

Bebauungsplan E 9/3

„Sternstraße Ost“

Begründung Offenlage § 3 Abs. 2 BauGB



Planverfasser:
StadtUmBau
Ingenieurgesellschaft mbH

Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauwesen
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung

StadtUmBau GmbH
Basilikasstrasse 16
D-47623 Krefeld
Tel. +49 (0)2832 / 97 29 29
Fax +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de

Januar 2018

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
6.4	Bauweise	6
6.5	Überbaubare Grundstücksflächen	6
6.6	Gestalterische Festsetzungen.....	8
7	Erschließung	9
8	Ver- und Entsorgung	10
8.1	Gas, Wasser, Strom.....	10
8.2	Schmutzwasser / Regenwasser	10
9	Belange von Natur und Landschaft.....	10
10	Artenschutz	11
11	Immissionsschutz.....	12
11.1	Geruch.....	12
11.2	Lärm.....	12
11.3	Störfallrisiko.....	13
12	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	13
13	Altlasten und Altablagerungen	13
14	Hochwassergefährdung und Starkregenabfluss.....	13
14	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	15
14.1	Klimaschutz	15

14.2	Klimaanpassung.....	15
15	Bodenordnende Maßnahmen.....	16
16	Kosten	16

1 Veranlassung / Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Stadt Emmerich am Rhein hat die Aufstellung des Bebauungsplans E 9/3 „Sternstraße Ost“ beschlossen.

Auslöser für die beabsichtigte Bauleitplanung ist die Absicht eines privaten Bauherrn, auf einer Gartenfläche im rückwärtigen Teil bestehender Baugrundstücke neue Wohnbauflächen für bis zu 3 Einzelhäuser zu entwickeln. Des Weiteren soll die bauliche Entwicklung einer Freifläche an der Sternstraße in Anpassung an die Umgebungsbebauung infolge ihres ungünstigen Grundstückszuschnittes planungsrechtlich gesteuert werden.

Angesichts der damit verbundenen 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:

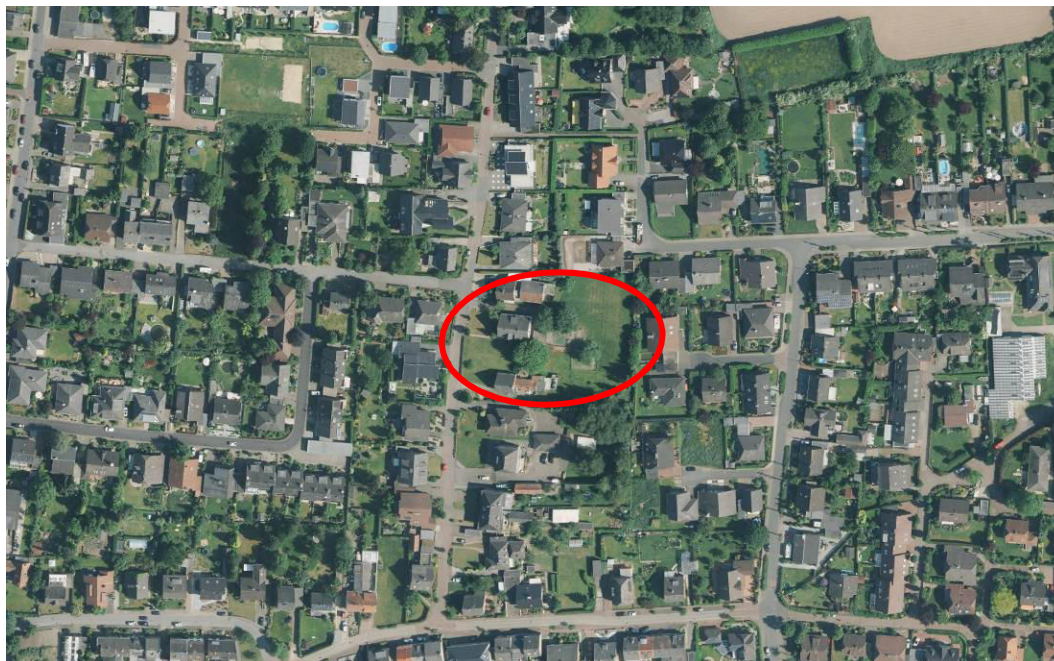
- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient.
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m². Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) liegen nicht vor.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen ebenfalls nicht vor.

