

STADT EMMERICH AM RHEIN
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung

Bebauungsplan E 2/2 **„Helenenbusch“**

Satzungsbegründung § 10 Abs. 1 BauGB



Planverfasser:

StadtUmBau
Ingenieurgesellschaft mbH

Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauwesen
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung

StadtUmBau GmbH
Basilikasstrasse 16
D-47623 Kevelaer
tel. +49 (0)2832 / 97 29 29
fax +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtlumbau-gmbh.de
www.stadtlumbau-gmbh.de

November 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	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	6
7	Erschließung	6
8	Ver- und Entsorgung	7
8.1	Gas, Wasser, Strom.....	7
8.2	Schmutzwasser / Regenwasser	7
9	Belange von Natur und Landschaft.....	7
10	Artenschutz	8
11	Immissionsschutz.....	9
11.1	Geruch.....	9
11.2	Lärm.....	9
11.3	Störfallrisiko.....	11
12	Wasserschutzgebiet	11
13	Hochwassergefährdung	11
14	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	12
15	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	12
15.1	Klimaschutz	12
15.2	Klimaanpassung.....	13

16	Altlasten und Altablagerungen	14
17	Bodenordnende Maßnahmen.....	14
18	Kosten	14
19	Satzungsbeschluss	14

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 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 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind, liegen ebenfalls nicht vor.

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

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist rund 12.580 m² 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



3 Gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet umfasst die Wohnbaugrundstücke beidseits der Straße Helenenbusch im Norden Emmerichs. Die meisten Grundstücke sind bebaut, südlich der Straße befindet sich eine von einer ruderalen Hochstaudenflur bedeckte Baulücke.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Waldfläche des Helenenbusches. In rund 90 m Entfernung westlich verläuft die 's-Heerenberger Straße (B 220), etwa 50 m nördlich die Ortsumgehung Weseler Straße. Die nähere Umgebung ist ansonsten 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. Überlagernd unterliegt die Fläche der Darstellung der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“. Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt.

Damit wird mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen.

Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans E 2/1 „s-Heerenberger Straße / Zütphener Straße“ (Rechtskraft 08.10.1964). In diesem sind die Grundstücke am Helenenbusch als Kleinsiedlungsgebiete (WS) im Sinne des § 2 BauNVO festgesetzt.

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 Brachfläche 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.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Neuordnung der bestehenden Bebauung zu beiden Seiten des Helenenbusch. Der bisher für die Fläche rechtskräftige Bebauungsplan E 2/1 „s-Heerenberger Straße / Zütphener Straße“ setzt für den hier betroffenen Bereich ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) im Sinne des § 2 BauNVO fest. Die in einem WS zulässige Nutzungsstruktur ist hier nie eingetreten, da ausschließlich nur als Ausnahme zulässige Nutzungen realisiert wurden. Der betroffene Bereich vermittelt heute vielmehr den Eindruck eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Es liegt deshalb ein städtebauliches Erfordernis vor, die bereits bebauten Bestandsgrundstücke am Helenenbusch in das Plangebiet einzubeziehen und im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans E 2/2 die WS-Festsetzung aufzuheben. Der neue Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Aufhebung der bisher für den Teilbereich des Bebauungsplans E 2/1 gültigen Festsetzungen dient vor dem geschilderten Hintergrund einer Anpassung der planungsrechtlichen an die tatsächliche Bestandssituation und die heutigen Planungserfordernisse.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen des Plangebiets werden entsprechend der bereits dominierenden Wohnnutzung und der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Neben Wohnhäusern sind in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO (kleine) Läden zur Versorgung des Plangebietes, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke 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. Für diese Nutzungen stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet entsprechende Bauflächen zur Verfügung.

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 Traufhöhe und Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung der GRZ leitet sich aus der BauNVO ab.

