messtischblätter, (http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start.html)

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg.) (1997): Erhaltung der biologischen Vielfalt, Wissenschaftliche Analyse deutscher Beiträge

NORDRHEIN-WESTFÄLISCHE ORNITHOLOGENGESELLSCHAFT e.V. (2008): Rote Liste der Brutvögel in NRW, (http://www.nw-ornithologen.de/index.php?cat=projects&subcat=2)

MILDENBERGER, H. (1984): Die Vögel des Rheinlandes. Band 2, Papageien - Rabenvögel. Beitrag. Avifauna Rheinland Heft 19 – 21. Düsseldorf

MUNLV (Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW) (2008): Geschütze Arten in Nordrhein-Westfalen. Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen, Domröse Druck. Hagen.

MUNLV (2010): VV-Artenschutz: Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG(V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz). – Rd.Erl.d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010, - III 4 – 616.06.01.17 – in der Fassung der 1. Änderung vom 15.09.2010

SÜDBECK, P., H. ANDRETZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K.SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

8 Bilddokumentation vom 06.05.2015

Foto 1: Blick von Süden auf den Weg und die Nadelgehölze entlang des Gartens

Foto 2: Blick von Süden, vom Weg aus auf die Garage und den Hinterhof

Foto 3: Blick von Süden in den Hinterhof

Foto 4: Blick von Nordosten auf das Haus Klosterstraße 11

Foto 5: Blick von Nordosten auf das Haus Klosterstraße 13

Dieser artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde von den Verfassern nach bestem Wissen und Gewissen unter Verwendung der im Text angegebenen Literatur/Links erstellt.

StadtUmBau
Ingenieurgesellschaft mbH
Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauwesen
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung

Kevelaer, 11.05.2015

Bearbeitung:
Dipl.-Biol. Lisa-Marie Schüürman

Ö 3

SCHALLTECHNISCHER BERICHT NR. 216329-01.01

über die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft der geplanten Stellplatzanlage im Bereich des Bebauungsplanes EL 15/1 - Klosterstraße/Streuffstraße - in Emmerich Elten

Datum:
02.08.2016

Auftraggeber:
tewiplan gbr
Eltener Markt 16
46446 Emmerich-Elten

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Helmut Hinkers

KÖTTER Consulting Engineers GmbH & Co. KG
Bonifatiusstraße 400
D-48432 Rheine
Tel. 05971 - 97 10.0
Fax 05971 - 97 10.55

Akkreditierung nach DIN EN ISO/IEC 17025:2005
Für die Ermittlung von Geräuschen und Erschütterungen
(Geräusche Gruppe V und Erschütterungen Gruppe VI)

Messstelle nach §29b BImSchG

1.) Zusammenfassung

In Elten ist die Aufstellung des Bebauungsplans EL 15/1 - Klosterstraße/Streuffstraße - geplant. In dem Bereich sollen Wohngebäude errichtet und vorhandene Gebäude für eine Mischnutzung Wohnen/Arztpraxen umgenutzt werden. Für die Flächen der Wohnbebauung ist eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet geplant. Im Weiteren ist eine Stellplatzanlage für die Wohnnutzung (12 Stellplätze) und für die Arztpraxen (6 Stellplätze) vorgesehen.

Im Auftrag der tewiplan gbr sollen die durch die Stellplatzanlage verursachten Lärmimmissionen ermittelt und beurteilt werden.

Die nachfolgende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass durch die Stellplatzanlage keine unzulässigen Lärmimmissionen verursacht werden. Voraussetzung hierfür sind die in Abschnitt 5.) beschriebenen Ausgangsdaten und die Umsetzung der beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen.

Somit bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des geplanten Bebauungsplans mit der Ausweisung Allgemeines Wohngebiet für die Wohnbauflächen.

Nachfolgender Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen mit größter Sorgfalt erstellt.*

* Die Weitergabe von Daten oder Informationen ist dem Auftraggeber gestattet. Authentisch ist dieses Dokument nur mit Originalunterschrift. Bezüglich der Urheberrechte verweisen wir auf die jeweils gültigen KCE-Beratungsbedingungen.