Deshalb wird in diesem Planverfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

3 Gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet umfasst zwei bestehende Wohnhäuser an der Sternstraße, eine zwischen diesen verlaufende Zufahrt sowie die im östlichen Teil liegende Gartenfläche mit mehreren Bäumen. Darüber hinaus ist auf einer Baulücke im südwestlichen Planbereich ein neues Wohnhaus im Bau begriffen. 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 (RPD-E, Stand 06.07.2017) 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 des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt.

Damit entspricht das vorliegende Bauleitplanverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs.

Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich in diesem Bereich bisher nach § 34 BauGB.

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. Da das Angebot kurzfristig bebaubarer Bauplätze für eine Einfamilienhausbebauung im Emmericher Stadtgebiet auf dem freien Markt aktuell sehr gering ist und im betroffenen Siedlungsbereich Leegmeer gegen Null tendiert, dient das Planverfahren auch der Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum nicht zuletzt vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, der einen Anstieg des Bedarfs an barrierefreiem oder barrierefrei zugänglichem Wohnraum bewirkt, welcher sich in Altimmobilien größtenteils nicht abbilden lässt.

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 geplanten Nutzung sowie in Anpassung an die Nutzungsstrukturen in der näheren Umgebung im Bereich an der Sternstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA) und im innen liegenden Bereich als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Dabei werden bestimmte Nutzungen der Nutzungskataloge der §§ 3 und 4 BauNVO zur Vermeidung von Störungen oder wegen fehlenden Flächenangebotes innerhalb des Plangebietes entweder ausgeschlossen oder von allgemeiner Zulässigkeit in eine ausnahmsweise Zulässigkeit umgewandelt. Im Einzelnen sollen für die Baugebiete folgende Nutzungen zugelassen werden:

Allgemeine Wohngebiete (WA):

Neben Wohngebäuden sind gemäß § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (kleine) Läden zur Versorgung des Plangebietes, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind allgemein zulässig und sollen es auch in diesem Bebauungsplan sein. Sie tragen ganz wesentlich zum Charakter eines zwar vornehmlich, aber nicht ausschließlich dem Wohnen zugeordneten Baugebietes bei und weisen ein wohnverträgliches Nutzungsprofil auf. Gleichwohl weisen diese Nutzungen i.d.R. einen größeren Flächenbedarf auf, der sich im Plangebiet schwerlich abbilden lässt.

Für die laut BauNVO im WA zulässigen Nutzungsarten -sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen- gilt das vorstehende nur einge-

schränkt: 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. Daher sollen diese nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Geeignete Standorte hierfür sind an anderer Stelle im Stadtgebiet vorhanden.

Reines Wohngebiet (WR):

Die in Reinen Wohngebieten gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im Bereich des festgesetzten Reinen Wohngebiets entsprechend nicht zulässig. Der Ausschluss dient der Vermeidung möglicher störender Nutzungen in diesem rückwärtig gelegenen, neu erschlossenen und kleinteiligen Baubereich und erfolgt auch vor dem Hintergrund der Erschließung durch den nur 3,5 m breiten Privatweg, der für die Aufnahme eines aus diesen Nutzungen herrührenden Mehrverkehrs nicht geeignet ist.

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 Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Darüber hinaus erfolgte eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude.

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung der GRZ orientiert sich an den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die vorgenannte Festsetzung 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.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der städtebaulichen Konzeption sowie der Bestandsbebauung im straßenbegleitenden Bereich an der Sternstraße auf zwei und im Innenbereich auf ein Vollgeschoss festgesetzt.

Gebäudehöhen (GH)

Ziel der Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen ist – wie bereits bei der Zahl der Vollgeschosse – insbesondere eine der Lage entsprechende Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung. Dadurch wird eine Feinsteuerung der Bebauung ermöglicht, die sowohl zu einem harmonischen Erscheinungsbild der neuen Siedlung führt (interner Aspekt) als auch

eine gestalterische Einbindung in das städtebauliche Umfeld garantiert (externer Aspekt). Für die zweigeschossige Bebauung an der Sternstraße wird in Anpassung an die jüngste Bebauung in diesem Bereich eine maximale Gebäudehöhe etwa 10 m, für die eingeschossige Bebauung im Innenbereich eine maximale Gebäudehöhe von etwa 9 m jeweils über Gelände festgesetzt.