Die vorgenannte Festsetzung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird der vorhandenen baulichen Dichte im Plangebiet selbst sowie in der Nachbarschaft gerecht und erlaubt eine wirtschaftlich tragfähige Ausnutzung der Grundstücke zu Wohnzwecken bei maßstäblicher Einpassung in den Siedlungszusammenhang.

Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen (GH)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im bisher gültigen Bebauungsplan E 2/1 auf maximal ein Geschoss begrenzt, was durch die bestehende Bebauung im Plangebiet auch eingehalten ist.

Die bisherige Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise wird für die Teilflächen WA 1 mit der Bestandsbebauung im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung beibehalten. Darüber hinaus wird für diese Bereiche eine Ausnahmemöglichkeit für einen Dachgeschossausbau als Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung NRW eingeräumt. Damit würden für die Bestandsgebäude bislang verwehrt er-

weiterte Dachgeschossnutzungen bis zur Überschreitung der Vollgeschossigkeit, z.B. durch die Errichtung größerer Dachgauben ermöglicht werden.

Für das neu beantragte Bauvorhaben auf dem Grundstück der ehemaligen Gewerbehalle soll ein Entwicklungsrahmen vorgegeben werden, der neben der im Plangebiet vorhandenen eingeschossigen Einfamilienhausbauweise mit ausgebautem Dachraum unter Satteldächern auch moderne Bauformen von Einfamilienhäusern mit zwei Geschossebenen als Vollgeschosse ohne zusätzlichen ausgebauten Dachraum ermöglicht. Diese Gebäude weisen z. B. Flachdächer, Pultdächer oder schwach geneigte Dächer über dem zweiten Geschoss auf und bewegen sich hinsichtlich ihrer Gebäudehöhe im Rahmen der Bestandsbauten. Solche Vorhaben werden seitens der Stadt Emmerich am Rhein an dieser Stelle als städtebaulich verträglich erachtet.

Im Falle der Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise im Teilbereich WA 2 könnte im Falle der Einhaltung der Nachbargebäudehöhen auch eine dritte zu Aufenthaltszwecken geeignete Geschossebene im Dachraum oberhalb von zwei Vollgeschossen zustande kommen. Dies widerspräche jedoch der bezweckten gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur. Daher wird auch für das Teilgebiet WA 2 eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, bei der neben der für die Gebiete WA 1 festgesetzten Ausnahmeregelung bezüglich der Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses im Dachraum durch eine erweiterte Ausnahmeregelung ein zweites Vollgeschoss unterhalb des Dachraumes zugelassen wird unter dem Vorbehalt, dass im Dachraum dann keine zu Aufenthaltszwecken geeignete dritte Geschossebene entsteht.

Damit die Anpassung einer Neubebauung innerhalb der Teilfläche WA 2 der Eigenart der umgebenden eingeschossigen Einfamilienhausbebauung gewährleistet wird, wird eine maximale Gebäudehöhenbegrenzung in Anlehnung an die ebenfalls festgesetzten Bestandsgebäudehöhen festgesetzt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Altbebauungsplan E 2/1 ist für die in den Verfahrensbereich E 2/2 einbezogenen Grundstücke eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Gesamtgebäuelänge von 50 m zulässig. Da die bestehende Bebauung die Merkmale einer offenen Bauweise aufweist und sich die hinzukommende Bebauung hieran anpassen soll, wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

Für die Bestandsgebäude im Plangebiet erfolgen Festsetzungen von überbaubaren Flächen in Anpassung an die vorhandene Bebauung.

7 Erschließung

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücke erfolgt über die bestehende Straße „Heleenbusch“, die in Ost-West-Richtung durch den Geltungsbereich verläuft. Der Bau neuer Erschließungsstraßen ist nicht geplant.

