

**STADT EMMERICH AM RHEIN**  
**Der Bürgermeister**  
**Fachbereich 5 - Stadtentwicklung**

# **Bebauungsplan E 2/2**

## **„Helenenbusch“**

### **Erläuterungen zum Vorentwurf**

**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

**29. März 2017**

## Inhalt

1	Veranlassung / Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten .....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	2
3	Gegenwärtiger Zustand .....	3
4	Planungsvorgaben.....	3
5	Ziele des Bebauungsplans.....	4
6	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	5
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	6
7	Erschließung .....	6
8	Ver- und Entsorgung .....	6
8.1	Gas, Wasser, Strom.....	6
8.2	Schmutzwasser / Regenwasser .....	6
9	Belange von Natur und Landschaft.....	7
10	Artenschutz .....	7
11	Immissionsschutz.....	8
11.1	Geruch.....	8
11.2	Lärm.....	9
12	Denkmal- und Bodendenkmalpflege .....	9
13	Altlasten und Altablagerungen .....	9
14	Bodenordnende Maßnahmen.....	10
15	Kosten .....	10

# 1 Veranlassung / Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Ein privater Bauherr beabsichtigt, auf einer ehemals mit einer Gewerbehalle bebauten Fläche eine neue Wohnbaufläche zu entwickeln. Der bislang für die Fläche geltende rechtskräftige Bebauungsplan E 2/1 „s-Heerenberger Straße / Zütphener Straße“ lässt die geplante Bebauung nach den Vorstellungen des Eigentümers nicht zu.

Die Stadt Emmerich am Rhein unterstützt das Bauvorhaben aus städtebaulicher Sicht und hat deshalb beschlossen, für die Fläche einen neuen Bebauungsplan mit der Bezeichnung E 2/2 „Helenenbusch“ aufzustellen.

Der aus den 1960er Jahren datierende Bebauungsplan E 2/1 setzt für den Helenenbusch ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) fest. In der Örtlichkeit ist die zulässige Nutzungsstruktur eines WS nie eingetreten, da ausschließlich nur als Ausnahme zulässige Nutzungen realisiert wurden. Der betroffene Bereich vermittelt vielmehr den Eindruck eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Von daher gebietet das städtebauliche Erfordernis, die gesamten WS-Gebiete beiderseits der Straße Helenenbusch in den Geltungsbereich aufzunehmen.

Das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplans E 2/2 stellt einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans E 2/1 dar. Mit der Rechtskraft des neuen Bebauungsplans verlieren die bisherigen Festsetzungen dieser Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans ihre Gültigkeit. Auf der Planurkunde des Bebauungsplans E 2/1 wird ein entsprechender Vermerk platziert, der für die betreffende Teilfläche auf den Bebauungsplan E 2/2 verweist.

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 m<sup>2</sup>. 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 12.580 m<sup>2</sup> groß und befindet sich im Norden des Emmericher Siedlungskörpers. Es umfasst die Flurstücke 121, 122, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 141, 142, 157, 158, 159, 160, 357 und 367 (tlw.) in der Gemarkung Emmerich, Flur 2. Das Verfahrensgebiet ist begrenzt:

- im Westen von der östlichen Grenze der Flurstücke 177, 181 und 182 in der Gemarkung Emmerich, Flur 2
- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 345 in der Gemarkung Emmerich, Flur 2
- im Osten durch die Zütphener Straße
- im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 75, 76, 84, 147, 223, 253, 254, 255, 336, 337, 338 und 339 in der Gemarkung Emmerich, Flur 2

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

Abbildung 1: Lage des Plangebiets