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Mit der Begrenzung der Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude wird der Druck auf die erforderliche Infrastruktur sowie der Umfang der dafür auszuweisenden Flächen (vor allem Flächen und Einrichtungen für den ruhenden Verkehr wie Stellplätze und Garagen) reduziert. Ferner dient diese Begrenzung der Anpassung an die an den Planbereich angrenzende Nutzungsstruktur ausschließlicher Einfamilienhausbebauung.

6.4 Bauweise

In Anpassung an die aufgelockerte Bebauungsstruktur in der unmittelbaren Umgebung wird in den WA- /WR-Gebieten eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Beschränkung der WR-Gebiete auf eine Einzelhausbauweise folgt ebenfalls der Begrenztheit der notwendigen Infrastruktur zur Erschließung dieses Bereiches ohne die Möglichkeit einer der Umgebungsbebauung angemessenen Verdichtung und kleinteiligen Grundstücksnutzung auszuschließen.

6.5 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 die Bestandsgebäude im Plangebiet erfolgen Festsetzungen von überbaubaren Flächen in Anpassung an die vorhandene Bebauung. Dabei ist die Festlegung der vorderen Bauflucht an der bestehenden Bebauung entlang der Sternstraße orientiert. Für die südliche Fläche an der Sternstraße wird infolge der eingeschränkten Bebaubarkeit bei der geringen Grundstücksbreite und deren in das Grundstück hinein zu verzeichnenden Verjüngung sowie unter Berücksichtigung eines ausreichenden Abstandes zur Vermeidung eines Brandüberschlages zum einem grenznah stehenden Nachbargebäude ein Gebäudevorsprung um 3 m ermöglicht. Diese Überschreitung der bestehenden vorderen Bauflucht stellt bei den übertiefen offenen Vorgartenflächen und den z.T. diffusen Gebäudestellungen im betroffenen Abschnitt der Sternstraße mit der bogenförmigen Trassenführung keine Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Im städtebaulichen Kontext soll dieser Einzelfallentscheidung jedoch keine Vorbildwirkung zugemessen werden.

Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Minderung der Verschattung angrenzender Grundstücke bei Realisierung des Bebauungsplanes folgend wird die überbaubare Fläche im nördlichen WR-Gebiet (WR1) einem Abstand von 4,0 m zur nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Zur Beurteilung, ob die planungsrechtlich mögliche Bebauung im WR1 einer nicht zumutbaren Verschattung der bestehenden Bebauung auf der Straßennordseite führt, wird auf die DIN 5034 -1 zurückgegriffen. In der DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen) wird – auf eine ausreichende natürliche Belichtung von Wohnungen zielend – gefordert, dass

- mindestens ein Aufenthaltsraum (z.B. Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche)
- zur Tag- und Nachtgleiche (21.03. / 23.09)
- in der Mitte des Fensters
- für mindestens vier Stunden

belichtet sein muss.

Die Ermittlung der Verschattungswirkungen wird auf der Grundlage des Verfahrens H.B. Fisher / W. Kürte durchgeführt. Hierin sind die Schattenwürfe während der Tageszeit, in der die Sonne über dem Horizont erscheint, zu den vollen Stunden nachgewiesen. Es gilt jeweils die Ortszeit.

Für die zukünftige bauliche Nutzung des WR1-Bereiches liegt derzeit kein konkretes Grundstücksaufteilungs- und -bebauungskonzept vor. Die Abschätzung der Verschattungswirkung wird daher unter Berücksichtigung der möglichen Grundstücksaufteilung in 3 Einzelhausgrundstücke auf eine Bebauung abgestellt, die die sich bietenden planungsrechtlichen Möglichkeiten in Bezug auf den GebäudGrundriss und die Gebäudehöhe ausnutzt. Dies entspricht drei Gebäuden eines Grundrisses von 14,0 x 9,5 m. Als Dachform wird ein Satteldach mit der maximal zulässigen Firsthöhe von 9,0 m über Gelände und einer Traufhöhe von 4,5 m angenommen. Der Abstand des der nördlichen Plangebietsgrenze nächst gelegenen Hauses beträgt 4,0 m. Die zugrunde gelegte Bebauung stellt in Bezug auf den Schattenwurf auf die benachbarten Grundstücke im Prinzip den Worst-Case dar.

