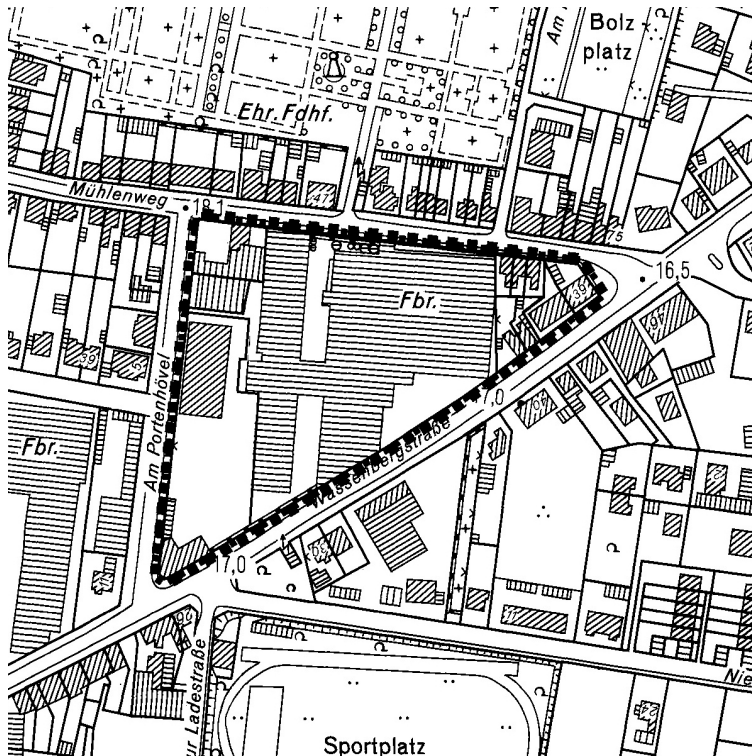


Bebauungsplan Nr. E 8/6 Begründung „Wassenbergstraße/Katjes“

Satzungsbeschluss

Stadt Emmerich am Rhein



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss	3	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.3	Planverfahren	3	
1.4	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.5	Derzeitige Situation	4	
1.6	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2	Städtebauliche Konzeption	6	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	7	
3.1	Art der baulichen Nutzung	7	
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	7	
3.1.2	Mischgebiet	7	
3.1.3	Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	9	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	9	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	11	
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	12	
3.4	Bauweise / Bauformen	12	
3.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	12	
3.6	Bauliche Gestaltung	13	
4	Erschließung	13	
4.1	Rad- und Fußwegenetz	13	
4.2	Ruhender Verkehr	14	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	14	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	14	
5.1	Festsetzung zur Grüngestaltung	14	
5.2	Artenschutz	15	
5.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	16	
6	Ver- und Entsorgung	17	
6.1	Energiekonzept	17	
6.2	Strom- und Wasserversorgung	17	
6.3	Löschwasserversorgung	17	
6.4	Abwasserentsorgung	17	
6.5	Abfallentsorgung	18	
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	18	
7.1	Altlasten	18	
7.2	Kampfmittel	21	
8	Immissionsschutz	21	
9	Kennzeichnungen und Hinweise	24	
9.1	Denkmalschutz / Bodendenkmäler	24	
9.2	Überschwemmungsgebiet	25	
10	Flächenbilanz	25	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 02.03.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 8/6 „Wassenbergstraße / Katjes“ nördlich des historischen Stadtkerns Emmerichs gefasst, um eine Nachnutzung des bisherigen Produktionsstandort der Firma Katjes vorzubereiten. Nachdem die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde, ruhte das Verfahren seit 2011. Nunmehr soll das Verfahren auf Grundlage einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB fortgesetzt werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,15 ha große Plangebiet wird begrenzt

- im Süden durch die Wassenbergstraße,
- im Osten durch eine Straßenfläche des Mühlenweges,
- im Norden durch den Mühlenweg sowie
- im Westen durch die Straße Am Portenhövel.

1.3 Planverfahren

Da sich das Plangebiet im direkten Siedlungszusammenhang (Innenbereich) befindet und in Teilen eine als Gewerbebrache darstellt, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen:

- Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes beträgt die Größe der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO weniger als 20.000 qm. Somit erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.
- Die den Flusslauf des Rheins begleitenden FFH- Gebiete „Fischschutzzone zwischen Emmerich und Bad Honnef“ sowie „Dornicksche Ward“ und das Vogelschutzgebiet „Unterer Niederrhein“ sind über 800 m entfernt. Daher sind keine Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten.

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 a (1) Satz 4 und 5 BauGB ist von daher nicht gegeben.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Emmerich am Rhein daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchzuführen.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist somit entbehrlich.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten daher als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.4 Planungsanlass und Planungsziel

Der ehemalige Produktionsstandort an der Wassenbergstraße wurde seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert gewerblich genutzt und ist damit einer der ältesten Gewerbestandorte Emmerichs. Nach mehreren unterschiedlichen Nutzungen wurde der Standort seit den 1970er Jahren durch die Firma Katjes genutzt. Diese hat den Standort 2004 aufgegeben, seit dieser Zeit stehen die vorhandenen Gebäude ohne Nutzung leer.

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist es ein gemeinsames Anliegen der Stadt Emmerich am Rhein und der Firma Katjes, den Standort einer neuen, in den Siedlungskörper integrierten, Nutzung zuzuführen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Nutzungs- und Bebauungskonzeption für die ehemals durch die Firma Katjes genutzten Flächen zu entwickeln, die sich im Sinne einer „Stadtreparatur“ in die vorhandenen Strukturen einfügt und gleichzeitig Impulse für eine über das Plangebiet hinausgehende langfristige Aufwertung des Quartiers setzt. Die westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie die im östlichen Bereich des Plangebietes angrenzenden Wohnnutzungen sollen in ihrem Bestand gesichert werden.

Aufgrund der umgebenden Nutzungsstrukturen scheidet eine intensive rein gewerbliche Folgenutzung der vorhandenen baulichen Anlagen aus.

Ziel der Planung ist es, einen Standort für innerstädtisches Wohnen als Klimaschutzsiedlung zu schaffen, der zu einem Quartier mit eigener Identität entwickelt werden kann.

1.5 Derzeitige Situation

Das Plangebiet umfasst den ehemaligen Produktionsstandort der Firma Katjes nördlich der Wassenbergstraße, die östlich der Straße Am Portenhövel gelegenen gewerblichen Nutzungen (Schreinerei

und Discountmarkt) sowie die im Kreuzungsbereich Mühlenweg/Wassenbergstraße gelegenen Wohnnutzungen.

Im Norden begrenzt der Mühlenweg mit begleitender Wohnbebauung das Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von lediglich ca. 400 m zum Stadtkern Emmerichs. Allerdings bildet die südlich des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke Oberhausen - Arnheim eine deutliche städtebauliche Barriere zwischen Plangebiet und Innenstadt. Durch die Planungen zur Umgestaltung des Löwentors soll die Erreichbarkeit der Innenstadt sowohl für den motorisierten als auch den nicht-motorisierten Verkehr deutlich verbessert werden.