Die Festsetzung der Straßenfläche als öffentliche Verkehrsfläche lehnt sich an den Bestand an. Im Vergleich zur bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan E 2/1 kommt es dabei zu einer Anpassung an die Grundstücksverhältnisse im Bereich der westlichen und östlichen Grenze des öffentlichen Stellplatzes. Der von einigen Anliegern gewünschte Aufhebung des Stellplatzes mit anschließender Einbeziehung der Fläche in die angrenzenden Hausgrundstücke wird zur Vermeidung dann auftretender Parkprobleme innerhalb eines beengten Straßenraumes mit relativ hohem Verkehrsaufkommen nicht gefolgt.

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 ist bereits durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, die sich innerhalb der Straße „Helenenbusch“ befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen. Für den neu zu entwickelnden Teilbereich sind allenfalls entsprechende neue Hausanschlussvorstreckungen einzurichten.

8.2 Schmutzwasser / Regenwasser

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 die Grundstücke bereits bebaut waren bzw. überwiegend noch sind. Von den bestehenden Wohnbaugrundstücken wird das anfallende Niederschlagswasser dem städtischen Mischwasserkanal zugeführt.

Für das neu zu bebauende Grundstück südlich des Helenenbusch ist hingegen vorgesehen, dass Niederschlagswasser zu versickern.

Das im Plangebiet anfallende häusliche Schmutzwasser soll in den vorhandenen **Mischwasserkanal** **Schmutzwasserkanal** in der Straße Helenenbusch eingeleitet werden.

Einzelheiten zur Entwässerung werden im weiteren Verlauf des Verfahrens in Abstimmung mit dem Tiefbauamt sowie den Technischen Werken der Stadt Emmerich am Rhein erarbeitet. Da das Plangebiet im Bereich der Wasserschutzzone IIIa der Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich/-Helenenbusch liegt, sind die dortigen einschränkenden Bestimmungen (siehe auch Kap. 12) zu beachten.

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. Diese befinden sich jedoch außerhalb der Baugrenzen in bestehenden Wohngärten. Die Brachfläche/Baulücke südlich der Straße, die der eigentliche Auslöser der vorliegenden Bauleitplanung ist, weist keine Bäume auf.

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 gefälltte 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 1. Quadranten des Messtischblatts 4103 finden im Eingriffsgebiet keinen adäquaten Lebensraum.

Während der Ortsbesichtigung wurden auf der Eingriffsfläche 7 Vogelarten angetroffen. Planungsrelevante Arten waren nicht darunter.

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 Realisierung des Bebauungsplans hat somit keine Beeinträchtigung einer lokalen Population oder einer besonders streng geschützten Vogelart zur Folge.

¹ StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan E 2/2 „Helenenbusch“ der Stadt Emmerich am Rhein, Kevelaer, 28.03.2017

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

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 Siedlungsrandbereich. Die geplante Bebauung fügt sich somit auch aus Immissionsschutzsicht in die Umgebung ein. Zudem ist die Fläche auch bisher bereits überwiegend 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 Ermittlung des in den Planbereich einwirkenden Verkehrslärms der in nur geringer Entfernung verlaufenden Durchgangsstraßen 's-Heerenberger Straße/B 220 und Weseler Straße/K 16 wurde ein Lärmgutachten² erstellt.

² Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan E 2/2 „Helenenbusch“ in Emmerich. Bericht VL 7779-1 vom 28.09.2017.

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 7 dB (A) und der Nachtwert von 45 dB(A) um bis zu 11 dB (A) überschritten wird.

Im Gutachten wird dargelegt, dass zum Erreichen eines ausreichenden Schallschutzes ein Ausgleich in Form von geeigneten Maßnahmen vorzunehmen ist. Die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen wird empfohlen.

Entsprechend der ermittelten Immissionswerte sind im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche (LPB) festzusetzen, innerhalb derer bestimmte Bau-Schalldämm-Maße einzuhalten sind. Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet existieren Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude zwischen Lärmpegelbereich III und Lärmpegelbereich IV (nach DIN 4109:2016). Es ergibt sich der Lärmpegelbereich IV für die am stärksten betroffenen Fassaden im nördlichen Plangebiet.