INHALTSVERZEICHNIS

1.)	Zusammenfassung	2
2.)	Situation und Aufgabenstellung	5
3.)	Verwendete Normen und Unterlagen	6
4.)	Immissionsorte und -richtwerte	7
5.)	Ausgangsdaten und erforderliche Lärmschutzmaßnahmen	9
5.1.	Ausgangsdaten der Berechnung	9
5.2.	Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen	9
6.)	Ermittlung der Schallleistungspegel	12
6.1.	Schallleistungspegel im Nachtzeitraum	12
6.2.	Schallleistungspegel im Tageszeitraum	14
7.)	Berechnung der Geräuschimmissionen	15
8.)	An- und Abfahrverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen (Prüfung Punkt 7.4 der TA Lärm)	18
9.)	Anlagen	20

2.) Situation und Aufgabenstellung

In Elten ist die Umnutzung des Gebäudes Klosterstraße 11 und der Neubau Klosterstraße 13 geplant. In den Gebäuden sind u. a. Arztpraxen vorgesehen. Auf der rückwärtigen Seite soll ein freistehendes Wohngebäude errichtet werden. In diesem Zusammenhang soll der Bebauungsplan EL 15/1 - Klosterstraße/Streuffstraße - aufgestellt werden. Der Bereich des geplanten Wohngebäudes und die Fläche, auf dem sich das Einfamilienhaus Streuffstraße 12 befindet sowie die mögliche Wohnbaufläche östlich daneben, sollen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Im Bereich des neuen Mehrfamilienhauses ist eine Stellplatzanlage mit 18 Stellplätzen geplant, wobei sechs Stellplätze für Arztpraxen vorgesehen sind. Ein Lageplan mit Lage der Gebäude und der Stellplatzanlage ist als Anlage A beigefügt. Im Auftrag der tewiplan gbr sollen die durch die Stellplatzanlage verursachten Geräuschimmissionen an der geplanten Wohnbebauung berechnet und nach TA Lärm beurteilt werden. Erforderlichenfalls sind geeignete Lärmminderungsmaßnahmen auszulegen und anzugeben.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind in gutachtlicher Form vorzulegen.

3.) Verwendete Normen und Unterlagen

Für die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen wurden folgende Normen und Unterlagen verwendet:

[1] TA Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), Ausgabe August 1998

[2] RLS 90: Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, der Bundesminister für Verkehr, Abteilung Straßenbau, Ausgabe 1990

[3] DIN ISO 9613-2, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Ausgabe Oktober 1999

[4] DIN 45645, Ermittlung von Beurteilungspegeln aus Messungen, Teil 1: Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft, Ausgabe Juli 1996

[5] Parkplatzlärmstudie - 6. überarbeitete Ausgabe, Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, August 2007

[6] Lageplan mit den geplanten Gebietsausweisungen, der umliegenden Bebauung und der geplanten Stellplatzanlage (als Anlage A beigefügt)

[7] Ortstermin am 21.07.2016 zur Inaugenscheinnahme der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der nächstgelegenen Wohnbebauung in der Nachbarschaft

[8] Besprechung am 21.07.2016 mit dem Bauherrn, dem Projektentwickler und dem planenden Architekten sowie diverse E-Mails bezüglich der Nutzung der Stellplätze und möglicher Lärmminderungsmaßnahmen

[9] Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschluss vom 20. Juli 1995-3S 3538/94, juris

[10] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990

4.) Immissionsorte und -richtwerte

Maßgeblich für die Beurteilung sind die nächstgelegenen geplanten bzw. möglichen Wohngebäude auf den Bauflächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden sollen. Die vorhandenen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft sind von der Stellplatzanlage mit Zufahrt weiter entfernt.

Die Lage der betrachteten Immissionspunkte IP 1 bis IP 5 ist den als Anlage beigefügten Digitalisierungsplänen zu entnehmen. Die Immissionspunkte liegen 0,5 m vor den geöffneten Fenstern von Aufenthaltsräumen. Es werden für die Berechnung die drei Geschosse EG, 1. OG und 2. OG (bzw. DG) zugrunde gelegt.

Bei der geplanten Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gelten gemäß TA Lärm [1] folgende Immissionsrichtwerte:

Grundlage: Allgemeines Wohngebiet

IRW_{tags} = 55 dB(A)

IRW_{nachts} = 40 dB(A)

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich tags auf einen Beurteilungszeitraum von 16 Stunden (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr). Im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ist die volle Stunde mit dem höchsten Beurteilungspegel maßgeblich.

Für die folgenden schutzbedürftigen Zeiten ist bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung durch einen Zuschlag von 6 dB zu berücksichtigen:

an Werktagen	06:00 Uhr bis 07:00 Uhr
	20:00 Uhr bis 22:00 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	06:00 Uhr bis 09:00 Uhr
	13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
	20:00 Uhr bis 22:00 Uhr

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen nach TA Lärm [1] bei Gewerbelärmeinwirkung den Immissionsrichtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Parkplatzlärmstudie [5] weist jedoch darauf hin, dass grundsätzlich davon auszugehen ist, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohngebäuden geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Die Parkplatzlärmstudie verweist diesbzgl. auf den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995 [9]. In dem genannten Beschluss weist das Gericht darauf hin, dass das nächtliche Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm bei Stellplätzen an Wohngebäuden (zugelassene Wohnnutzung mit den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen) außer Betracht bleiben muss.