Ende des 19. Jahrhunderts bildete die ehemalige Taufabrik an der Wassenbergstraße einen der ersten gewerblich-industriellen Siedlungsansätze nördlich der Innenstadt. Trotz der mittlerweile im direkten Umfeld entstandenen Wohnbebauung hat sich die gewerbliche Nutzung, die sich nach Westen bis zur Kreuzung mit der Gerhard-Storm-Straße fortsetzt, bis in die heutige Zeit erhalten.

Seit den 1950er Jahren wurde das Plangebiet durch die Firma Katjes zu Produktionszwecken genutzt. Das derzeit ungenutzte Gelände ist nahezu vollständig mit Produktions- und Lagerhallen bebaut.

Im östlichen Teil des Plangebietes - zwischen Mühlenweg und Wassenbergstraße - finden sich kleinteilig strukturierte Wohnnutzungen. Die südliche Seite der Wassenbergstraße wird durch eine heterogene Nutzungsstruktur aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen geprägt.

1.6 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Das Plangebiet ist in der zeichnerischen Darstellung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung hat die Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 09.06.2010 keine landesplanerischen Bedenken gegen den Bebauungsplan und die damit verbundene Berichtigung des Flächennutzungsplanes geltend gemacht. Im derzeit in der Aufstellung befindlichen Entwurf des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf wurden die Flächen entsprechend bereits als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

• Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt

werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde darf dadurch nicht beeinträchtigt werden. Dies ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu befürchten. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, eine innerstädtische Brachfläche zum Wohn- und Mischgebiet zu entwickeln und fördert daher die städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Planverfahrens im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst. Geplant ist die Darstellung einer Gemischten Baufläche (M) im Westen und einer Wohnbaufläche (W) im Osten des Plangebietes.

- **Bebauungspläne**

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

2 Städtebauliche Konzeption

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildete zunächst die städtebauliche Rahmenplanung, die der Rat der Stadt Emmerich am Rhein in seiner Sitzung am 24.03.2010 beschlossen hat*.

Diese stellt die Entwicklungsmöglichkeiten für den Teil des Plangebietes dar, der sich im Eigentum der Firma Katjes befindet. Durch den Bebauungsplan werden auch westlich und östlich angrenzende Flächen erfasst. Hierbei handelt es sich im Osten um die bestehende Wohnbebauung im Kreuzungsbereich Mühlenweg / Wassenbergstraße, die in ihrem Bestand durch den Bebauungsplan gesichert werden soll. Im Westen schließt an das Katjes Gelände eine Schreinerei und ein Discount-Einzelhandelsbetrieb an, die ebenfalls in ihrem Bestand gesichert werden sollen.

Die Flächen des ehemaligen Firmengeländes der Firma Katjes sollen für innerstädtische, verdichtete Wohnbebauung in unterschiedlichen Wohnformen vom Einfamilienhaus bis zum Geschosswohnungsbau genutzt werden. Es soll ein energetisch optimiertes Quartier im Sinne der von der Landesregierung NRW ins Leben gerufenen Initiative für klimaschonende Siedlungen („100 Klimaschutzsiedlung in NRW“) entstehen. Im Sinne der Ergänzung vorhandener Strukturen nimmt die geplante Bebauung die vorhandene Flucht des Mühlenweges auf und lehnt sich an die Bebauungsstrukturen entlang der Wassenbergstraße an.

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept sah den Erhalt und die Umnutzung der ehem. Taufabrik für gewerbliche Nutzungen (Dienstleistung/Büro) oder auch Wohnnutzungen (Loft) vor. Trotz intensiver Bemühungen ist es jedoch nicht möglich gewesen, ein ökonomisch tragfähiges Konzept zur Umnutzung und zum Erhalt der ehem. Taufabrik zu entwickeln. Von daher soll an Stelle der ehemaligen

* Städtebauliche Rahmenplanung Katjes-Quartier, Büro Wolters Partner, Coesfeld, Februar 2010

Taufabrik im westlichen Teil des Grundstücks eine Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern entstehen

Im Übrigen ist entsprechend des vorhandenen Charakters der angrenzenden Bebauung eine überwiegend zwei- in Teilen dreigeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern in verdichteter Bauweise vorgesehen. Im Inneren sind die Bebauungsstrukturen durch eine klare Südausrichtung gekennzeichnet, die eine gute Nutzung passiv-solarer Potenziale ermöglicht. Mit Parzellentiefen von durchschnittlich 20 - 25 m wird eine der innerstädtischen Lage angemessene Dichte erreicht, die gleichzeitig die Möglichkeit der Anordnung unterschiedlicher Bebauungsformen zulässt.

Im Zentrum des Gebietes befindet sich ein Quartiersplatz, der einen Treffpunkt und Kommunikationsort für die Bewohner darstellt und multifunktional gestaltet werden soll.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Für die im östlichen Teil des Plangebietes gelegenen Bauflächen wird die Entwicklung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um hier eine wohnbauliche Entwicklung von hoher Qualität zu erreichen, die unter dem Leitbild der Nutzungsmischung und der „Stadt der kurzen Wege“ steht.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden für den Bereich des geplanten Wohngebietes (WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5) ausgeschlossen, um die Bauflächen im Plangebiet entsprechend des Rahmenkonzeptes und im Hinblick auf die flächensparend vorgesehenen Erschließungsflächen im wesentlichen für Wohnnutzungen zu sichern. Für die bestehende Bebauung im Kreuzungsbereich Mühlenweg / Wassenbergstraße (WA 1) erfolgt lediglich ein Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben, um hier keine zu starke Einschränkung im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke vorzunehmen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe würden sich allerdings aufgrund ihres Flächenbedarfes und auch im Hinblick auf die geplante neue Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft nicht in die Umgebung einfügen und evtl. bodenrechtliche Spannungen auslösen.

3.1.2 Mischgebiet

Entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur aus gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung wird für das im Nordwesten des Plange-

bietet gelegene Grundstück ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Stadtgebiet nimmt der Bebauungsplan weitere Gliederungen zur Zulässigkeit im Mischgebiet vor:

- **Einzelhandel**

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Emmerich wurden die zentrale Versorgungsbereiche für das Stadtgebiet Emmerichs identifiziert und abgrenzt*.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines dieser zentralen Versorgungsbereiche. Das Konzept definiert als Ziel der Stadtentwicklung die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und schließt daher zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel außerhalb dieser Bereiche aus. Diese im Konzept formulierte Anforderung soll der Bebauungsplan umsetzen. Daher werden die sonst allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. der im Einzelhandelskonzept definierten „Emmericher Liste“ für das Mischgebiet als nicht zulässig festgesetzt.

* Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Emmerich am Rhein, Stadt + Handel, Dortmund, November 2017.

- **Vergnügungsstätten**

Im Plangebiet werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 bzw. Abs. 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage, aber auch aufgrund seiner Erschließungssituation nicht geeignet, Vergnügungsstätten aufzunehmen. Dies würde auch der mit der Planung verfolgten qualitativen Aufwertung des gesamten Gebietes zuwider laufen, da durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Beeinträchtigung bzw. ein Nutzungskonflikt mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung zu befürchten ist.