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen 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 festgesetzt, dass an Fenstern zu Schlafräumen bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB (A) im Nachtzeitraum eine geeignete Minderungsmaßnahme vorzusehen ist. Der Einsatz schallgedämpfter Lüfter wird hierzu als Beispielmaßnahme aufgeführt.

Was den im Zusammenhang mit dem Vorhaben zusätzlich 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 zugeordnete Parkplätze 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 Gerichtsurteile (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.

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.

11.3 Störfallrisiko

Das Plangebiet weist zum nächstgelegenen Störfallbetrieb einen Abstand von 2,0 km auf. Hierbei handelt es sich um einen Betrieb an der Wardstraße, der Nichtmetalle, Metalloxide und sonstigen anorganischen Verbindungen verarbeitet und in seinen Produktionsanlagen (HTC-Anlage, PGM-Anlage) mit gefährlichen Stoffen gemäß Anhang I der Störfall-Verordnung (Nickel-Staub, Nickeloxide) umgeht. Dem Betrieb ist vom Grundsatz her ein Achtungsabstand von 500 m zuzumessen, der angemessene Abstand beträgt infolge der geringen verarbeiteten Mengen an gefährlichen Stoffen allerdings nur 160 m.

Andere im Emmericher Stadtgebiet gelegene Störfallbetriebe mit Achtungsabständen von bis zu 500 m befinden sich in einem Abstand von 2,1 bis 3,7 km zum Plangebiet. Aufgrund dieser Situation 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.

12 Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich/Helenenbusch innerhalb der Wasserschutzzone III a der Wassergewinnungsanlage Emmerich I (Helenenbusch). Die dortigen neben dem Bebauungsplan geltenden Bestimmungen (Verbote und Genehmigungspflichten) zielen im Wesentlichen darauf ab, Einträge von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich zu unterbinden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen betrifft die Wasserschutzgebietsverordnung insbesondere in Hinblick auf die Grundstückentwässerung, die Verwendung wassergefährdender Stoffe, soweit hierdurch die Gefahr der Auslaugung, Abschwemmung oder Einschwemmung in das Grundwasser hervorgerufen wird, die Verwendung von Pflanzenschutz- und -behandlungsmitteln sowie die Düngung.

Der Bereich der Wasserschutzzone IIIa wird im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

13 Hochwassergefährdung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß der Darstellung in der entsprechend der EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie aufgestellten Hochwassergefahrenkarte Rhein vollständig im potentiellen Überschwemmungsgebiet hinter den bestehenden Hochwasserschutzanlagen bei HQextrem (Extremhochwasserereignis).

Ziel dieser Hochwassergefahrenkarten 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. Es erfolgt daher eine Kennzeichnung des Hochwasserrisikogebietes im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme.

Die Stadt Emmerich am Rhein hat im Jahr 2014 eine Fließweganalyse³ für den Fall von Starkregenereignissen erarbeiten lassen. Für das Plangebiet im Bereich der Straßenfläche Helenenbusch wurden

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

Fließwege mit angeschlossener Fläche bis über 5.000 qm ermittelt und dargestellt. Der Planbereich 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 Plangebietes nicht. Zwar wurden überstaute Schächte im Bereich Helenenbusch/Zütphener Straße ausgemacht, für den Fall des Oberflächenabflusses T 100 ist jedoch nur einer geringe Stauhöhe bis 20 cm Wasserstand prognostiziert. Die Bestandsgebäude im Plangebiet weisen insgesamt höhere Erdgeschossfußbodenhöhen gegenüber dem Straßenniveau auf. Im Zuge der Genehmigungsplanung für die Neubauten sind die vorliegenden Verhältnisse zu berücksichtigen.

14 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.

Die Bauherren werden hierauf durch einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan aufmerksam gemacht.