Für die Bewertung der Geräuschimmissionen werden deshalb im Weiteren für den Nachtzeitraum nur die Beurteilungspegel ermittelt und mit den Richtwerten der TA Lärm [1] verglichen.

5.) Ausgangsdaten und erforderliche Lärmschutzmaßnahmen

Im Folgenden sind die schalltechnisch relevanten Ausgangsdaten der Berechnung aufgeführt und die zur Richtwerteinhaltung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen beschrieben. Die Lärmschutzmaßnahmen sind in der aktuellen Planung (siehe Anlage A) bereits eingeflossen, werden jedoch hier noch detaillierter beschrieben.

5.1. Ausgangsdaten der Berechnung

Für die Berechnung wird von folgenden Pkw-Bewegungen ausgegangen:

12 Stellplätze für die Bewohner:

tags: 0,4 Pkw-Bew. pro Stellplatz und Stunde
(5 Pkw-Bew. pro Stunde von 06:00 Uhr – 22:00 Uhr)

nachts: 0,15 Pkw-Bew. in der schalltechnisch ungünstigsten Stunde
(2 Pkw-Bew.)

6 Stellplätze für die Arztpraxen:

Als schalltechnisch ungünstige Annahme 2 Pkw-Bew. pro Stellplatz und Stunde in der Zeit von 07:00 Uhr - 20:00 Uhr (2 x 6 x 13/16) ≈ 10 Pkw-Bew. pro Stunde, bezogen auf die Zeit von 06:00 Uhr - 22:00 Uhr)

5.2. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen

Zur Einhaltung der Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm sind die im Weiteren beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die bereits in die aktuelle Planung eingeflossen sind.

a) Fahrbahnbelag

Als Fahrbahnbelag für die Zufahrt und die Fahrspur zwischen den Stellplätzen ist ein nicht geriffelter Asphaltbelag oder ein Belag mit ebenem faserfreiem Pflaster vorzusehen.

b) Zuordnung der Stellplätze

Die Stellplätze Nr. 10 bis 15 (siehe Anlage A) sind den Arztpraxen zuzuordnen und entsprechend auszuweisen.

c) Carport für die Stellplätze 1 bis 9

Für die Stellplätze 1 bis 9 ist ein Carport mit folgenden Eigenschaften vorzusehen:

Höhe des Carports: 2,50 m (OK Dach 2,50 m über OK Belag der Stellplatzanlage)

Decke/Dach vollflächig über den Stellplätzen 1 - 9

Rückwand direkt angeschlossen an das Dach (ohne Öffnungen). Im Bereich des geplanten Wohngebäudes kann aus schalltechnischer Sicht als Rückwand die Wand des Wohngebäudes dienen.

Seitenwand am Stellplatz 1 direkt angeschlossen an Rückwand und Dach

Im Bereich des Stellplatzes 9 ist keine seitliche Wand erforderlich (Carport nach zwei Seiten offen).

Das Schalldämm-Maß der Wände und des Daches vom Carport muss mindestens $R'_{w,R}$ 25 dB betragen. Die Wände und das Dach brauchen nicht schallabsorbierend ausgebildet zu werden.

d) <u>Fenster im Erdgeschoss des Wohnhauses im Bereich des Carports</u>

Im Bereich der Stellplätze 1 - 4 sind direkt hinter dem Carport keine Fenster vorgesehen. Es sind oberhalb des Carports im Erdgeschoss zur natürlichen Belichtung der Räume Lichtbänder geplant. Dies wird ermöglicht, indem die OK Stellplatzanlage 1,0 m unter OK FF des Erdgeschosses vom Wohngebäude angeordnet wird (Fensteranordnung ist somit ab 1,50 m über OK FF möglich). Die Immissionspunkte werden entsprechend dieser Höhenplanung berücksichtigt.

6.) Ermittlung der Schallleistungspegel

Für die Berechnung sind folgende Schallquellen relevant:

Fahrspur der Zufahrt

Geräuschemissionen der Stellplätze durch Türenschlagen ...

Die Berechnung erfolgt getrennt für den Nacht- und Tageszeitraum.