Abbildung 3: Schattenwurf für Gebäude in den WR-Bereichen mit Firstrichtung N/S

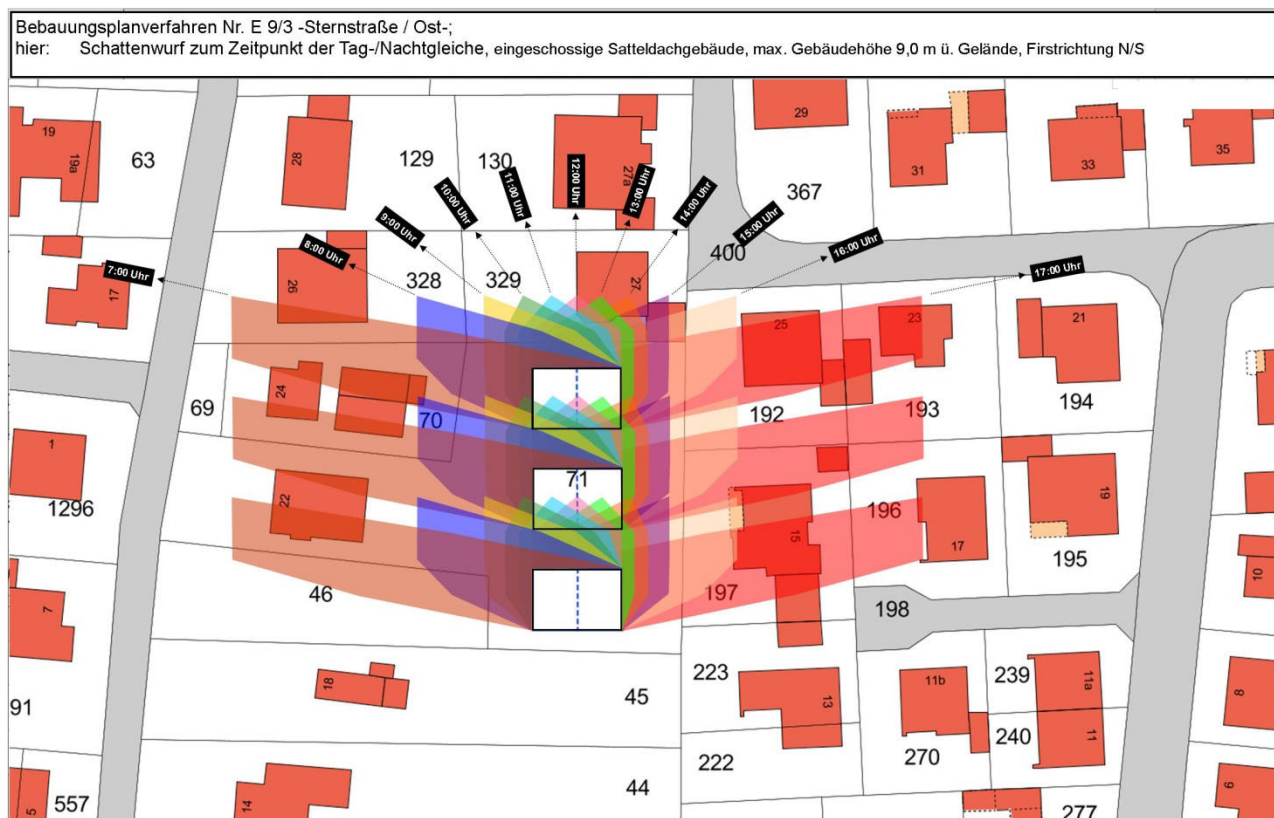
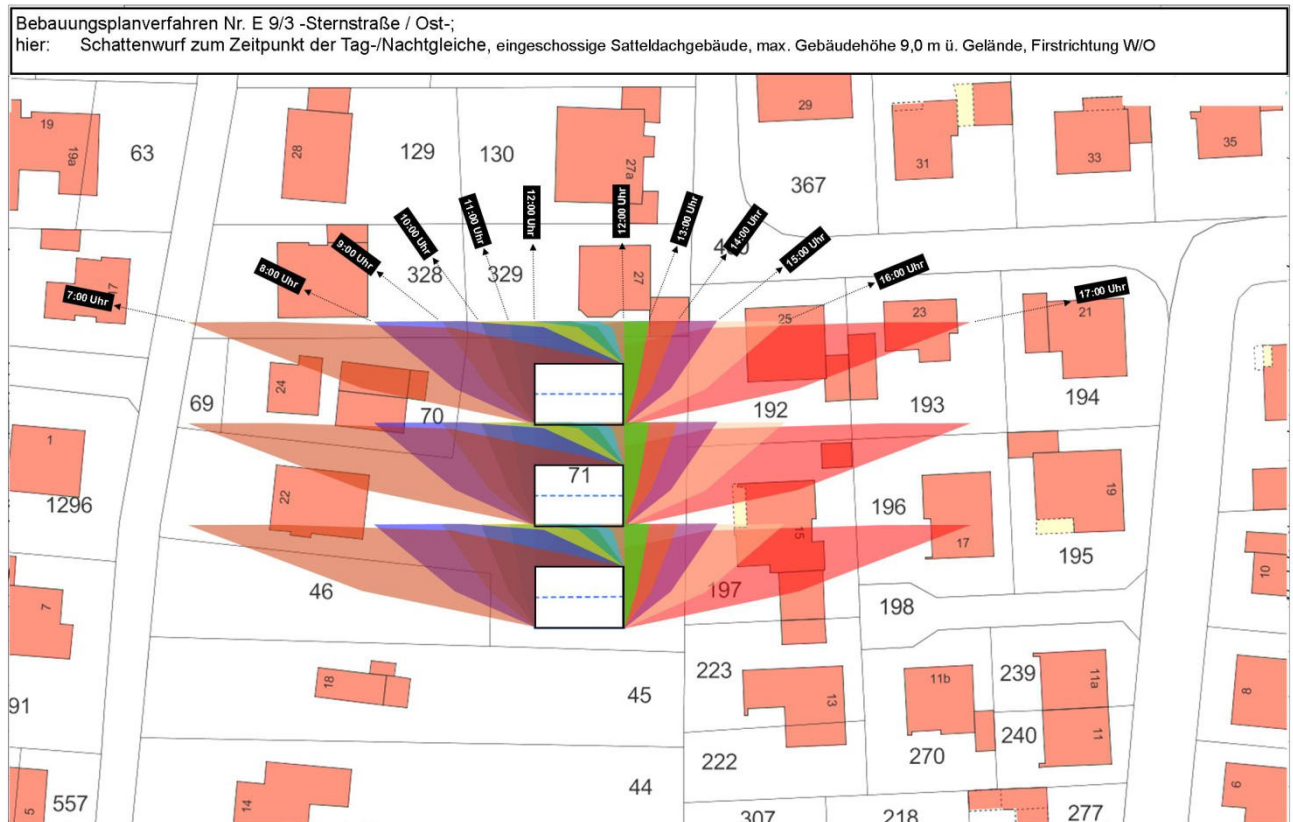