- **Tankstellen**

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 allgemein zulässigen Tankstellen werden ebenso nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Hinblick auf die innerstädtische Lage des Plangebietes, die Verkehrsverhältnisse und insbesondere die angestrebte Wohnqualität im neu entstehenden Wohngebiet entsprechen diese Betriebe nicht dem Planungsziel.

- **Gartenbaubetriebe**

Aufgrund ihres hohen Flächenanspruchs und der im Plangebiet vorhandenen Bodenbelastungen werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Der innerstädtische Standort des Plangebietes soll gemäß dem Planungsziel dazu genutzt werden, ein verdichtetes innerstädtisches

Wohnquartier entstehen zu lassen, dem stände die Errichtung von Gartenbaubetrieben entgegen.

- **Bestandssicherung**

Innerhalb des Mischgebietes besteht ein Tischlereibetrieb, der aufgrund seines tatsächlichen Emissionsverhaltens keine Konflikte mit den wohnbaulich geprägten umgebenden Nutzungen erzeugt.

Im Falle einer Neuansiedlung wäre dieser Betrieb jedoch nicht als Gewerbebetrieb, der das Wohnen nicht wesentlich stört, zu klassifizieren und demnach im Mischgebiet nicht allgemein zulässig wäre. Um diesen Betrieb in seinem Bestand zu sichern und ihm darüber hinaus noch Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, wird für das Mischgebiet eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen. Demnach können Änderungen, Erneuerungen und Nutzungsänderungen des zulässigerweise errichteten Betriebes auf dem Flurstück zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass damit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG durch die vom Betrieb ausgehenden Geräusche oder Gerüche an den nächstgelegenen Wohn- und Mischgebieten ausgelöst werden.

3.1.3 Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Im Westen des Plangebietes ist ein Lebensmitteldiscounter mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bereits heute vorhanden. Dieser erfüllt für das umliegende Gebiet durchaus eine Nahversorgungsfunktion, auch wenn er nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt.

Im Sinne der Sicherung dieses Betriebes wird das Betriebsgrundstück inklusive der Stellplatzanlage als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO „Kleinflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Entsprechend der bestehenden Nutzung wird die Art der zulässigen Nutzung auf einen Einzelhandelsbetrieb mit gem. „Emmericher Liste“ nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment und einer Verkaufsfläche von max. 800 qm festgesetzt. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente wird auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit im Wohngebiet orientieren sich an der städtebaulichen Rahmenplanung. Demnach wird für die Bestandsbebauung im Nordosten (WA 1) die vorhandene Zweigeschossigkeit zwingend gesichert. Für die Neubebauung wird im nördlichen Teil (WA 2) eine zwingend zweigeschossige Bebauung

festgesetzt, um entlang des Mühlenweges eine homogene Bebauungsstruktur zu sichern. Für die Baufelder der geplanten Mehrfamilienhäuser sowie die Einfamilienhäuser an der Wassenbergstraße (WA 3, WA 4, WA 5) wird darüber hinaus eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung zugelassen.

Durch die Festsetzungen zur Geschossigkeit soll die aufgrund der innerstädtischen Lage gewünschte bauliche Verdichtung erreicht werden, um so flächensparend und einheitlich eine angemessene Wohnfläche im Plangebiet zu realisieren.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit werden ergänzt durch Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe, die im Sinne der Eindeutigkeit der Festsetzungen in Meter über NHN getroffen werden.

Für den Bereich der bestehenden Bebauung im WA 1 wird - angepasst an den vorhandenen Bestand - eine Maximalhöhe von 13,50 m – bezogen auf das derzeitige Niveau, d.h. 31,00 m ü. NHN – festgesetzt.

Für die bestehenden Betriebe am westlichen Plangebietsrand im Mischgebiet und Sondergebiet wird orientiert an dem baulichen Bestand eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m, d. h. 27,50 m ü. NHN (Sondergebiet) bzw. 11,00 m d.h. 29,20 m ü. NHN (Mischgebiet) festgesetzt, um auch hier den Bestandsschutz aber auch das Einfügen in die umgebende Bebauung zu sichern. Die bestehenden Gebäude halten diese Maximalgrenze ein.

Für die geplante Wohnbebauung wird in dem mit WA 2 gekennzeichneten Bereich eine Höhe von maximal 28,50 m ü. NHN bzw. 25,50 m ü. NHN (WA 2) festgesetzt. Dies entspricht einer tatsächlichen Gebäudehöhe von ca. 10,50 m bzw. 8,0 m. Für die südlich zur Wassenbergstraße orientierte Bauzeile (WA 3) wird eine Gebäudehöhe von 27,80 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer tatsächlichen Gebäudehöhe von ca. 10,00 m. Für die geplante Mehrfamilienhausbebauung (WA 4, WA 5) wird eine Baukörperhöhe von 31,50 m ü. NHN bzw. 31,90 m ü. NHN festgesetzt. Bezogen auf das bestehende Geländeniveau sind damit Gebäudehöhen von d ca. 14,00 m möglich.

Innerhalb des mit WA 4 gekennzeichneten Wohngebietes wird an dem Quartiersplatz eine Baufläche für ein „Gemeinschaftshaus“ mit einer Höhe von 23,50 m ü. NHN festgesetzt. Bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße entspricht dies einer Höhe von ca. 5,50 m. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen räumen die Festsetzungen für alle Baugebiete geringe Überschreitungsmöglichkeiten bis zu 1,50 m Höhe ein, so dass hier, z. B. Kamine oder Antennen auf dem Dach zugelassen werden können.

Da die Regelungen über die zulässige Dachform im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages erfolgen sollen, ist grundsätzlich festzuhalten, dass sowohl die drei- als auch die zweigeschossige Bebauung

innerhalb dieses Rahmens zu realisieren sind. Auch die Einpassung in die umgebende Bebauung ist damit sichergestellt.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, also dem in § 17 BauNVO vorgesehenen Höchstwert, festgesetzt. Damit soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine verträgliche Verdichtung im Wohngebiet bei gleichzeitig ausreichend dimensionierten Freiflächen abgesichert werden.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird sowohl in den Allgemeinen Wohngebieten als auch in den Mischgebieten verzichtet, da durch die Kombination der Festsetzung von Geschossigkeit und Grundflächenzahl die Ausnutzbarkeit auch im Sinne der Obergrenzen der BauNVO ausreichend begrenzt ist.

In dem Mischgebiet wird abweichend von den Werten des § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung resultiert im Wesentlichen aus der geplanten planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Bebauung die die Überschreitung des in der BauNVO für Mischgebiete vorgesehenen Höchstwertes von 0,6 erfordert. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind ausweislich der bestehenden Nutzung auch weiter gewahrt.