6.1. Schallleistungspegel im Nachtzeitraum

Der längenbezogene Schallleistungspegel des Zu- und Abfahrtverkehrs berechnet sich nach folgender Gleichung:

$$L_W' = 47{,}7\ \text{dB(A)/m} + D_{StrO} + 10\ \lg B \times N \qquad (1)$$

mit

D_{StrO} Zuschlag für den Belag
hier: D_{StrO} = 0 dB für nicht geriffelten Gussasphalt bzw. ebenes fasenfreies Pflaster

B x N Anzahl der Fahrzeugbewegungen je Stunde
hier: B x N = 2 Pkw-Bewegungen

Damit ergibt sich ein Schallleistungspegel von:

Fahrspur nachts: L_W' = 47,7 dB(A)/m + 0 dB + 10 lg 2
L_W' = 50,7 dB(A)/m

Der Schallleistungspegel der Stellplätze berechnet sich nach der Parkplatzlärmstudie [5] mit dem getrennten Verfahren mit der Gleichung:

$$L_W = L_{WO} + K_{PA} + K_I + 10 \lg (B \times N) \qquad (2)$$

mit

L_W Schallleistungspegel der Stellplätze

L_{WO} Ausgangsschallleistungspegel
L_{WO} = 63 dB(A)

K_{PA} Zuschlag für Parkplatzart
K_{PA} = 0 dB(A) für Parkplätze an Wohnanlagen

K_I Zuschlag für Impulshaltigkeit
K_I = 4 dB(A) für Parkplätze an Wohnanlagen

B x N Bewegungshäufigkeit, bezogen auf eine Stunde
B x N = 2 Pkw-Bew.

Damit ergibt sich ein Schallleistungspegel von:

Stellplätze nachts: L_W = 63 dB(A) + 0 dB(A) + 4 dB(A) + 10 lg 2
L_W = 70 dB(A)

6.2. Schallleistungspegel im Tageszeitraum

Die Berechnung der Schallleistungspegel im Tageszeitraum erfolgt analog der Berechnung für den Nachtzeitraum, jedoch mit den im Weiteren aufgeführten Ausgangsdaten.

Pkw-Bewegungen auf der Fahrspur je Stunde, bezogen auf den 16 h-Tag:

B x N = 5 + 10 = 15 Bew./h

Damit berechnet sich folgender Schallleistungspegel für die Fahrspur:

Fahrspur tags: **L_W' = 59,5 dB(A)/m**

Pkw-Bewegungen auf den Stellplätzen je Stunde, bezogen auf den 16h-Tag:

Stellplätze 1 - 9: B x N = 0,4 x 9 4 Bew./h

Stellplätze 10 - 15: B x N = 2 x 6 x 13 h/16h 10 Bew./h

Stellplätze 16 - 18: B x N = 0,4 x 3 2 Bew./h

Damit berechnen sich für die Stellplätze folgende Schallleistungspegel:

Stellplätze 1 - 9: **L_W = 73,0 dB(A)**
Stellplätze 10 - 15: **L_W = 77,0 dB(A)**
Stellplätze 16 - 18: **L_W = 70,0 dB(A)**

Alle Werte sind im Hinblick auf die Bewegungshäufigkeit im schalltechnisch ungünstigen Sinne gerundet.

7.) Berechnung der Geräuschimmissionen

Die Schallausbreitungsberechnung erfolgt mit Hilfe der Software Cadna/A, Version 4.6.155, nach der DIN ISO 9613-2 [3]. Zur Berechnung der meteorologischen Korrektur C_{met} wird $C_0 = 2$ dB angesetzt. Grundlage der Berechnung sind die in Abschnitt 5.) angegebenen Ausgangsdaten und die Umsetzung der beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen.

Die berechneten Immissionspegel in den Anlagen B bis D stellen durch Berücksichtigung der Taktmaximalpegel und durch die zeitliche Mittelung auf den Beurteilungszeitraum die Beurteilungspegel dar. Die Ergebnisse der Berechnungen sind in den folgenden Tabellen für das jeweils schalltechnisch ungünstigste Geschoss dargestellt. Die Werte sind auf ganze dB(A) gerundet.

a) Tageszeitraum

In der folgenden Tabelle sind die berechneten Beurteilungspegel für den Tageszeitraum den Richtwerten der TA Lärm gegenübergestellt. Es wird der Werktag betrachtet, da dieser aufgrund der Pkw-Bewegungen auf den Stellplätzen der Arztpraxen ungünstiger ist als der Sonntag.

