Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1331/2017

STADT EMMERICH AM RHEIN
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung

Bebauungsplan E 28/1

„Windmühlenweg“

2. Änderung

Begründung

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

6. Dezember 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 4

6.1 Art der baulichen Nutzung 4

6.2 Maß der baulichen Nutzung 5

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen 5

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

12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege 10

13 Altlasten und Altablagerungen 10

14 Störfallthematik 10

15 Hochwassergefährdung 10

14 Klimaschutz und Klimaanpassung 11

16 Bodenordnende Maßnahmen 13

17 Kosten 13

1 Veranlassung / Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Stadt Emmerich am Rhein hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans E 28/1 „Windmühlenweg“ beschlossen.

Auslöser für die beabsichtigte Bauleitplanung ist die Absicht eines privaten Bauherrn, auf einer Gartenfläche im rückwärtigen Teil seines Grundstücks Bauflächen für neue Wohngebäude zu entwickeln.

Hintergrund der geplanten Entwicklung des Baulandes ist zudem die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet sowie der Wille der Stadt Emmerich am Rhein, Bauwilligen innerhalb der Stadtgrenzen Baugrundstücke anbieten zu können.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es die Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung ergibt sich hier insbesondere dadurch, dass an die Realisierung der geplanten Nutzung besondere Anforderungen zu stellen und durch die Vornutzung und die umgebenden Nutzungen verschiedene Belange betroffen sind, die in ihrem Zusammenspiel nur durch die Abwägungsentscheidung der Bauleitplanung zufrieden stellend zu berücksichtigen sind.

Eine Realisierung der geplanten Wohngebäude des Antragstellers ist nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig.

Verwaltungsseitig kann die Planung befürwortet werden, da sie als Maßnahme der Innenentwicklung der behutsamen Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes dient und somit eine bessere bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht.

Die Planung korrespondiert mit dem Bestreben der Stadt Emmerich am Rhein, eine den Anforderungen der demografischen Entwicklung entsprechende, gezielte und zukunftsfähige Innenentwicklung in den Siedlungsschwerpunkten voranzutreiben. Es handelt sich um eine sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungskörpers und keinen Eingriff in den unberührten Außenbereich.

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.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet (Änderungsbereich) ist rund 1.585 m² groß und befindet sich im Westen des Emmericher Siedlungskörpers. Es umfasst das Flurstück 19 in der Gemarkung Emmerich, Flur 28. Das Verfahrensgebiet ist begrenzt:

- im Norden vom Windmühlenweg
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 112 und 129 in der Flur 28 der Gemarkung Emmerich
- im Süden durch die nördl. Grenze des Flurstücks 33 in der Flur 28 der Gemarkung Emmerich
- im Westen durch die östl. Grenzen der Flurstücke 16, 17 und 18 in der Flur 28 der Gemarkung Emmerich