Abbildung 4: Schattenwurf für Gebäude in den WR-Bereichen mit Firstrichtung W/O



Aus den vorstehenden Abbildungen des Schattenwurfes zum Zeitpunkt der Tag-/Nachtgleiche ist erkennbar, dass eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnnutzung im Sinne der DIN 5034 in den Gebäuden westlich und östlich der neuen Bebauung nicht eintreten wird, da eine Schatteneinwirkung auf die benachbarten Wohnhäuser jeweils nur etwa zwei Stunden auftreten wird. Hiervon sind die betroffenen Häuser überwiegend nur partiell betroffen.

Der Schattenwurf auf das nördlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück an der Dechant-Sprüngen-Straße durch die Neubebauung wird hingegen wesentlich durch die Firststellung bestimmt. Je weiter der First von der südlichen Grundstücksgrenze abrückt, umso weniger Schattenwurf fällt auf das betroffene Grundstück. Bei einem Gebäudeabstand des nächstgelegenen Neubaus von 4 m zur gemeinsamen Grenze und einer Firstrichtung von West nach Ost tritt die Situation ein, dass das Nachbargebäude an den Tagen der Tag-/Nachgleiche zu keiner Zeit vom Schattenwurf erfasst wird. Mit der Festsetzung der überbaubaren Fläche im WR1 in diesem Mindestabstand zur nördlichen Plangebietsgrenze wird den Interessen den betroffenen Nachbarn entgegen gekommen.

6.6 Gestalterische Festsetzungen

Um die Verschattungseinwirkungen der Neubebauung im Plangebiet auf die nördliche Nachbarschaft entsprechend der vorstehenden Darlegung zu minimieren, werden gestalterische Festsetzungen zu der Bebauung im WR 1 erlassen, mit denen die Dachform und die Firststellung entsprechend den Berechnungsgrößen der Verschattungsuntersuchung unter Pkt. 6.5 vorgegeben werden. Um den Bauherren einen weiteren Gestaltungsspielraum einzuräumen und die Einbindung in das städtebauliche Umfeld zu sichern, werden andere Dachformen als Ausnahme unter der Voraussetzung zugelassen,

sen, dass von dem Vorhaben in Bezug auf die vorstehenden Schattenwurfdarstellungen zur Tag-/Nachtgleiche kein größerer Schattenwurf als im Falle eines Satteldaches mit First in West-Ost-Richtung im Grenzabstand von 8,75 m und maximal zulässiger Firsthöhe auf das Nachbargrundstück ausgeht.

7 Erschließung

Die Erschließung der im Westen des Plangebiets liegenden Grundstücke erfolgt über die Sternstraße. Zur Erschließung der die Notwendigkeit des Bebauungsplans begründenden neuen Wohnbebauung im Innenbereich wird die zwischen den Bestandsgebäuden Sternstraße 22 und 24 bereits vorhandene private Zufahrt genutzt, die im hinteren Bereich ausgebaut und um einen Wendeplatz für PKW erweitert wird. Deren Anbindung an die Sternstraße wird aus Gründen der Anfahrbarkeit und der Verkehrssicherheit aufgeweitet. Sichtbeziehungen in den öffentlichen Verkehrsraum von hier aus werden durch Nutzungsbeschränkungen im Bereich der Sichtdreiecke gesichert. **Dabei werden bauliche Nebenanlagen und Garagen/Carports sowie sichtbehindernde Anpflanzungen und Grundstückseinfriedigungen einer Höhe von mehr als 80 cm über Straßenkrone ausgeschlossen.**

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 zu belastende Fläche“ (GFL) festgesetzt. Die Nutzungsberechtigung wird auf den Kreis der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger beschränkt. Die öffentliche-rechtliche Sicherung dieser Erschließung erfolgt in der nachfolgenden Genehmigungsplanung durch Begründung von Baulasten.

Die mögliche zukünftige Ausbaubreite des Privatweges beschränkt sich unter Berücksichtigung der Einfassungen und Rückenstützen auf eigenem Grundstück infolge der vorhandenen Topografie mit dem in 3,5 m Grenzabstand stehenden Wohngebäude auf netto 3,04 m. Dies ist nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für einen öffentlichen Wohnweg (Ausbaubreite mind. 4,50 m) unzureichend. Daher scheidet eine etwaige Übernahme durch die Stadt Emmerich am Rhein und Widmung als öffentliche Verkehrsfläche zu einem späteren Zeitpunkt aus.

Gleichzeitig lässt die genannte Wegeausbaubreite keinen Begegnungsverkehr PKW/PKW oder PKW/Fahrrad zu. Im Begegnungsfall müssen daher Haltevorgänge eines der jeweiligen Fahrzeuge beiderseits des geradlinigen Wegeabschnittes vollzogen werden. Hierfür sind bei den vorhandenen Sichtbeziehungen der Aufweitungsbereich an der Einmündung in die Sternstraße sowie der Wendeplatz im inneren Planbereich als ausreichend zu erachten.

Die Dimensionierung der Privatwegefläche reicht **ebenfalls** nicht für die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge aus. Die Müllbehälter der Grundstücke im rückwärtigen Bereich des Reinen Wohngebiets sind deshalb zur Abholung an der Sternstraße außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche **sowie außerhalb der Sichtdreiecksflächen** abzustellen. An den Abfuhrtagen kann hierfür ~~der im Vorgarten des Grundstückes Sternstraße 22 festgesetzte Stellplatzbereich herangezogen werden, der ansonsten auch der Abstellung von PKW aus dem Plangebiet außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen kann~~ **eine Fläche neben dem Anliegerweg außerhalb des Sichtdreiecks herangezogen werden, die vom Müllfahrzeug durch einen Rückwärtsrangiervorgang erreicht werden kann. Die Verwendung und Zurverfügungstellung dieser Fläche wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert.**

Die bebauungsplankonforme Realisierung der Privaterschließung wird auch gegenüber Rechtsnachfolgern im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

Ergänzung und Änderung der Begründung nach Durchführung der Offenlage betrifft die roten oder durchgestrichenen Textteile.

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 in der angrenzenden Sternstraße befinden, erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden in der Erschließungsplanung für den Planinnenbereich im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsplanung weiter konkretisiert.

8.2 Schmutzwasser / Regenwasser

Das im Erschließungsgebiet anfallende häusliche Schmutzwasser wird über eine Hausanschlussvorstreckung im Bereich des Privatweges gesammelt und an den bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Sternstraße angeschlossen. Vor dem Hintergrund des gegenüber dem Niveau der Sternstraße tiefer liegenden Neubaubereiches und des Anschlusses mehrerer Grundstücke über diese Leitung ist im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung die Erarbeitung einer Entwässerungskonzeption vorzusehen.

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 für die vor dem genannten Zeitpunkt errichteten Bestandsgebäude nicht, wohl aber für die Grundstücke im Neubaubereich. Hier ist vorgesehen, das Niederschlagswasser zu versickern.

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 Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind, 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, deren Erhalt bei Realisierung des Bebauungsplanes gefährdet ist. 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 gefällt

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 Vorprüfung¹ 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 allermeisten planungsrelevanten Arten für den 4. Quadranten des Messtischblatts 4103 finden im Eingriffsgebiet keinen adäquaten Lebensraum.

Während der Ortsbesichtigung wurden auf der Eingriffsfläche 10 Vogelarten angetroffen, darunter mit der Saatkrähe eine planungsrelevante.

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

Die planungsrelevanten Saatkrähen wurden bei der Begehung auf der Rasenfläche im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes angetroffen. Innerhalb des Plangebietes wurden keine Nester gefunden. Laut des Saatkrähenmonitorings des NZ Kleve e.V. (2015) sind auch keine Kolonien in der näheren Umgebung vorhanden. Zur Nahrungssuche werden neben Acker- und Grünlandflächen auch Grünanlagen, Sportstätten und Erholungsflächen genutzt. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße handelt es sich bei der Fläche nicht um ein essentielles Nahrungshabitat, des Weiteren sind Ausweichflächen in der direkten Umgebung vorhanden. Es besteht keine Betroffenheit.

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

¹ StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan E 9/3 „Sternstraße Ost“ der Stadt Emmerich am Rhein, Kevelaer, 06.02.2017

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 Baufeldvorbereitungen, insbesondere Baumfällungen 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

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 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.

Von dem geplanten Neubauvorhaben gehen keine anlagebezogenen Lärmbelästigungen aus, die eine schalltechnische Untersuchung erforderlich machen.

Eine Überschreitung der relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. eine Beeinträchtigung der Wohnruhe durch Verkehrslärm ist nicht zu erwarten.

Auf der anderen Seite ist auch eine erhebliche Lärmbelästigung der umgebenden Wohngebiete durch den entstehenden Verkehr aus dem Plangebiet auszuschließen. Die Benutzung von Stellplätzen und Garagen im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den Grundstücken in Wohngebieten ist als Bestandteil des täglichen Lebens anzusehen. Dies sollte auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nahelegen.

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

Die Notwendigkeit für Festsetzungen von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht gegeben.

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

11.3 Auswirkungen aus Störfällen

Das Plangebiet weist zum nächstgelegenen Betriebsbereich nach Störfall-Verordnung einen Abstand von 1,6 km auf. Hierbei handelt es sich um einen Logistikbetrieb an der Stadtweide, in welchem gefährliche Stoffe gemäß Anhang I der Störfall-Verordnung gelagert werden. Der Achtungsabstand dieses Betriebes von 1.500 m wird eingehalten. Daher ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass für das Plangebiet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen aus schweren Unfällen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG in diesen Betrieben zu regeln wären.

Im Übrigen sind Festsetzungen schutzwürdiger Nutzungen mit dem Aufenthalt eines größeren Personenkreises, wie öffentliche Betriebe oder Anlagen für sportliche, soziale, kirchliche und gesundheitliche Zwecke im Bebauungsplan entweder ausgeschlossen oder sie haben infolge fehlenden Platzangebotes nur geringe Realisierungschancen.

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. Darüber hinaus wird ein bei der Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst aufgedeckter konkreter Verdachtspunkt auf Veranlassung der Stadt Emmerich am Rhein vor der Ausführung erster Erdbaumaßnahmen im Plangebiet überprüft werden.

14 Hochwassergefährdung und Starkregenabfluss

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im potentiellen Überschwemmungsgebiet hinter den bestehenden Hochwasserschutzeinrichtungen bei HQextrem (Extremhochwasserereignis) und wäre im Fall extremen Hochwassers Überschwemmungshöhen von bis zu 4 m ausgesetzt. Der mögliche Überflutungsbereich im Falle eines extremen Hochwassers ist aus diesem Grund nachricht-

lich 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 Fließweganalyse² für den Fall von Starkregenereignissen erarbeiten lassen. Das Plangebiet gehört nicht zu den insgesamt fünf Bereichen im Stadtgebiet, für die Überstau- und Überflutungsrisiken ermittelt wurden und die deshalb einer detaillierten Betrachtung unterzogen wurden. Gemäß der Darstellung der Fließwege wird der Plangebietsbereich infolge der sich nach Osten absenkenden Geländehöhen von drei Fließwegen des Niederschlagswassers aus der unmittelbaren Nachbarschaft und aus dem Plangebiet selbst erfasst, die sich nach den derzeitigen Geländehöhen am südöstlichen Planrand bündeln und das dort aufkommende Niederschlagswasser von über 5.000 qm Einzugsfläche nach Osten führen. Die Fließwege queren einerseits das Plangebiet in der Lage des Privatweges und führen andererseits im Wesentlichen längs der Plangebietsgrenzen. Sie beeinträchtigen die grundsätzliche Bebaubarkeit des Planbereiches nicht, da sie zum größten Teil außerhalb der geplanten Bauflächen verlaufen. Im Zuge der Genehmigungsplanung für die einzelnen Neubauten sollten sie jedoch berücksichtigt werden.

Abbildung 5: Niederschlagsfließwege



² 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

14 Klimaschutz und Klimaanpassung

14.1 Klimaschutz

Die Stadt Emmerich hat ein Klimaschutzkonzept³ 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 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 in der Umgebung nicht spürbar erhöhen.

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

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

14.2 Klimaanpassung

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

³ Stadt Emmerich am Rhein: Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Emmerich am Rhein, Juni 2013

- 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 Klimaanpassungskonzept⁴ 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 2 „Gebiete, die im Zukunftsszenario 2051-2060 durch eine Ausweitung der Hitzebelastung betroffen sein werden“ und dort dem Typ A „keine Wohnbevölkerung bis zu einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte im Bereich der neuen Hitzeinsel“ zugeordnet.

Als mögliche Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel wird für diesen Gebietstyp ausgeführt, dass „die Anpassungsmaßnahmen der Zone 1 [...] auch im Bereich der Zone 2 zur Anwendung kommen“ sollten, „auch wenn die Hitzebelastung momentan noch geringer einzustufen ist“ (Klimaanpassungskonzept, S. 42). Genannt werden etwa Standortwechsel und die Vermeidung von besonnten Standorten.

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)

15 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die neu zu bebauenden Grundstücke befinden sich im Besitz eines Einzeleigentümers. Im Zuge der Grundstücksbildung und -veräußerung sind privatrechtliche Regelungen zum Ausbau und zur Sicherung der Erschließung zu treffen.

16 Kosten

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

Erarbeitet: Januar 2018



⁴ Geographisches Institut der Ruhr-Universität Bochum: Klimaanpassungskonzept der Stadt Emmerich am Rhein, Bochum, 2016