Immissionspunkt	Beurteilungspegel tags in dB(A)	Immissionsrichtwert tags in dB(A)	Unterschreitung tags in dB
IP 1	49	55	6
IP 2	49	55	6
IP 3	45	55	10
IP 4	50	55	5
IP 5	50	55	5

Tabelle 1: Gegenüberstellung der berechneten Beurteilungspegel und der Immissionsrichtwerte für den Tageszeitraum

Der Gegenüberstellung ist zu entnehmen, dass die Richtwerte an allen Immissionspunkten noch um mindestens 5 dB unterschritten werden. Eine gewerbliche Lärmvorbelastung ist gemäß einer Ortsbesichtigung nicht vorhanden.

Die zulässigen Spitzenpegel z. B. durch Türenschlagen werden nach einer überschlägigen Berechnung an allen Immissionspunkten deutlich unterschritten.

b) <u>Nachtzeitraum</u>

In der folgenden Tabelle sind die berechneten Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum den Richtwerten der TA Lärm gegenübergestellt. Um die an den Immissionspunkten jeweils schalltechnisch ungünstigste Situation der zwei Pkw-Bewegungen in der Nacht zu ermitteln, wurden folgende zwei Varianten berechnet:

Variante 16_17: 2 Pkw-Bewegungen auf den Stellplätzen 16 und 17
(Berechnungsausdrucke in Anlage C)
Variante 2_3: 2 Pkw-Bewegungen auf den Stellplätzen 2 und 3
(Berechnungsausdrucke in Anlage D)

In Tabelle 2 sind die jeweils höchsten Beurteilungspegel aus den beiden Varianten aufgeführt.

Immissionspunkt	Beurteilungspegel nachts in dB(A)	Immissionsrichtwert nachts in dB(A)	Unterschreitung nachts in dB
IP 1	39	40	1
IP 2	38	40	2
IP 3	38	40	2
IP 4	39	40	1
IP 5	37	40	3

<u>Tabelle 2:</u> Gegenüberstellung der berechneten Beurteilungspegel und der Immissionsrichtwerte für den Nachtzeitraum

Der Gegenüberstellung ist zu entnehmen, dass die Richtwerte an allen Immissionspunkten um mindestens 1 dB unterschritten werden. Eine Gewerbelärmvorbelastung ist gemäß einer Ortsbesichtigung nicht vorhanden. Das nächtliche Spitzenpegelkriterium bleibt gemäß [9] außer Betracht.

8.) An- und Abfahrverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen (Prüfung Punkt 7.4 der TA Lärm)

Gemäß TA Lärm [1] sollen die Geräuschimmissionen das anlagenbezogenen Kfz-Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich vermindert werden, wenn

sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,

keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist **und**

die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Zur Überprüfung dieser Kriterien wurden die Verkehrslärmimmissionen an den Wohngebäuden an der Streuffstraße, hervorgerufen durch den Mehrverkehr aus der Stellplatzanlage, berechnet.

Auf der Grundlage des Ortstermins [7] und gemäß Parkplatzlärmstudie [5] wurden folgende Ausgangsdaten zugrunde gelegt:

zulässige Höchstgeschwindigkeit: v = 50 km/h

Straßenbelag: Betonsteinpflaster

Frequentierung:

tags: 5 + 10 = 15 Bew./Stunde (gemäß Abschnitt 5.1)

nachts: 0,05 Bew. je Stellplatz und Stunde als Mittelwert über die Nacht gemäß [5]
(1 Bewegung/Stunde)

Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) [10] betragen für Allgemeines Wohngebiet:

tags: 59 dB(A)

nachts: 49 dB(A)

An den betrachteten, der Straße am nächstgelegenen Wohngebäuden, wurden durch den Mehrverkehr an der straßenseitigen Fassade folgende Beurteilungspegel ermittelt:

tags: 55 dB(A)

nachts: 43 dB(A)

Somit liegen die Beurteilungspegel mindestens 4 dB unterhalb der Grenzwerte, so dass das o. g. Gleichzeitigkeitskriterium (Erhöhung um 3 dB und Grenzwertüberschreitung) nicht möglich ist.

9.) Anlagen

Anlage A: Lageplan mit Lage der Stellplätze

Anlage B: Digitalisierungsplan und Berechnungsausdrucke für den Tageszeitraum

Anlage C: Digitalisierungsplan und Berechnungsausdrucke für den Nachtzeitraum der Variante "16_17"

Anlage D: Digitalisierungsplan und Berechnungsausdrucke für den Nachtzeitraum der Variante "2_3"

Anlage A: Lageplan mit Lage der Stellplätze

Anlage B: Digitalisierungsplan und Berechnungsausdrucke für den Tageszeitraum

Anlage C: Digitalisierungsplan und Berechnungsausdrucke für den Nachtzeitraum der Variante "16_17"

Anlage D: Digitalisierungsplan und Berechnungsausdrucke für den Nachtzeitraum der Variante "2_3" Digitalisierungsplan und Berechnungsausdrucke für den Nachtzeitraum der Variante "2_3"