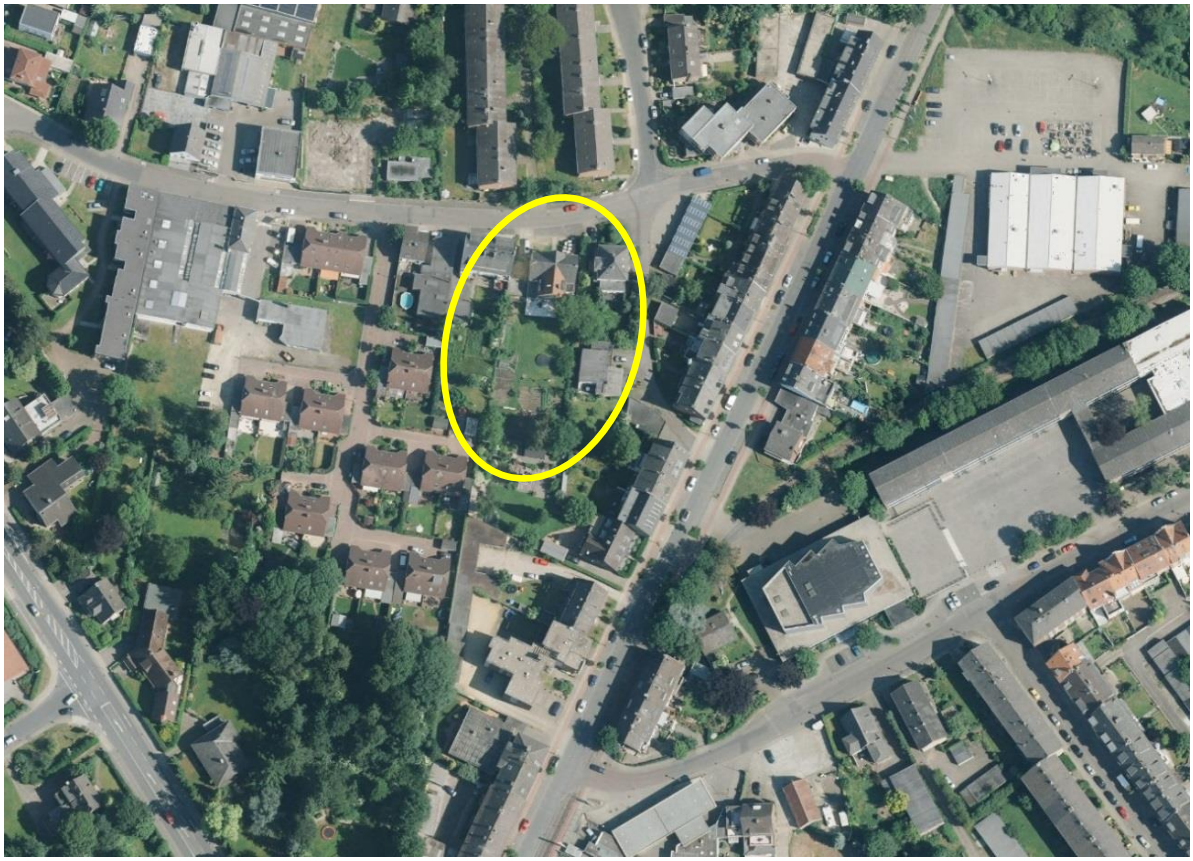
Die Verfahrensgebietsgrenze ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets

3 Gegenwärtiger Zustand

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs steht ein Mehrfamilienhaus. Im südlichen Teilbereich liegt eine Gartenfläche mit Rasen und einem Hühnergehege. Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

Abbildung 2: Luftbild



4 Planungsvorgaben

Regionalplan / Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (GEP 99) wie im in Aufstellung befindlichen Regionalplan-Entwurf 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 der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern wird dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen.

Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes E 28/1 „Windmühlenweg“.

Mit der Rechtskraft der Änderungsplanung verlieren die bisherigen Festsetzungen dieser Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans ihre Gültigkeit. Auf der Planurkunde des Bebauungsplans wird ein entsprechender Vermerk platziert, der für die betreffende Teilfläche auf den Änderungsbebauungsplan verweist.

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).

5 Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neubebauung einer Gartenfläche als Nachnutzung innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereiches zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum.
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 Nachfolgenutzung des betroffenen Bereiches 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

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen des Plangebiets werden entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

(Kleine) Läden zur Versorgung des Plangebietes, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässig und sollen es auch in diesem Bebauungsplan sein. Sie tragen ganz wesentlich zum Charakter eines zwar vornehmlich, aber nicht ausschließlich dem Wohnen zugedachten Baugebietes bei und weisen ein wohnverträgliches Nutzungsprofil auf.

Für die laut BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen – gilt das vorstehende nur eingeschränkt: ein Übergewicht gegenüber der Wohnnutzung wäre dem Wohngebietscharakter abträglich, da diese Nutzungsarten in besonderer Weise auch in Misch- und Kerngebieten „zu Hause“ sind und nicht unerhebliche Verkehrsmengen verursachen können. Deshalb werden sie für dieses Plangebiet – wie in der BauNVO – nur ausnahmsweise zugelassen.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe passen vom Platzbedarf her nicht in die kleinteilig vorstrukturierten Wohngebiete und führen zu Zusatzverkehren, die an dieser Stelle nicht gewünscht sein können.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dieser Festsetzungskatalog leitet sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan E 28/1 ab.

Grundflächenzahl (GRZ) /Geschossflächenzahl (GFZ)

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung der GRZ orientiert sich an der BauNVO. Die festgesetzte GFZ von max. 0,8 bleibt unter der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze.
Die vorgenannten Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird der baulichen Dichte der Nachbarschaft gerecht und erlaubt eine wirtschaftlich tragfähige Ausnutzung der Grundstücke zu Wohnzwecken bei maßstäblicher Einpassung in den Siedlungszusammenhang. Die Festsetzungen bleiben im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan unverändert.

Zahl der Vollgeschosse / maximale Gebäudehöhe (GH. max.)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Bestandsbebauung im vorderen straßenseitigen Bereich (Teilfläche WA 1) auf zwei festgesetzt. Diese Festsetzung gilt auch bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan E 28/1.
Die städtebauliche Konzeption sieht für die rückwärtige, neu hinzu kommende Bebauung eine geringere bauliche Dichte vor. Mit Bezug zu der westlich angrenzenden Baustruktur im Bereich der Gutenbergstraße wird die Zahl der Vollgeschosse für diese Teilfläche WA 2 auf eins begrenzt.
Zusätzlich wird für diesen Bereich in Anlehnung an die benachbarte Innenbereichsbebauung eine maximale Gebäudehöhe von 24,5 m über NHN festgesetzt, was rund 8 m über der Geländeoberkante entspricht. Damit wird eine zu massive Bebauung im Innenbereich ausgeschlossen.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Nachverdichtung eines bestehenden innenstadtnahen Wohnquartiers ist zwar städtebaulich grundsätzlich gewünscht. Ungesteuerte Nachverdichtungen können aber auch Nachteile mit sich bringen, die im vorliegenden Bebauungsplan von vornherein verhindert werden sollen. Die hier vorgenommene Beschränkung auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude lässt die gewünschte maßvolle Nachverdichtung zu, ohne zu einer zu hohen Auslastung zu führen, die sich u.a. in einem größeren Stellplatzbedarf und verstärkter Lärmentwicklung äußern könnte.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens.

Für das Bestandsgebäude im Plangebiet erfolgen Festsetzungen von überbaubaren Flächen in Anpassung an die vorhandene Bebauung. Eine neue Baugrenze wird im Süden für einen Teil des bisherigen Gartens festgesetzt.

7 Erschließung

Die Erschließung des im Norden gelegenen Bestandsgebäudes Windmühlenweg 3 erfolgt direkt über den nördlich verlaufenden Windmühlenweg.
Zur Erschließung der die Notwendigkeit des Bebauungsplans begründenden neuen Wohnbebauung im Innenbereich wird ein neuer Weg gebaut, der vom Windmühlenweg abzweigt und in südlicher Richtung in das Plangebiet führt.
Diese ist als Privatweg geplant. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der öffentlich-rechtlichen Sicherung dieses Weges wird die erforderliche Teilfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht recht zu belastende Fläche“ (GFL) festgesetzt. Die Nutzungsberechtigung wird auf den Kreis der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger beschränkt.
Das gesamte Umfeld des Planbereiches ist ausreichend verkehrlich erschlossen. Der durch die Planung beeinflusste Quell- und Zielverkehr kann wie bisher problemlos von dem bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden. Mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation innerhalb der näheren Umgebung ist nicht zu rechnen.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Gas, Wasser, Strom

Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, die sich im angrenzenden Windmühlenweg befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.
Zur Sicherung der Versorgung ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Emmerich GmbH sowie der weiteren betroffenen Ver- und Entsorgungsträger eingetragen.

8.2 Schmutzwasser / Regenwasser

Das im Erschließungsgebiet im südlichen, neu zu bebauenden Teil anfallende häusliche Schmutzwasser soll in einem neuen Schmutzwasserkanal gesammelt und an den bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal im Windmühlenweg angeschlossen werden.
In § 44 Abs. 1 LWG NRW (neu) ist bestimmt, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG (ortsnah z. B. durch Versickerung auf dem Grundstück oder durch einen öffentlichen Regenwasserkanal) zu beseitigen ist.
Diese Regelung greift im vorliegenden Fall nicht, da das Grundstück bereits teilweise bebaut war. Von dem bestehenden Wohnbaugrundstück wird das anfallende Niederschlagswasser dem städtischen Mischwasserkanal zugeführt.
Einzelheiten zur Entwässerung werden im weiteren Verlauf in Abstimmung mit dem Tiefbauamt sowie den Technischen Betrieben der Stadt Emmerich am Rhein erarbeitet.

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.
Im Plangebiet befinden sich einige durch die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein geschützte Bäume. Gemäß § 3 der Baumschutzsatzung sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden, geschützt. Gemäß § 7 der Baumschutzsatzung hat für gefällte geschützte Bäume eine Ersatzpflanzung zu erfolgen.
Die Anzahl der Ersatzbäume bemisst sich nach dem Stammumfang der entfernten Bäume und ist in § 7 Abs. 3 der Baumschutzsatzung geregelt.
Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung kommen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Anwendung.

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 05.01.2017 wurde eine Ortsbesichtigung des Plangebiets durchgeführt.
Zudem wurde das relevante Artenspektrum über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem ausgewertet.
Die meisten planungsrelevanten Arten für den 3. Quadranten des Messtischblatts 4103 finden im Eingriffsgebiet keinen adäquaten Lebensraum.
Während der Ortsbesichtigung wurden auf der Eingriffsfläche 5 Vogelarten angetroffen. Mit einer Lachmöwe befand sich darunter eine planungsrelevante Art. Diese wurde jedoch lediglich im Überflug gesichtet. Da es sich bei dem Eingriffsgebiet um eine kleine Fläche handelt, die mitten im Siedlungsgebiet liegt, ist nicht von einer Betroffenheit der Lachmöwe auszugehen.
Bei den übrigen angetroffenen Vogelarten handelte es sich um in NRW weit verbreitete Vogelarten, so dass sie für die Artenschutzrechtliche Vorprüfung keine Relevanz haben.

[1] StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplans E 28/1 „Windmühlenweg“ der Stadt Emmerich am Rhein, Kevelaer, 27.04.2017

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.
Außerdem sollte insektenfreundliche Beleuchtung verwendet und diese auf ein Mindestmaß reduziert werden.

11 Immissionsschutz

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.

Lärm

In der Erschließungs- und Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm gerechnet werden. Diese an der benachbarten Wohnbebauung temporär auftretende Schallkulisse stellt keine unzumutbare Lärmbelästigung dar.
Das Plangebiet befindet sich im durch Wohnbebauung geprägten Innenbereich. Die geplante Bebauung fügt sich somit auch aus Immissionsschutzsicht in die Umgebung ein. Zudem ist die Fläche auch bisher bereits teilweise bebaut.

Relevante Gewerbelärmquellen befinden sich in der näheren Umgebung nicht. Auch unzumutbare Beeinträchtigungen aus Sport- oder Freizeitlärm sind in der direkten Umgebung nicht zu erwarten.

Zur Zusammenstellung des Abwägungsmaterials in Bezug auf mögliche dauerhafte immissionsschutzfachliche Konflikte wurde ein Schallgutachten[2] erarbeitet, dessen Ergebnisse nachfolgend zusammengefasst werden. Als relevante Geräuschquellen wurden für den Verkehrslärm die westlich verlau-

[2] Richters & Hüls: Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – 2. Änderung des Bebauungsplans E 28/1 „Windmühlenweg" der Stadt Emmerich am Rhein Ahaus, 8.9.2017

fende Eltener Straße, die östlich verlaufende s'Heerenberger Straße und die Eisenbahnstrecke Grenze D/NL Emmerich-Oberhausen identifiziert.

Verkehrslärm

Aus der Ausbreitungsrechnung im Schallgutachten ergibt sich, dass durch den Verkehrslärm der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) (Tag) um bis zu 1 dB und der Nachtwert von 45 dB(A) um bis zu 10 dB überschritten wird.
Im Gutachten wird dargelegt, dass zum Erreichen eines ausreichenden Schallschutzes ein Ausgleich in Form von geeigneten Maßnahmen vorzunehmen ist.
Entsprechend der ermittelten Immissionswerte sind im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche (LPB) festzusetzen, innerhalb derer bestimmte Bau-Schalldämm-Maße einzuhalten sind. Es ergibt sich der Lärmpegelbereich II für das gesamte Plangebiet (Geltungsbereich der 2. Änderung). In dem festgesetzten Lärmpegelbereich gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen von Außenbauteilen einschließlich der Fenster Schalldämm-Maße R'w,res nach Tab. 8 der DIN 4109 einzuhalten sind. Korrekturen nach Tab. 9 der DIN 4109 sind zu beachten. Die DIN 4109 liegt im Rathaus der Stadt Emmerich am Rhein, Fachbereich 5 zur Einsicht aus.
Zusätzlich zu der Festsetzung zur Schalldämmung von Außenbauteilen wird in Bezug auf die Grundrissanordnung festgesetzt, dass besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten aufweisen, an denen nachts höhere Außengeräuschpegel als 50 dB(A) vorliegen, zusätzlich schallgedämmte und möglichst motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen erhalten, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten.
Was die Außenwohnbereiche angeht, werden im Osten des Geltungsbereichs die schalltechnischen Orientierungswerte für WA überschritten. Der Gutachter empfiehlt deshalb, in den betroffenen Bereichen Terrassen und Balkone so anzuordnen, dass diese auf der lärmabgewandten Seite liegen.
Diese Empfehlung wird in Form eines Hinweises an die Bauherren weitergegeben. Die Erforderlichkeit einer textlichen Festsetzung wird nicht gesehen, da auch ohne Befolgung dieser Empfehlung eine Nutzung des Grundstückes ohne unzumutbare Einschränkungen oder gesundheitlich bedenkliche Schallsituationen gegeben ist.
Im gesamten Plangebiet werden MI-Werte eingehalten. Da in Mischgebieten generell Wohnen zulässig ist, kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung von MI-Werten grundsätzlich gesundheitlich unbedenkliche Wohnverhältnisse gegeben sind. Daneben stellen Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone keine dauerhaften Aufenthaltsorte dar, sondern werden lediglich temporär genutzt.
Was den im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entstehenden Verkehrslärm und dessen mögliche Auswirkungen auf die bestehenden Wohngebiete angeht, ist davon auszugehen, dass eine erhebliche Lärmbelästigung auszuschließen ist.
Es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass Geräuschimmissionen, die durch Wohngebäuden zugeordneten Parkplätzen entstehen, zu den üblichen Erscheinungen in einem Wohngebiet gehören und dass Stellplätze, deren Anzahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, selbst in einem von Wohnbebauung geprägten Gebiet keine erheblichen Störungen hervorrufen. Auch ist das Spitzenpegelkriterium bei Stellplätzen und Garagen zu Wohnanlagen außer Betracht zu lassen, da i. d. R. keine erheblichen Störungen aus diesen Geräuschen (z.B. das Schlagen von Pkw-Türen oder Kofferraumdeckeln) resultieren. Dies wurde auch durch verschiedene Gerichtsur-

teile (VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 20.07.1995; 3 S 3538/94, BRS 1995, 403: NVwZ-RR), bestätigt.
Die Benutzung von Stellplätzen und Garagen im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den Grundstücken in Wohn- und Mischgebieten ist als Bestandteil des täglichen Lebens anzusehen. Dies sollte auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nahelegen.
Auch unzumutbare Beeinträchtigungen aus Sport- oder Freizeitlärm sind in der direkten Umgebung nicht zu erwarten.

Insgesamt ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets sowie der zulässigen Nutzungen und unter der Voraussetzung der Einhaltung der im Schallgutachten genannten Maßnahmen davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine schallschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft sind denkmalgeschützte Gebäude oder Einrichtungen vorhanden.
Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor und sind im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bebauung auch nicht bekannt geworden. Jedoch ist ein etwaiges Auftreten solcher Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden.

13 Altlasten und Altablagerungen

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

Der Stadtbereich von Emmerich am Rhein war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Für die Flächen im Plangebiet können Kampfmittelrückstände im Boden 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.

14 Störfallthematik

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5 a des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), so dass keine Erforderlichkeit von Festsetzungen vorliegt, die die Störfallthematik betreffen.

15 Hochwassergefährdung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im potentiellen Überschwemmungsgebiet hinter den bestehenden Hochwasserschutzeinrichtungen 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.

Die Stadt Emmerich am Rhein hat im Jahr 2014 eine Fließweganalyse[3] für den Fall von Starkregenereignissen erarbeiten lassen. Für die vorliegende Fläche wurden Fließwege mit geringer angeschlossener Fläche ermittelt und dargestellt. Das Grundstück gehört nicht zu den insgesamt fünf Bereichen im Stadtgebiet, für die Überstau- und Überflutungsrisiken ermittelt wurden und die deshalb einer detaillierten Betrachtung unterzogen wurden.

Der dargestellte Fließweg beeinträchtigt die grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks nicht, ist aber im Zuge der Genehmigungsplanung für die einzelnen Neubauten zu berücksichtigen.

14 Klimaschutz und Klimaanpassung

Klimaschutz

Die Stadt Emmerich hat ein Klimaschutzkonzept[4] beschlossen. Dieses zeigt auf, welche Projekte und Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs beitragen können. Für die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans finden sich keine speziellen Ziele in dem Konzept, doch wird für den Handlungsbereich der Stadtplanung die maßvolle Komplettierung der Innenstadt durch Baulückenschließung genannt. Diesem Leitbild folgt der Bebauungsplan, da er ein Projekt der Nachverdichtung darstellt.
Regionalklimatisch gesehen befindet sich das Plangebiet im Klimabezirk der niederrheinischen Tiefebene mit martimem 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 in der Umgebung nicht spürbar erhöhen.

[3] Dr. Pecher AG: Stadtgebietsweite Fließweganalyse und Aufbau eines gekoppelten Kanalnetz-Oberflächenabflussmodells mit dem Programmsystem DYNA-GeoCPM für fünf ausgewählte oberflächliche Überflutungsbereiche in Emmerich am Rhein, Erkrath 2014

[4] Stadt Emmerich am Rhein: Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Emmerich am Rhein, Juni 2013

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.

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)

Die Stadt Emmerich hat ein Klimaanpassungskonzept[5] beschlossen. Dieses enthält im Analyseteil neben einer Nutzungskarte, einer Hitzebelastungskarte und einer Infrarotkarte auch eine Klimatopkarte. Laut dieser Karte befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplans im Stadtklimatop. In der „Handlungskarte Klimaanpassung Emmerich“ wird die Fläche der Zone 1 „Gebiete mit Hitzebelastung im Ist-Zustand“ und dort dem Typ A „durchschnittliche Bevölkerungsdichte im Bereich der Hitzeinsel“ zugeordnet.

Als mögliche Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel wird für diesen Gebietstyp ausgeführt, dass „einer Hitzebelastung durch Standortwechsel und Vermeidung von besonnten Standorten entgegengewirkt werden“ könne (Klimaanpassungskonzept, S. 40). Das Ziel, die Aufenthaltsqualität durch Verringerung der Hitzeentwicklung am Tag zu steigern, könne durch folgende Maßnahmen gefördert werden:

- Beschattung durch Vegetation und Bauelemente (z. B. Pergola, Arkaden)

- Kühleffekte der Verdunstung nutzen (offene Wasserflächen, Begrünung)

- Windblockaden (wie sehr dichte Vegetation oder Trennwände bei Außengastronomie) bei Schwachwindlagen vermeiden

[5] Geographisches Institut der Ruhr-Universität Bochum: Klimaanpassungskonzept der Stadt Emmerich am Rhein, Bochum, 2016

16 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Das Grundstück befindet sich im Besitz des Bauherrn.

17 Kosten

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

Erarbeitet: 6. Dezember 2017

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

Stadt Emmerich am Rhein

Peter Hinze
Bürgermeister