Durch die für die neue Nutzung notwendigen Nebenanlagen (insb. Stellplätze) ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich beinahe eine vollständige Versiegelung stattfindet. Daher enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, nach der die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden kann. Für das Sondergebiet wird entsprechend dem Bestand eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Gleichwohl wird auch hier unter Berücksichtigung der Stellplätze und Nebenanlagen eine nahezu vollständige Versiegelung des Gebietes im Bestand erreicht, die in den Festsetzungen entsprechend berücksichtigt wird. Innerhalb des mit WA 5 gekennzeichneten Wohngebietes ist zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs die Anlage von Tiefgaragen vorgesehen. Um für die Anordnung der Tiefgaragen einen angemessenen Rahmen zu definieren, wird gem. § 19 (4) BauNVO festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl im WA 5 durch Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden darf.

Damit werden die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Durch die festgesetzte Begrünung der Dachflächen der Tiefgaragen (siehe auch Punkt 5) werden Beeinträchtigungen gesunder Wohnverhältnisse durch den erhöhten Versiegelungsgrad vermieden.

3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die überbaubaren Flächen durch von Baugrenzen umschlossene Baufenster begrenzt. In den Einfamilienhausbereichen sind diese so dimensioniert, dass eine flexible Anordnung der Gebäude mit und verschiedenen Gebäudegrundrisse auf den jeweiligen Grundstücken ermöglicht werden. Gleichzeitig wird dabei die vorgesehene städtebauliche Struktur gesichert.

Im Bereich der bestehenden Bebauung im Nordosten sind die Baugrenzen an den Bestand angepasst.

Für die gewerblichen Nutzungen im Westen des Plangebietes (Mischgebiet, Sondergebiet) wird eine zusammenhängende überbaubare Fläche festgesetzt, die vollständig den heutigen Gebäudebestand einschließt.

3.4 Bauweise / Bauformen

Für das im Osten bestehende Allgemeine Wohngebiet (WA 1) wird entsprechend der bestehenden Bebauung die offene Bauweise festgesetzt. Diese wird ebenso für die Bereiche der geplanten Mehrfamilienhäuser (WA 4 und 5) festgesetzt.

Für die für eine Neubebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehenen Wohngebietsflächen des WA 2 und WA 3 wird entsprechend den konkret geplanten Bebauungsstrukturen eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Die gemäß Bauordnung NRW erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Gleiches gilt für das im Westen geplante Sondergebiet.

Für das Mischgebiet wird entsprechend der bestehenden Bebauungsstrukturen ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt.

3.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in den neu entstehenden Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sowie im Mischgebiet und Sondergebiet Garagen und offene Garagen (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, um die verbleibenden Freiflächen von diesen Anlagen freizuhalten.

Zur Unterbringung des für die Mehrfamilienhäuser erforderlichen Stellplatzbedarfs ist die Anlage von Tiefgaragen im Westen des Plangebietes vorgesehen. Die genaue Lage und Abgrenzung der Tiefgaragen erfolgt im Rahmen der konkreten Objektplanung. Im Bebauungsplan wird daher – mit Ausnahme der Vorgaben für die Begrünung der Tiefgaragen – auf steuernde Festsetzungen hierzu verzichtet.

3.6 Bauliche Gestaltung

Der Bebauungsplanentwurf enthält keine Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der geplanten Gebäude. Vor dem Satzungsbeschluss des Planverfahrens wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem die Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen in Abstimmung auf eine konkretisierte Bebauungskonzeption detailliert geregelt werden sollen.

4 Erschließung

Die derzeit vorhandene Betriebszufahrt zur Wassenbergstraße soll als Haupteerschließung des Plangebietes genutzt werden. Im Norden wird diese an den Mühlenweg angebunden.

Ausgehend von der Haupteerschließung werden die im östlichen Teil des Plangebietes geplanten Wohngebäude durch eine Stichstraße erschlossen, die in eine Wendeanlage mündet. Um hier eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität zu erzeugen, sollen diese Flächen als Mischverkehrsflächen niveaugleich gestaltet werden. Die geplante Erschließungsstraße besitzt eine Breite von 6,00 m.

Die am westlichen Plangebietsrand gelegenen vorhandenen Betriebe sind über das vorhandene Straßennetz erschlossen.

Über die Wassenbergstraße ist die Anbindung an die Innenstadt sichergestellt. Im Bereich des Löwentors ist eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben, hier kreuzt die B 8, die in Ost-West-Richtung durch die Innenstadt verläuft. Von dieser ist ein Anschluss an die B 220 und weiter an die BAB 3 gegeben.

Für die Erschließung der entlang der Wassenbergstraße entstehenden Bauzeile des WA 3 ist eine Erschließung von Norden (über die plangebietsinterne Erschließungsstraße) vorgesehen. Dies hat zum einen für die spätere Nutzung den Vorteil, dass sich die Gartenflächen in den südlichen Teilen der Grundstücke befinden, zum anderen werden die Verkehrsverhältnisse auf der Wassenbergstraße nicht durch zusätzliche Abbiege- bzw. Einfahrtsverkehre auf die individuellen Grundstückszufahrten verschlechtert. Um dies planungsrechtlich abzusichern und die Abbiegevorgänge damit auf die neu anzulegende zentrale Zufahrt zum Inneren des Plangebietes zu konzentrieren, wird entlang der Wassenbergstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

4.1 Rad- und Fußwegenetz

Innerhalb des Plangebietes ist ein Ausbau der Straßenverkehrsflächen als Mischflächen vorgesehen. Aufgrund der geringen zu erwartenden Verkehrsbelastung ist eine Mitbenutzung der Flächen durch Fußgänger und Radfahrer gefahrlos möglich.

4.2 Ruhender Verkehr

Die für die gewerblichen Nutzungen im Westen des Plangebietes (Mischgebiet, Sondergebiet) notwendigen Stellplätze können auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden. Bereits heute verfügt der Lebensmitteldiscounter über eine große Stellplatzanlage. Auch die für die Schreinerei notwendigen Stellplätze sind bereits auf dem Grundstück vorhanden. Im Falle einer Aufgabe der Nutzung ist weiterhin ein Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück möglich.

In den Wohngebieten sollen die erforderlichen Stellplätze ebenfalls auf den jeweiligen Grundstücken eingerichtet werden. Dies ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich. Der Bebauungsplan trifft für die Wohngebiete keine Einschränkungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, so dass diese damit innerhalb der gesamten Allgemeinen Wohngebiete zulässig. Einschränkende Festsetzungen trifft der Bebauungsplan demgegenüber für Garagen, die nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. den dafür festgesetzten Bereichen zulässig sind, um die Gartenzonen von einer Bebauung freizuhalten.

Im Verlauf der Erschließungsstraße können zudem öffentliche Stellplätze für das Besucherparken errichtet werden, die hinweislich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragen sind. Die endgültige Verortung der Stellplätze erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Unmittelbar am Rande des Plangebietes befindet sich an der Wassenbergstraße die Haltestelle „Am Portenhövel“. Von hier aus besteht eine Busverbindung in den Stadtteil Elten sowie, in die Innenstadt.