Ö 3

ARCHÄOLOGISCHE DIENSTLEISTUNGEN JÜRGEN KAHLER

ZWISCHENBERICHT

zur archäologischen Baubegleitung in

Emmerich-Elten, Klosterstraße 11 - 13

im Auftrag der Tewiplan Jörn te Wilt/Maike te Wilt

Aktivitätsnummer NI 2016/1066

J. Kahler

August 2016

Oberstraße 60
47533 Kleve
Telefon: (02821) 7389320
Fax: (02821) 7389321
E-Mail: j.kahler@ardika.de

INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG	**3**
HISTORISCHE RAHMENDATEN	**4**
TECHNISCHER VERLAUF	**5**
ERGEBNIS	**6**
ZUSAMMENFASSUNG	**8**
ANLAGE	**PLAN**

Abb. 1: Deutsche Grundkarte 1:5000 mit Markierung des Untersuchungsbereichs. [DGK 5, R ^{25}10 H ^{57}48 (Elten)]

EINLEITUNG

Im Zuge des Abbruchs vorhandener Altbebauung und dem Neubau eines Wohngebäudes im historischen Ortskern von Emmerich-Elten ist mit Resten mittelalterlich- bis neuzeitlicher Vorgängerbebauung zu rechnen, die eine archäologische Baubegleitung notwendig machen.

Das vom geplanten Bauvorhaben betroffene Areal liegt im historischen Ortskern von Emmerich-Elten. Aufgrund der Lage an der Klosterstraße, die eine der historischen Straßen im alten Ortskern ist, muss hier mit mittelalterlicher bis neuzeitlicher Vorgängerbebauung gerechnet werden. Im hinteren Grundstücksbereich könnten sich noch zeittypische tiefer reichende Befunde wie z. B. Brunnen und/oder Kloaken erhalten haben.

Am 24. und 25.08.2016 wurde auf der Parkfläche im hinteren Bereich von Grundstück Nr. 13 eine Sondage zur Klärung der Befunderhaltung angelegt, damit auf der Basis des Ergebnisses das weitere Vorgehen mit dem AG und dem LVR-ABR abgestimmt werden kann.

Das Amt für Bodendenkmalpflege Rheinland vergab für die Maßnahme die amtliche Aktivitätsnummer NI 2016/1066. Insgesamt wurden bisher 10 Stellennummern vergeben, von denen 7 für Befunde vergeben wurden.

HISTORISCHE RAHMENDATEN

Die erste urkundliche Erwähnung erfährt Elten im Jahre 884. Der später auf der um diese Zeit erbauten Burg auf dem Eltenberg residierende Graf Wichmann, der Graf im Hamaland war, gründete das Frauenstift mit dem Hl. Vitus als Stiftspatron. Die sich über mehrere Jahre hinziehende Gründung des Stifts war im Jahre 973 abgeschlossen.

Durch die Lage an der Handelsstraße Köln – Amsterdam blühte im Mittelalter auch der Handel im Ort Elten auf, der alljährliche Vitusmarkt hatte ebenfalls eine hohe Anziehungskraft. Im Gegensatz zu anderen Orten in der Umgebung erhielt Elten jedoch nie Stadtrechte, das Markt- und Gerichtsrecht wurde von der amtierenden Äbtissin des reichsunmittelbaren Damenstifts wahrgenommen. Eine öffentliche Schule im zu Beginn des 15. Jahrhunderts bereits 5000 Einwohner zählenden Elten ist bereits im Jahre 1412 erwähnt.

Im Jahre 1719 werden große Teile Eltens durch einen Stadtbrand vernichtet. Im Zuge des Wiederaufbaus erhielt Elten im Jahre 1722 eine Steinpflasterung.

Im Jahre 1802 wurde das Damenstift durch Friedrich Wilhelm III. säkularisiert und verlor seine Reichunmittelbarkeit.

TECHNISCHER VERLAUF

Nach der Aufnahme der Pflasterung im Hofbereich wurde bei ~ 19,50 m ü. NHN ein erstes Baggerplanum in Arbeitsbereich **St. 3** angelegt. Hier zeigten sich Fundament- und Fußbodenreste von Gebäuden, die zu dem hier bis in die 50/60er Jahre des 20. Jh. angesiedelten Gewerbe gehörten. Planum 1 wurde fotografisch, beschreibend und mit einer Skizze dokumentiert.

