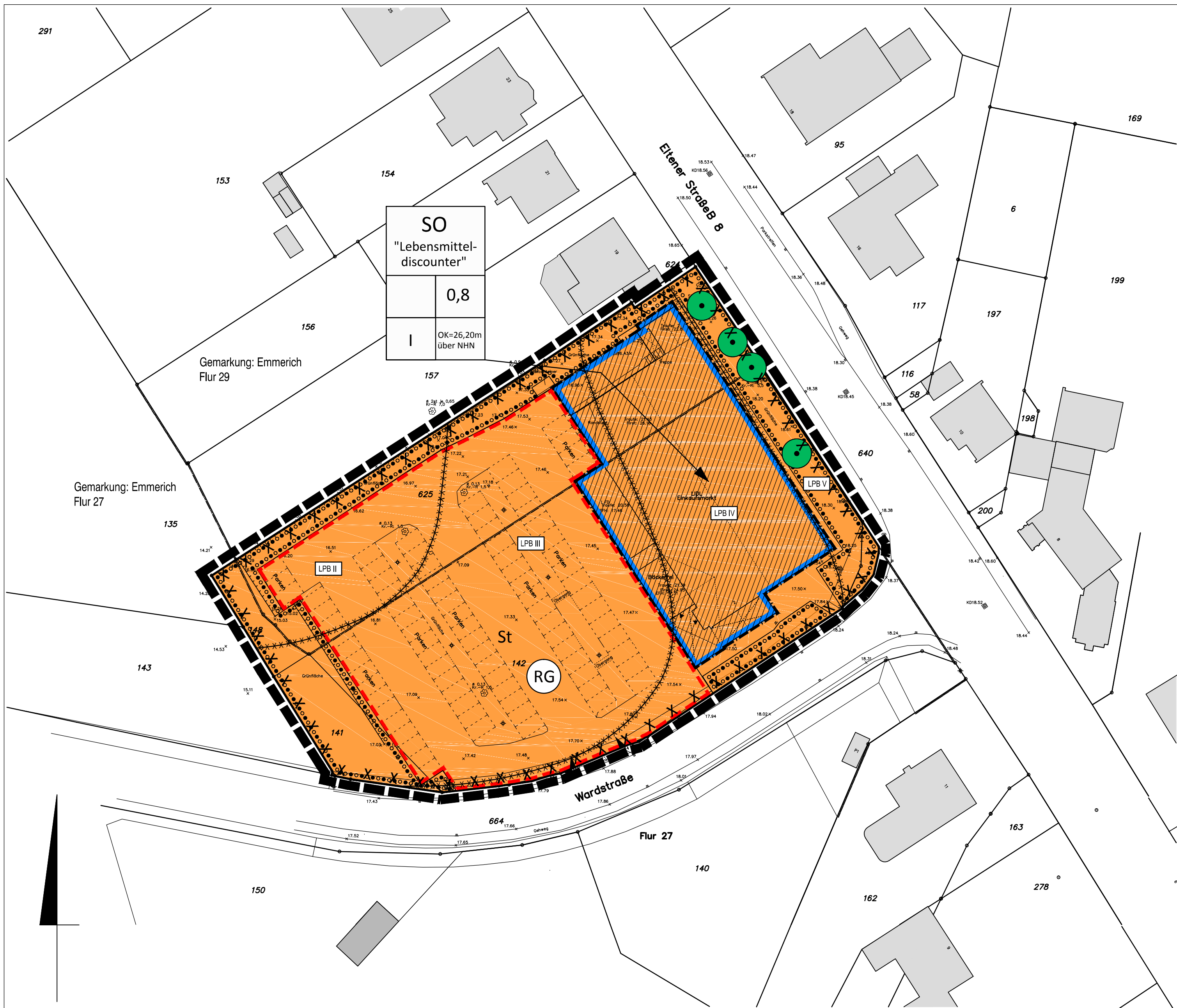


Bebauungsplan Nr. E 27/3 - Wardstraße / Eltener Straße -



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung.

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 Beschlusses gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 934) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ALLGEMEINE ZWECKBESTIMMUNG**
Das Sondergebiet (SO) „Lebensmitteldiscounter“ dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment.
- 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)

2.1 Zulässig ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer Bäckerei mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment entsprechend der „Emmericher Sortimentsliste“ mit einer Verkaufsfläche bis zu 860 m².