Der Bahnhof Emmerich ist darüber hinaus fußläufig in ca. 1 km Fußweg über das Löwentor erreichbar. Von hier aus bestehen Regional-expressverbindungen in das Ruhrgebiet.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzung zur Grüngestaltung

Um innerhalb der mit WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten trotz der geplanten Errichtung von Tiefgaragen eine angemessene Durchgrünung und damit gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, wird festgesetzt, dass die Dachflächen von Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen mit einem Flächenanteil von mindestens 75% (bezogen auf die jeweilige Dachfläche) extensiv zu begrünen sind. Der Aufbau der Substratschicht hat entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2008“ (Hg.: Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. (FLL)) zu erfolgen.

Entlang des Mühlenwegs besteht eine Allee, die im Alleenkataster des Landes enthalten und gem. § 42 LNatSchG geschützt ist. Von der Anlage der Grundstückszufahrten zu den vom Mühlenweg erschlossenen Grundstücken sind zwei Alleebäume betroffen. Zur Wahrung des Alleecharakters sind hier ergänzende Pflanzungen (Hainbuchen) in Abstimmung auf die künftigen Grundstückszufahrten vorzunehmen. Da sich der Mühlenweg außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, wird die Pflanzung der Bäume mit dem Vorhabenträger im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan auf Grundlage der Baumschutzsatzung die Pflanzung von 4 Bäumen als Kompensation für die mit der Planung verbundene Beseitigung von Bäumen erforderlich. Im südlichen Bereich wird daher die Pflanzung von 4 Eschen mit einem Stammdurchmesser von 20 – 25 cm festgesetzt.

5.2 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden. Im Rahmen des Planverfahrens wurde daher eine entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung ** durchgeführt

Zunächst ist festzustellen, dass konkrete Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten nicht vorliegen. Die vorhandenen Grünflächen stellen für die aufgeführten Fledermausarten kein essenzielles Habitat dar. Die Gebäude sind nahezu hermetisch abgeriegelt, zum Teil durch Dachfenster hell erleuchtet. Bei der Begehung wurden keine Hinweise auf Fortpflanzungsstätten von Fledermausarten vorgefunden. Zudem werden die Gebäude noch zur Demontage von Maschinenteilen und zur Lagerung genutzt, wodurch Auswirkungen durch Lärm und Erschütterung entstehen. Somit kann ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse das Innere der Gebäude als Fortpflanzungsstätten nutzen. Nicht auszuschließen sind Zwischenquartiere von Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus, die Spaltenverstecke in den Fassadenteilen nutzen können. Für die aufgeführten Arten stellen die Gartenbiotope aufgrund der Vorbelastungen und der Flächendimension kein essenzielles Habitat dar. Zur Zeit der Begehung waren die Gehölze unbelaubt und einsehbar. Altnester wurden nicht gefunden. Die Gebäude sind aufgrund der ehemaligen Nutzung für die Lebensmittelproduktion nahezu herme-

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

** Artenschutzprüfung (ASP) gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG zum Neubau einer Klimaschutzsiedlung an der Wassenbergstraße in Emmerich am Rhein, Dipl. Ing. Ludger Baumann Freier Landschaftsarchitekt Kleve 17.03.2017

tisch abgeriegelt. An der Fassade sind die Abwehrmaßnahmen (Drahtvorrichtungen auf den Fenstersimsen oder unter den Bedachungen) noch vorhanden. Fenster und sonstige Einflugmöglichkeiten sind verschlossen. Im Gebäude wurden auch keine Hinweise (Nester, Kots Spuren) auf eine Nutzung als Fortpflanzungsstätten vorgefunden. Der Schornstein ist bis auf einen Stumpf abgebrochen worden und durch eine Plane vor Zugang gesichert. Damit kann ausgeschlossen werden, dass die Gebäude als Fortpflanzungsstätte für Vogelarten dienen kann. Planungsrelevante Arten der anderen Tiergruppen sowie Pflanzenarten sind nicht betroffen.

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen in der Folge des Bebauungsplanes zu vermeiden, ist mit Rücksicht auf die Fortpflanzungssaison (März bis Mitte Juli) und den Bestimmungen nach § 39 Abs. 5 (2) BNatSchG eine Baufeldräumung (Gehölzentfernung, Abbruch der Gebäude) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Gehölzentfernungen oder Abbrucharbeiten außerhalb dieser vorgegebenen Zeit sind nur mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Kleve erlaubt.

Bei Vorkommen der Arten Breitflügelfedermaus und Zwergfledermaus sind zur Funktionserhaltung je nach Größenordnung der Individuenzahl je Individuum 5 Fledermausbretter an den geplanten Wohngebäuden anzubringen.

5.3 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Im Sinne der Innenentwicklung sollen die seit Jahren un- bzw. untergenutzten Flächen im Plangebiet nunmehr bebaut werden, um damit bei größtmöglicher Schonung des Außenbereichs ergänzende Wohnbauflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Emmerich zu schaffen. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den bestehenden Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen der Stadt Emmerich werden die aus der Planung künftig resultierenden Verkehrsbewegungen und die damit verbundenen Emissionen soweit als möglich reduziert. Mit der Errichtung der Bebauung nach den Anforderungen des Landesprogramms „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ werden die mit der späteren Nutzung verbundenen Emissionen weitgehend und über die gesetzlichen Anforderungen hinaus reduziert. Die Anordnung von Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien (Sonnenenergie) ist daher auf den Dachflächen zulässig. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit dem geplanten Vorhaben weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt werden, noch Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen sind.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Energiekonzept

Im Rahmen des Landesprojektes „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ werden besondere Anforderungen an die Energiekonzepte der Siedlungen und an die Maßnahmen zur Reduktion der CO₂ Emissionen gestellt.

Das Energiekonzept der Siedlung sieht vor, die Gebäude in kompakter Bauweise mit einem optimierten Verhältnis von Nutzflächen zu Oberflächen zu errichten (A/V Verhältnis). Dabei sollen die Gebäude hinsichtlich ihres Energiebedarfs als Passivhäuser bzw. als Gebäude nach dem „KfW - Effizienzhaus 55“ Standard errichtet werden. Die Versorgung des Gebietes mit Wärme soll über den Aufbau eines Nahwärmenetzes mit Pelletkesseln und ergänzender Trinkwarmwasseraufbereitung erfolgen. Im Ergebnis können damit die Anforderungen des Landesprojektes eingehalten und die CO₂ Emissionen, die mit der Nutzung der Gebäude einhergehen, weitgehend reduziert werden. Die Realisierung der Siedlung leistet damit einen positiven Beitrag zum Klimaschutz.

6.2 Strom- und Wasserversorgung

Das Plangebiet kann über die in der Wassenbergstraße und dem Mühlenweg vorhandenen Leitungssysteme mit Strom und Trinkwasser versorgt werden.

6.3 Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung von 96 l/h über 2 Stunden ist innerhalb des Bebauungsplangebietes gewährleistet.