Anschließend erfolgte das lagenweise Abtragen des neuzeitlichen Mauerwerks bis auf Planum 2. In der NW- Hälfte des Untersuchungsbereichs zeigte sich bei ~ 19,00 m ü. NHN eine SW- NO- verlaufende Fundamentierung (**St. 4**), die als Niveau für Planum 2 angenommen wurde. In der SO- Hälfte wurde Planum 2 bis auf ~ 18,35 m ü. NHN abgetieft. Eine hier liegende Kalklöschgrube (**St. 5**) mit viel Bauschuttverfüllung wurde größtenteils abgetragen, um an einer Stelle den gewachsenen Boden zu erreichen.

Planum 2 wurde ebenfalls fotografisch und beschreibend dokumentiert, und eine Planumszeichnung im Maßstab 1:20 angefertigt. Zwei von vier sich im gewachsenen Boden abzeichnenden pfostenartigen Verfärbungen (**St. 9**, **St. 10**) wurden repräsentativ geschnitten und dokumentiert.

ERGEBNIS

Im ersten Planum zeigten sich Fundamentreste von Gebäuden, die den bis in die 50/60er Jahre des 20. Jh. an der Klosterstraße angesiedelten Gewerbebetrieben zuzuordnen sind. Es wurden hier unter anderem Kohlen und Kalk verkauft.

Die durchschnittliche Fundamentbreite betrug ~ 0,25 m, der größte Teil der Fundamente und eines Fußbodenrestes bestand aus Backsteinen niederländischen Formats (21,5x10,5x5 cm) in Km-Verbund, wie sie auch in der noch bestehenden Bebauung im SO vermauert sind. Zwischen den Mauern zeichnete sich eine grubenartige Struktur ab, die sich beim Tiefergehen auf Planum 2 als Kalklöschgrube (**St. 5**) erwies.

Abb. 2: Übersichtsaufnahme Planum 1 v. SW

Im 2. Planum zeigte sich, dass die im NW verlaufende Mauer des 1. Planums auf einem breiteren, aus älterem, sekundär verwendeten Backsteinmaterial (?x13x5,5/6 cm) aufgeführten Fundament (**St. 4**) aufsaß. Fundamentierung **St. 4** hat eine Breite von ~ 0,58 m, und besteht aus vielen Halbsteinen in weißem, mittelharten Kalkmörtelverbund. Im SW ist **St. 4** gestört, eine im SO- Teil von Planum 2 erfasste Grube (**St. 6**) zieht hier unter das Fundament. Im SW- Teil ist die Grubenunterkante der oben bereits erwähnten Kalklöschgrube **St. 5** noch vorhanden.

In dem bei ~ 18,45 m ü. NHN erreichten gewachsenen Sandboden konnten neben Grube **St. 6** und Kalklöschgrubenrest **St. 5** noch vier weitere Verfärbungen (**St. 7** – **St. 10**) beobachtet werden, die pfostenartige Strukturen aufwiesen. **St. 9** und **St. 10** stellten sich jedoch im Profil als Tiergänge heraus.

Abb. 3: Übersichtsaufnahme Planum 2 NW- Teil v. SW

Abb. 4: Übersichtsaufnahme Planum 2 SO- Teil v. SW

In der Füll/Planierschicht nordwestlich von **St. 4** fanden sich kleine Pfeifenstielbruchstücke, Fragmente niederrheinischer Irdenware und kleinerer Keramikbruchstücke, die schon in das 17. Jh. weisen können. In Kalklöschgrube **St. 5** fanden sich vereinzelt Porzellanfragmente, und in Grube **St. 6** wieder ein kleines Pfeifenstielbruchstück.