2.2 Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente einschließlich zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Aktionswaren sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.

Emmericher Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Back- und Fleischwaren Drogeriewaren Getränke Nahrungs- und Genussmittel Parfümerie- und Kosmetikartikel Pharmazeutika/Reformwaren Schnittblumen Zeitung/Zeitschriften	
Angler- und Jagdbedarf Bekleidung Betwäsche Bild- und Tonträger Bücher Büromaschinen Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Fahrräder und technisches Zubehör Fotoartikel Gardinen Geschenkartikel Glas/Porzellan/Keramik Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Metwaren/Stoffe/Wolle Haushaltswaren Hemtextilien/Dekostoffe/Haus- und Tischwäsche Hörgeräte	Kinderwagen Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen Kunstlerartikel/Bastelzubehör Ledervern/Taschen/Koffer/Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik/Augenoptik Papier/Bürobedarf/Schreibwaren Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel/-geräte Sportbekleidung Sportschuhe Sportgroßgeräte Telekommunikation und Zubehör Uhren/Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Bauelemente/Baustoffe Bettwaren/Matratzen Bodenbeläge/Teppiche Campingartikel Eisenwaren/Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Farben/Lacke Fliesen Gartenbedarf/-geräte	Kamine/Kachelöfen Kfr., Caravan- und Motorradzubehör Lampen und Leuchten, Leuchtmittel Maschinen/Werkzeuge Möbel Pflanzen/Samen Rollläden/Markisen Sanitärartikel Tapeten Zoologische Artikel/lebende Tiere

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)**
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche von 0,8 durch die Grundflächen der Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf.

- 3.2 Höhe baulicher Anlagen**
Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Oberkante baulicher Anlagen (OK) im Sondergebiet (SO) auf maximal 26,20 m über Normalhöhenrull (NN) festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 26,20 m über NN durch untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen (z.B. Kamine und Antennen) ausnahmsweise um bis zu 1,50 m überschritten werden kann.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

- 4.1** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb des dafür festgesetzten Bereiches zulässig sind.

5. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

- 5.1** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB wird festgesetzt, dass die innerhalb der „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen“ bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Wegfall (z. B. durch Krankheit, Sturmschaden) durch heimische standortgerechte Gehölze zu ersetzen sind.

6. Immissionsschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch Straßenverkehrslärm belastet. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Bauschalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt sein müssen.

Auszug Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen		
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderl. R'w-res der Außenbauteile für Bitoräume, u. ä.
II	56 - 60	30
III	61 - 65	30
IV	66 - 70	35
V	71 - 75	40

HINWEISE

1. Ver- und Entsorgung/Versickerung

Das Bebauungsplangebiet ist an die öffentliche Strom-, Gas- und Wasserversorgung der Stadtwerke Emmerich GmbH angeschlossen.

A) Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung des bestehenden Lebensmitteldiscounters erfolgt für das Schmutzwasser über einen Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Eltener Straße.

B) Niederschlagswasser

Entsprechend den Vorgaben des § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) soll Niederschlagswasser von neu bebauten Grundstücken vor Ort versickert werden.
Entsprechend dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 erfordert die Umsetzung der gesetzlichen Rechtsvorschriften frühzeitige Planungsaussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung der betroffenen Baugebiete. Bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die erforderlichen Erschließungsanlagen zu planen und die dafür notwendigen Flächen zu sichern.

Zur Beurteilung, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort oder eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer möglich ist, sind regelmäßig mindestens Grundrissangaben zu den geohydrologischen Randbedingungen (bei ortsnaher Einleitung zusätzliche Angaben zur Leistungsfähigkeit des oberirdischen Gewässers) und zur Sicherstellung der ggf. erforderlichen Flächen für die Entwässerungsanlagen notwendig.

Die Entwässerung des auf dem Grundstück des bestehenden Lebensmitteldiscounters anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der vorhandenen Stellplatzanlage erfolgt über das örtlich vorhandene Versickerungssystem. Eine wasserrechtliche Erlaubnis dazu liegt vor (Aktenzeichen WE 24645).

C) Müllentsorgung

Über die Eltener Straße (B 8) und die Wardstraße kann das Plangebiet durch das Müllfahrzeug des Entsorgungsunternehmens angefahren und die Müllentsorgung direkt durchgeführt werden.

2. Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Damit sind die entsprechenden Artenschutzbestimmungen der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Bei Zuwiderhandlungen gegen die Artenschutzbestimmungen sind die §§ 68 ff. BNatSchG zu beachten.

Das Verfahrungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. E 27/3 - Wardstraße/Eltener Straße - befindet sich im Innenbereich und damit nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Die Planflächen beinhalten weder Schutzgebiete noch geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts. Im Plangebiet selbst oder in seinem unmittelbaren Umfeld liegen weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung noch kommen Europäische Vogelschutzgebiete wie ein Lebensraumtyp nach der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie) vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Bestandssicherung des bestehenden Lebensmittelmarktes und der dazu zählenden Stellplatzanlage. Bauliche Erweiterungen werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht vorbereitet.

Aktuell liegen für den Bebauungsplanbereich im Fachinformationssystem des Landes Nordrhein-Westfalen keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten vor.

Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Artenschutzprüfung (ASP) im Sinne des §§ 44 (5) BNatSchG vorzulegen.

3. Bodendenkmäler

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Eingriffen in den Boden 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).

4. Hochwasserisiko

Das Vorhaben befindet sich derzeit in keinem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 83 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG).

Es liegt gemäß aktueller Hochwassergefahren- und -risikokarten flächendeckend innerhalb der Gebiete, die erst ab einem Hochwasserereignis HQ 100 des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können.

5. Altlasten

Im Planungsbereich befindet sich der Altstandort „ehemalige Getreidemühle Huelnagels“. Das Gelände ist unter dem Aktenzeichen 69 32 02-014 im Verdachtsflächenkataster des Kreises Kleve registriert.

Beim Rückbau der Getreidemühle wurden nicht auf allen Flächen Bodenuntersuchungen vorgenommen. Der Verdacht, dass schädliche Bodenveränderungen vorhanden sind, ist also nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird das gesamte Verfahrungsgebiet des Bebauungsplanes als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ umgrenzt (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB).

Bau- und Abbruchmaßnahmen sollen von der Freistellung ausgenommen und die Baugenehmigungspflicht aufrecht erhalten werden, um der Unteren Bodenschutzbehörde eine Überwachung der Arbeiten zu ermöglichen.

Eingriffe in den Boden sind durch einen in der Beurteilung von schädlichen Bodenveränderungen erfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Vor dem Abtransport oder Wiedereinbau von Bodenaushub muss eine chemische Deklarationsanalyse durchgeführt werden, damit die schädliche Verwertung sichergestellt wird.

6. Kampfmittelrückstände

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist dem Kampfmittelräumdienst Gelegenheit zu geben, die zur Überwachung vorgesehenen Teilflächen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Vor Durchführung eventuell größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren versehen sind.

Danach Überprüfung dieser Probebohrung mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist ebenfalls der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

7. DIN-Normen

Die DIN-Normen und sonstiges außerstaatliches Regelwerk können zusammen mit dem Bebauungsplan und der zu Grunde liegenden Gutachten bei der Stadt Emmerich am Rhein, Fachbereich Stadtentwicklung, Geistmarkt 1, 46446 Emmerich am Rhein zu den Dienststunden eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes nach dem Katasternachweis richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Emmerich am Rhein, den

Öffentlich bestellter
Vermessungs-Ingenieur (öbV)

Der für die Bauleitplanung zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein hat in seiner Sitzung am **07.08.2014** den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 27/3 - Wardstraße/Eltener Straße - gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 27/3 - Wardstraße/Eltener Straße - vom **07.08.2014** erfolgte am **14.08.2014**.

Emmerich am Rhein, den

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein stimmte am 14.03.2017 dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. E 27/3 - Wardstraße/Eltener Straße - zu beschloss die Umstellung auf ein Vollverfahren und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Emmerich am Rhein, den

Peter Hinze
(Bürgermeister)

Der Bebauungsplanentwurf hat mit Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 21.03.2017 in der Zeit vom 29.03.2017 bis einschließlich 02.05.2017 öffentlich ausliegen.

Emmerich am Rhein, den

Peter Hinze
(Bürgermeister)

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat in seiner Sitzung am diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Emmerich am Rhein, den

Peter Hinze
(Bürgermeister)

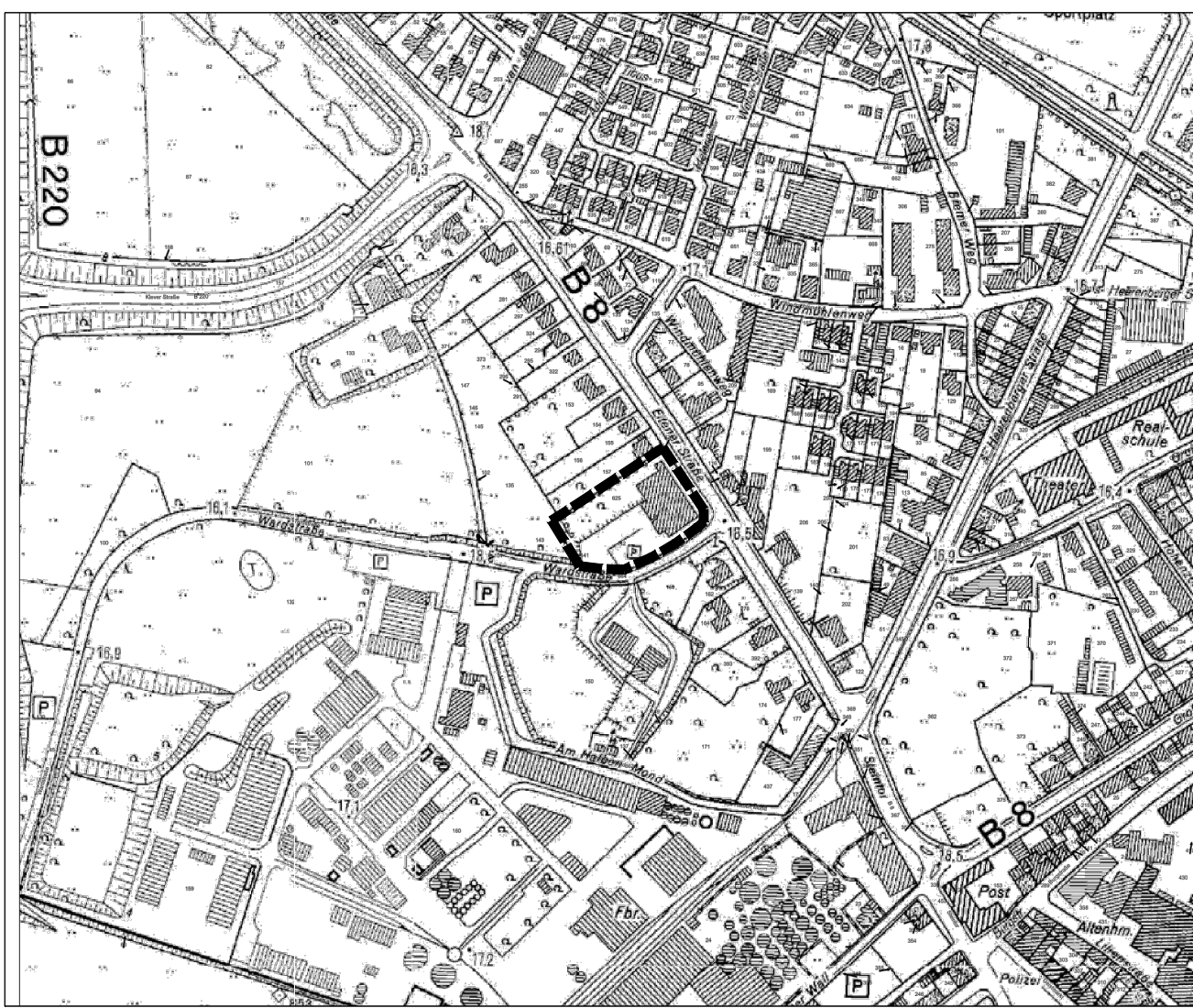
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. E 27/3 - Wardstraße/Eltener Straße - mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Entwurfes am ortsüblich bekannt gemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde auch auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 sowie § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. E 27/3 - Wardstraße/Eltener Straße - in Kraft.

Emmerich am Rhein, den

Peter Hinze
(Bürgermeister)

Übersichtsplan



Stadt Emmerich am Rhein



Bebauungsplan Nr. E 27/3
- Wardstraße / Eltener Straße -

.... Ausfertigung

Entwurf

Stand: 08.05.2017

FB 5 Stadtentwicklung

Maßstab 1 : 500