6.4 Abwasserentsorgung

In der Wassenbergstraße befindet sich ein Sammelkanal, der das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser der Kläranlage zuführen kann. Zur Überprüfung Versickerungsmöglichkeiten für Regenwasser im Plangebiet i. S. d. § 51 a LWG wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt*.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich im Plangebiet möglich ist, dies allerdings aus technischen und wirtschaftlichen Gründen unverhältnismäßig erscheint. Daher soll auch das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser gem. § 51 a Abs. 3 Landeswassergesetz in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Darüber hinaus wurde als Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung der Hinweis aufgenommen, dass das Oberflächenwasser der Stellplätze, Zufahrten etc. der Privatgrundstücke den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zugeführt werden darf. Dadurch soll vermieden

* Hydrogeologisches Gutachten für den Bebauungsplan E 8/6 Wassenbergstraße, Geotechnisches Büro Dres. Müller und Partner, Krefeld, 25.08.2010

werden, dass die im Rahmen der Erschließungsplanung definierte Größe der Regeneinläufe mit den anfallenden Wassermengen überlastet wird. Das Regenwasser ist somit über den Anschluss des Grundstücks an die Kanalisationsleitung mit einzuleiten.

6.5 Abfallentsorgung

Die im Plangebiet anfallenden Hausabfälle können im Rahmen der im Stadtgebiet etablierten Entsorgungssysteme durch Müllabfuhr entsorgt werden. Die interne Erschließung des Plangebietes wurde durch Schleppkurvenüberprüfung so ausgelegt, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug ohne Zurücksetzen die Straße befahren kann.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

7.1 Altlasten

Aufgrund der historischen Entwicklung des Standortes mit unterschiedlichen, im Hinblick auf Altlasten verdachtserregende Nutzungen, wurde für das ehemalige Betriebsgelände der Firma Katjes eine orientierende Altlastuntersuchung erstellt.*

Bedingt durch den vorhandenen Gebäudebestand konnten hier nur an den für den Gutachter zugänglichen Stellen Bohrungen angebracht werden. Insgesamt wurden 23 Rammkernsondierungen niedergebracht. Diese haben zwei punktuelle Belastungen nachgewiesen:

Zum einen wurde im Bereich des Kellers der alten Taufabrik eine Ölverunreinigung festgestellt, die durch weitere Bohrungen eingegrenzt werden konnte. Im Rahmen des Planvollzugs ist zu überprüfen, ob - in Abhängigkeit von der für die in diesem Bereich der Fabrik vorgesehenen Nutzung - die Prüfwerte der BBodSchV eingehalten werden können oder evtl. weitergehende Sanierungsuntersuchungen und -maßnahmen erforderlich werden. Hier könnten z. B. in-situ-Maßnahmen angewandt werden, um das Gebäude weiterhin erhalten zu können. Eine Belastung des Bodens mit Teerbestandteilen im Bereich der alten Fabrik konnte noch nicht eingegrenzt, bzw. deren Ursprung noch nicht lokalisiert werden (RKS 27). Hier sind weitere Untersuchungen notwendig.

Im Bereich der Einzelhandelsfläche sind ebenfalls Bodenverunreinigungen mit Teerbestandteilen vorhanden, von denen aber nach derzeitiger Erkenntnis bei Beibehaltung der Oberflächenversiegelung keine Schutzgutgefährdung ausgeht.

Zum anderen wurde im Bereich der geplanten Wohnbebauung angrenzend an eine weitere Gewerbehalle ebenfalls eine hohe Konzentration an Kohlenwasserstoffen festgestellt. Die hier niedergebrachte Sondierung zeigte darüber hinaus eine Überschreitung des Prüfwert-

* Orientierende Untersuchung auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Katjes FASSIN GmbH & Co KG, Geotechnisches Büro Dres. Müller und Partner, Krefeld, 25.08.2010

tes für das Schwermetall Blei in dem für die Auffüllung des Bodens verwendeten Material.

Daher wurde das Plangebiet entsprechend des Eintrags in das Kataster der altlastenverdächtigen Flächen des Kreises Kleve (Az. 69 32 02-688) gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 gekennzeichnet als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Diese Kennzeichnung erfolgt als Warnhinweis, da bei der Umsetzung der Planung die Bodenverunreinigungen berücksichtigt werden müssen und die Abgrenzung von Belastungsschwerpunkten teilweise noch nicht erfolgt ist. Darüber hinaus ist es aufgrund der üblicherweise bei der Voruntersuchung angewandten Untersuchungsmethoden möglich, dass kleinräumige Verunreinigungen nicht festgestellt worden sind. Es ist aber anzunehmen, dass diese ggf. bisher nicht entdeckten oder nicht abschließend eingegrenzten Verunreinigungen der geplanten Nutzung nicht entgegenstehen bzw. mit einfachen Mitteln Abhilfe geschaffen werden kann.

Zur Sicherstellung eines adäquaten Umgangs mit der Altlastenthematik wird ein zweiteiliges Vorgehen gewählt: So werden zum einen in den städtebaulichen Vertrag, der mit dem Vorhabenträger geschlossen wird, detaillierte Regelungen zum Umgang mit den beiden bekannten Bodenbelastungsbereichen aufgenommen. Demnach sind diese nach Freilegung bzw. vor Umnutzung genauer zu untersuchen und einzugrenzen. Auf Basis dieser Untersuchung ist das weitere Vorgehen mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Als zweite Maßnahme werden vier Hinweise zum Umgang mit dem Boden im Plangebiet in den Bebauungsplan aufgenommen:

Der erste Hinweis betrifft die weitergehenden Untersuchungen nach der Freilegung der Flächen durch den Rückbau der Gebäude. Demnach sind alle Bereiche, die im Rahmen der historischen Nutzungsrecherche als potentiell belastungsgefährdet analysiert wurden, bei freigelegten Bodenverunreinigungen durch einen Bodengutachter zu untersuchen. Anschließend ist eine Gefährdungsabschätzung nach Bodenrecht durchzuführen bzw. die Verunreinigung prophylaktisch auszuheben. In jedem Fall ist eine einvernehmliche Abstimmung der Befunde mit der unteren Bodenschutzbehörde notwendig.

Der zweite und dritte Hinweis trifft Vorkehrungen für Erdbewegungen auf dem Gelände. Demnach ist vor einer Umlagerung oder vor dem Abtransport von Böden eine repräsentative Beprobung durchzuführen und eine daraus resultierende Verwertung / Beseitigung durchzuführen. Die Böden, die im Rahmen der Erdarbeiten in das Plangebiet eingebracht werden, müssen die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Richtlinie Boden bzw. die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einhalten. Somit ist sichergestellt, dass die neu eingebrachten Böden weder die zukünftigen Bewohner noch das

Grundwasser beeinträchtigen.

Abschließend wird der Hinweis aufgenommen, dass bei allen Böden, die im Rahmen des Planvollzuges entsiegelt und später nicht mehr dauerhaft vollständig versiegelt werden (also insb. Gartenflächen, Grünflächen, wassergebundene Decken etc.) eine Beprobung durchzuführen ist. Diese muss dann zum Ergebnis haben, dass im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch eine Eignung für die geplante planungsrechtliche Nutzung gegeben ist und gleichzeitig im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser keine Gefährdung des Grundwassers eintritt.