ZUSAMMENFASSUNG

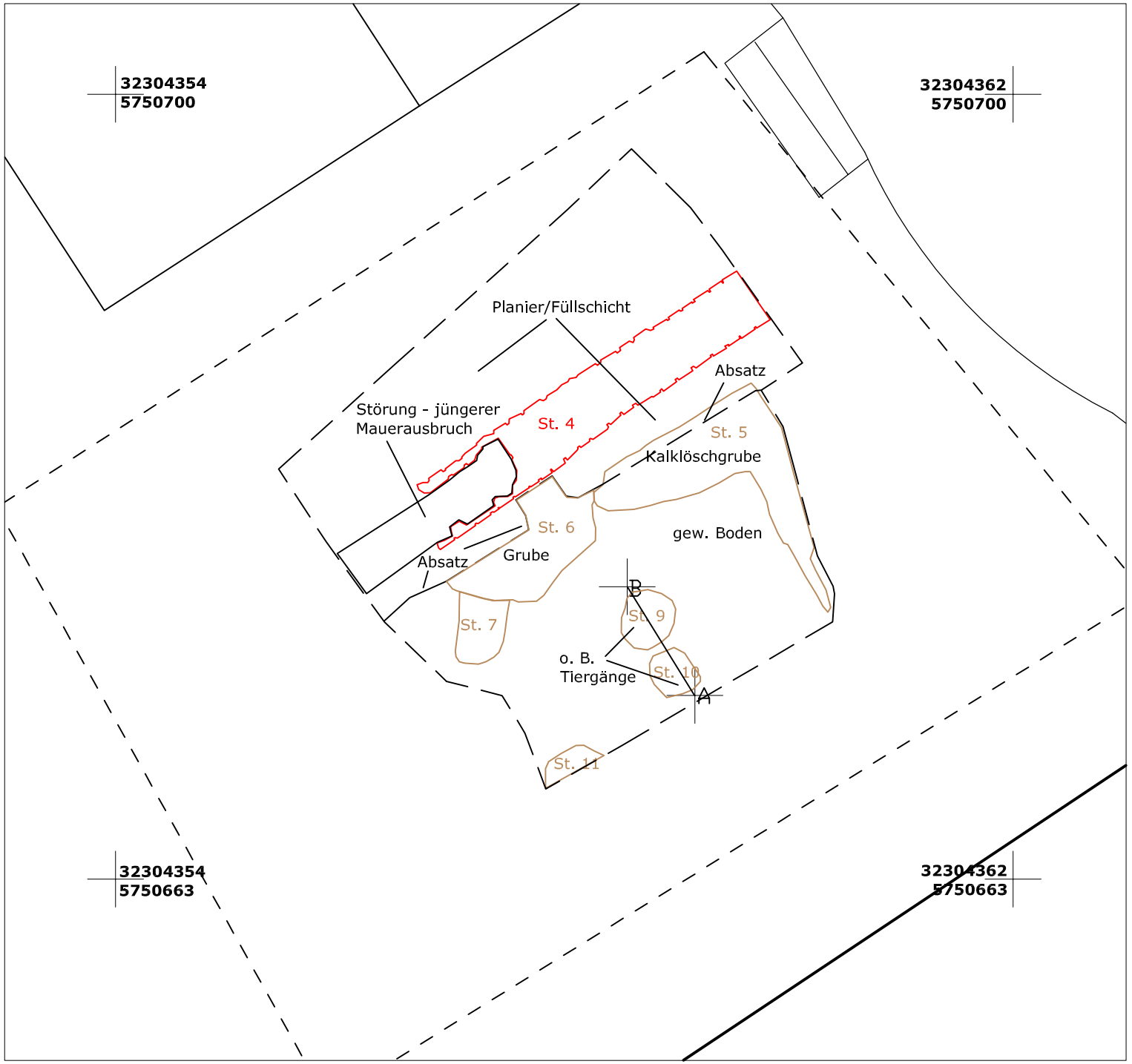
Bei der bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung im hinteren Bereich der Gebäude Klosterstraße 11 – 13 konnten eine Kalklöschgrube und Reste von Gebäuden erfasst werden, die dem hier bis in die 50/60er Jahre aktiven Gewerbe zuzuordnen sind, bzw. die bis in diese Zeit in Nutzung waren. Vermutlich handelt es sich um Reste von Bebauung, die in das 19. Jh. datiert.

Eine NO-SW verlaufende Fundamentierung (**St. 4**) könnte etwas älteren Ursprungs sein, denn hier wurden nicht die kleinformatigen niederländischen Ziegel, sondern ältere Backsteinformate aus Abbruchmaterial (nach dem Stadtbrand von 1719 ?) sekundär verwendet. Die pfostenartigen, im gewachsenen Sandboden erfassten Gruben sind Tiergänge (**St. 7** - **St. 10**), bzw. können auch bei der Anlage der darüber liegenden neuzeitlichen Grube(n) entstanden sein.

Insgesamt weisen die Befunde in das 18./19. Jh., was sich auch mit dem begutachteten Fundmaterial in Einklang bringen lässt.

Ein Hinweis auf mögliche mittelalterlich/frühneuzeitliche Befunde konnte zumindest in diesem Bereich des geplanten Bauvorhabens nicht gefunden werden.

Jürgen Kahler



Legende

- Mauerbefund
- Verfärbung
- ALK

N

0 1 m 2,5 m

Archäologische Voruntersuchung

Ni 2016/1066

Emmerich - Elten
Klosterstraße 11 - 13

Planum 2

Maßstab 1 : 50

Auftraggeber: Tewiplan

Jörn te Wilt/Maike te Wilt

Ausdruck vom 25.08.2016

Gez.: Kahler