15 Klimaschutz und Klimaanpassung

15.1 Klimaschutz

Die Stadt Emmerich hat ein Klimaschutzkonzept⁴ 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. Auf-

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

grund des geringen Umfanges hinzukommender Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen im Ortsteil Elten nicht spürbar erhöhen.

Da mit dem Bebauungsplan nur eine geringfügige Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches beabsichtigt ist und insofern keine Neubebauung in einem solchen Umfang entstehen wird, dass sich die bestehenden Siedlungsverhältnisse in relevanter Weise verändern, wird der Energieverbrauch und damit einhergehend der 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.

15.2 Klimaanpassung

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

- Minimierung von versiegelten Bereichen
- Verzögerung des Spitzenabflusses

Es ist bekannt, dass der Abfluss von Starkregenereignissen im Ortsbereich Elten insbesondere wegen partieller Hanglage teilweise problematisch ist. Zur Entschärfung dieser Situation bedarf es Maßnahmen außerhalb des Planbereiches. Zusätzliche Zulaufmengen infolge der Realisierung des Bebauungsplanes sind kaum oder nur in sehr geringem Umfang zu erwarten, da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut bzw. versiegelt ist.

Im Klimaanpassungskonzept der Stadt Emmerich am Rhein⁵ werden vornehmlich die Konfliktpotentiale in Hinblick auf die Erwärmung nachgewiesen. Danach befindet sich das Plangebiet infolge seiner Lage im Eltener Ortskern mit bestehender durchgehender Bebauung und hoher Oberflächenversiegelung bereits innerhalb einer Wärmeinsel im Stadtgefüge. In warmen Sommernächten, die als die höchste Belastungssituation verstanden werden, sind hier gegenüber dem unbebauten Umland bereits Temperaturunterschiede von bis zu 6 Grad auszumachen. Die klimatischen Entwicklungsprognosen laufen infolge zunehmender Erwärmung auf eine Verschärfung dieser Situation hinaus.

Die vorliegende Planung für einen kleinräumigen Bestand bietet im Vergleich zur städtebaulichen Flächenneuentwicklungen allerdings nur einen geringen Spielraum für Klimaanpassungsmöglichkeiten. Sinnvolle Maßnahmen haben zum Ziel, die Aufenthaltsqualität zu steigern durch Verringerung der Hitzeentwicklung am Tag. Hierzu gehören z.B.

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

⁵ Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel“ für die Stadt Emmerich am Rhein, Geographisches Institut der Ruhr-Universität Bochum, Bochum, 2016

- - Kühleffekte der Verdunstung nutzen (offene Wasserflächen, Begrünung)
- - Windblockaden bei Schwachwindlagen vermeiden

Im Klimaanpassungskonzept empfohlene planungsrechtliche Maßnahmen zur Anpassung der städtischen Infrastruktur wie Optimierung von Gebäudeausrichtungen sind bei den vorgegebenen Rahmenbedingungen der Bestandsbebauung, die keine alternativen Gebäudeanordnungen im Planbereich hergeben, wirkungslos. Von daher können hier Anpassungsmaßnahmen allenfalls auf Gebäudeebene vorgenommen werden.

16 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.

17 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich, da hierin im Wesentlichen eine planungsrechtliche Anpassung an die bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen erfolgt und das Grundstück, für welches eine bauliche Nachnutzung vorbereitet wird, im Eigentum eines einzigen Eigentümers steht.

18 Kosten

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen und Durchführung von Infrastrukturmaßnahmen fallen für die Stadt Emmerich am Rhein aus dieser Planung nicht an.

Mit dem Vorhabenträger wird ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, die Planungskosten zum vorliegenden Bebauungsplan zu tragen.

19 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat den Entwurf des Bebauungsplanes E 2/2 -Helenenbusch- mit der Entwurfsbegründung in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erarbeitet:



10. November 2017

Emmerich am Rhein, den
Der Bürgermeister

Peter Hinze