Durch diese Vorsorgemaßnahmen, die durch den städtebaulichen Vertrag privatrechtlich und durch die Aufnahme als Hinweise zum Bebauungsplan öffentlich-rechtlich im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, wird sichergestellt, dass zur Umsetzung der Planung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die Belastung des Bodens gewährleistet werden können.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Errichtung des im westlichen Teil des Plangebietes gelegenen Lebensmittelmarktes verschiedene weitere gutachterliche Untersuchungen* durchgeführt.

Der Untergrund bestand aus Bauschutt, Schlacken, Sand und Schluff. Je nach Lokalität wurden sehr hohe bis geringfügige PAK Konzentrationen festgestellt.

Die Empfehlungen des Gutachters berücksichtigten die Nachfolgenutzung, denen zufolge das Gelände im Bereich der angetroffenen Verunreinigungen und Auffüllungen durch den beabsichtigten Neubau und die Aussenanlagen flächendeckend überbaut und versiegelt werden sollte. Er empfahl, die PAK-belasteten Schwarzdecken, Tragschichten und Auffüllungen bis in eine Tiefe von 0,5 m auszukoffern und zu entsorgen. Unterhalb dieser Teufe hatte man nur noch lokal eng begrenzte PAK-Gehalte oberhalb des Maßnahmenschwellenwertes der einschlägigen Beurteilungshilfen (LAWA-Liste) feststellen können, die jedoch in einem Grundwasserflurabstand von mehr als 5 m vorkamen und die durch die Nachfolgenutzung komplett oberflächlich versiegelt werden sollten. Damit war eine Gefahr der weiteren Verlagerung von Schadstoffen und somit eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten.

Im Mai 2005 legte der begleitende Gutachter einen abschließenden Bericht über die ordnungsgemäße Verwertung/Entsorgung aller Böden sowie der Abfälle und Abfallwertstoffe vor, die im Zeitraum September 2004 bis Januar 2005 im Rahmen der Abbrucharbeiten angefallen waren, incl. der begleitenden Entsorgungsnachweise.

Damit ist die ordnungsgemäße Sanierung des Standortes erfolgt.

Sollten weitere Bauvorhaben beabsichtigt sein und damit erneut Ein-

* Gutachterliche Stellungnahmen
Nr. 1, 2 und 7 des
Erdbaulabors Dr. F: Krause,
Münster vom 24.10.2003,
18.06.2004 und 11.05.2005

griffe in den Untergrund vorgenommen werden, empfiehlt es sich, diese Tiefbauarbeiten gutachterlich begleiten zu lassen.

7.2 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung zur Ermittlung eventueller Kampfmittelvorkommen durchgeführt. Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Im Plangebiet besteht der Verdacht auf die Existenz von Kampfmittel an drei Punkten. Für weite Teile des Bebauungsplanes konnte keine Auswertung erfolgen. Daher wird ein genereller Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen sind und bei Kampfmittelfunden der Kampfmittelbeseitigungsdienst sofort zu benachrichtigen ist.

8 Immissionsschutz

Zur Klärung immissionsschutzrechtlicher Fragen wurde für den Bebauungsplan ein Lärmschutzgutachten erstellt*.

Dieses betrachtet die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmarten aus den Quellen Verkehrs- und Gewerbelärm und schlägt Maßnahmen zum Umgang mit diesen Vorbelastungen vor.

* Immissionsgutachten Nr. 05
0229 17-1, Uppenkamp und
Partner, Ahaus, 22. November
2017

• Verkehrslärm

Das Plangebiet ist sowohl durch Verkehrslärmemissionen der Wassenbergstraße und des Mühlenweges als auch der Bahnstrecke Wessel-Emmerich vorbelastet. Für die Bauleitplanung gibt die DIN 18005 in ihrem Beiblatt 1 Orientierungswerte für die städtebauliche Planung vor. Diese liegen für Allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, für Mischgebiete bei 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Diese Werte sollten nach Möglichkeit an den Rändern der Gebiete eingehalten werden.

Insbesondere in Plangebieten, die wie das vorliegende im bebauten Umfeld liegen, ist eine Einhaltung dieser Werte nur selten möglich.

Wie die Berechnungen zeigen, werden unter Zugrundelegung der Prognosedaten 2025 der Bahn die Orientierungswerte der DIN 18005 bei freier Schallausbreitung, d. h. ohne Nutzungskonzept im Tages- bzw. Nachtzeitraum für Allgemeine Wohngebiete (WA) im gesamten Plangebiet überschritten. Dabei sind im Tageszeitraum Überschreitungen um bis zu 7 dB(A) im Nahbereich der Wassenbergstraße zu erwarten. Im Großteil des Plangebietes liegen die Tageswerte im Bereich 55-60 dB(A). Damit wären die Orientierungswerte für Mischgebiete, in denen Wohnen ohne weitere Einschränkungen ebenfalls möglich ist, eingehalten, so dass nicht von einer Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden muss.

Zur Nachtzeit hingegen liegen die ermittelten Beurteilungspegel nur 4 dB(A) unter denen für den Tageszeitraum. Dieses ist durchaus typisch für Schienenverkehrswege, auf denen wie vorliegend, insbesondere zur Nachtzeit, ein hohes Güterverkehrsaufkommen abgewickelt wird.

Damit werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 ebenfalls überschritten. Die gemäß 24. BImSchV geltenden Sanierungsgrenzen von tags von 70 dB(A) und nachts von 60 dB(A), deren Überschreitungen auf einen städtebaulichen Missstand hinweisen, werden noch nicht erreicht.

Bei Überschreitungen der Orientierungswerte ist der Immissionschutz im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen. Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Emissionsquelle vor dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben. Aufgrund der Entfernung des Gebietes zu der Bahnstrecke und der Lage an einer innerörtlichen Straße mit angrenzender Straßenrandbebauung scheiden aktive Maßnahmen, wie etwa ein Lärmschutzwall / eine Lärmschutzwand in der gegebenen Situation aus städtebaulichen Gründen aus. Da sich die Menschen zur Nachtzeit überwiegend im Innenraum aufhalten, kann z. B. durch eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung oder bauliche Maßnahmen am Gebäude (Glasvorbauten / Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinrichtung) erreicht werden, dass die gemäß VDI 2719 anzustrebenden Innenschallpegel L_i für Wohnräume von 30 bis 40 dB(A) tags und für Schlafräume von 25 bis 30 dB(A) nachts eingehalten werden.

Dazu kennzeichnet der Bebauungsplan die verschiedenen Lärmpegelbereiche (s. u.) und setzt zu diesen einen entsprechenden baulichen Schallschutz der Bauteile fest, so dass ein an die DIN 4109 angelehntes resultierendes Schalldämmmaß erreicht werden kann. Die DIN 4109 geht allerdings davon aus, dass die Lärmeinwirkung auf die Gebäude nachts aufgrund des insgesamt abnehmenden Verkehrs deutlich abnimmt und konzentriert sich daher auf den Tageszeitraum. Aufgrund der hohen Frequentierung der Bahnstrecke in den Nachstunden werden die Werte der DIN 4109 deswegen jeweils um 10 dB(A) erhöht, um so im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung einen ausreichenden Schallschutz auch für den Nachtzeitraum sicherstellen zu können.

- **Gewerbelärm**

Durch die im westlichen Plangebiet ansässigen Betriebe (Tischlerei, Discount-Markt) entstehen Geräusche, die auf das geplante Wohngebiet einwirken.

Die Betrachtung zeigt, dass es im Bereich der geplanten Wohnbauflächen in den westlichen Randbereichen zu Überschreitungen der

Immissionsgrenzwerte gem. TA Lärm kommen wird. Um ein konflikt-freies Nebeneinander der geplanten Wohnnutzung mit den gewerbli-chen Nutzungen sicherzustellen, werden daher folgende Maßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzun-gen gesichert werden.

Für die im Grenzbereich zu den gewerblichen Nutzungen gelegenen Wohngebäude (WA 5) wird festgesetzt, dass schutzbedürftige Räume nach der Definition der DIN 4109 so anzuordnen sind, dass deren Fenster im Bereich der vom Lärm der Gewerbeanlagen abgewandten Fassaden (Süd-, Nord-, Ostfassade) liegen. Schutzbedürftige Räume können an der den Gewerbeanlagen zugewandten Fassade aus-nahmsweise zugelassen werden, wenn sie als feststehende Fenster-konstruktionen oder mit ähnlichen technischen Maßnahmen so ausgebildet sind, dass zu den Gewerbeanlagen keine Immissions-punkte im Sinne der TA-Lärm entstehen.

Zu den emissionsseitigen Maßnahmen im Bereich des Lebensmittel-discountmarktes zählen die Einhausung der Ladezone bzw. die Er-richtung einer Lärmschutzwand in Verlängerung der Anlieferungszone. Darüber hinaus ist entlang der östlichen Grenze der Stellplatzanlage zu den geplanten Wohnnutzungen (WA 5) eine Lärmschutzwand in der Höhe von 3,5 m zu errichten. Entsprechend wird im Bebauungsplan eine Höhe von 21,10 m ü. NHN festgesetzt. Die Einhausung bzw. die Schallschutzwand müssen dabei eine flä-chenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von mindestens 25 dB aufweisen. Darüber hin-aus muss die Einhausung /Wand eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen aufweisen.

Im Rahmen einer ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme* wurde zudem nachgewiesen, dass die Errichtung der am westlichen Rand des WA geplanten Wohnbebauung (WA 5) im Hinblick auf ihre abschirmende Wirkung nicht erforderlich ist, um den Schallschutz der östlich geplanten Wohngebäude sicherzustellen. Dieser ist schon aufgrund der zunehmenden Entfernung zu den gewerblichen Nutzun-gen gewährleistet.

Durch das geplante Vorhaben sind im Bereich des Mühlenwegs Lärmpegelerhöhungen von gerundet 4 dB(A) zu prognostizieren. Peg-el in dieser Größenordnung sind als schalltechnisch relevant zu be-zeichnen. Es zeigt sich jedoch, dass die prognostizierten Pegelerhöhungen nicht ausschließlich auf den im Zusammenhang mit dem Planvorhaben stehenden Zusatzverkehr zurück zu führen sind. Vielmehr hat die geplante bauliche Änderung zur Folge, dass durch die veränderte Abschirmsituation der Einfluss des Schienenverkehrs insbesondere zur Nachtzeit zunimmt. Im Hinblick auf die gebietspe-zifischen Orientierungswerte der DIN 18005 kann festgestellt werden,

* Uppenkamp und Partner,
Stellungnahme im Rahmen der
öffentlichen Beteiligung, Projekt
Nr. 05022917, Februar 2018

dass diese im Bereich der betrachteten Immissionsorte sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum bereits im Analysefall überschritten werden.

Im Bereich des Mühlenwegs werden die für Allgemeine Wohngebiete (WA) geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV derzeit im Nachtzeitraum noch eingehalten. Aufgrund der baulichen Änderung ist jedoch zukünftig mit einer Überschreitung zu rechnen. Zur Tageszeit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowohl im Analysefall als auch bei Umsetzung der Planung eingehalten.

Im Bereich der Wassenbergstraße werden die für Mischgebiete (MI) geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Nachtzeitraum sowohl im Analysefall als auch bei Umsetzung der Planung überschritten. Zur Tageszeit hingegen werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowohl im Analysefall als auch bei Umsetzung der Planung eingehalten. Die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle, die nach stehender Rechtsprechung im Rahmen der städtebaulichen Planung in Wohngebieten bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) im Nachtzeitraum liegt. Dieser wird weder im Analysefall noch im Planfall überschritten.

Vor dem Hintergrund, dass mit der vorliegenden Planung eines Wohngebietes im Grundsatz eine - für das Plangebiet und sein näheres Umfeld - positive städtebauliche Entwicklung vorbereitet wird, in dem eine industrielle Brachfläche einer neuen mit dem Umfeld verträglichen Nutzung zugeführt wird, die auch unter dem Gesichtspunkt der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu begrüßen ist, wird die damit verbundene Erhöhung der Lärmbelastung im Umfeld, die nicht zuletzt, durch die geringere Abschirmwirkung der geplanten Bebauung verursacht ist, als hinnehmbar eingestuft.

- **Sportanlagenlärm**

Südlich der Nierenberger Straße befindet sich eine Sportanlage die Schallimmissionen im Plangebiet auslöst. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde hierzu eine ergänzende schalltechnische Stellungnahme* eingeholt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass im Bereich der geplanten Wohnbebauung durch die Sportanlage keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu befürchten ist.

* Uppenkamp und Partner,
Stellungnahme im Rahmen der
öffentlichen Beteiligung, Projekt
Nr. 050229147, Februar 2018

9 Kennzeichnungen und Hinweise

9.1 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine potenziellen oder eingetragenen Baudenkmäler bekannt.

Im Hinblick auf die intensive vorhandene Bebauung des Gebietes ist nach heutigem Kenntnisstand auch das Vorhandensein von Bodendenkmälen nicht zu erwarten.

Trotzdem wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis zum Vorgehen bei Hinweisen auf Bodendenkmäler während der Bauphase aufgenommen.

9.2 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des potenziellen Überschwemmungsgebiet des Rheins bei extremem Hochwasser (HQ extrem).

Zudem befindet sich das Plangebiet teilweise im Risikogebiet (nach § 73 WHG) des Rheins, das bereits bei einem HQ100 durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden könnte.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	2,15 ha	–	100 %
davon:			
– Mischgebiet	1,34 ha	–	62 %
– Allgemeines Wohngebiet	0,62 ha	–	29 %
– Verkehrsfläche	0,18 ha	–	8 %
– Grünfläche	0,01 ha	–	1 %

Bearbeitet für die Stadt Emmerich am Rhein
Coesfeld, den 27.02.2018

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner DASL
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld