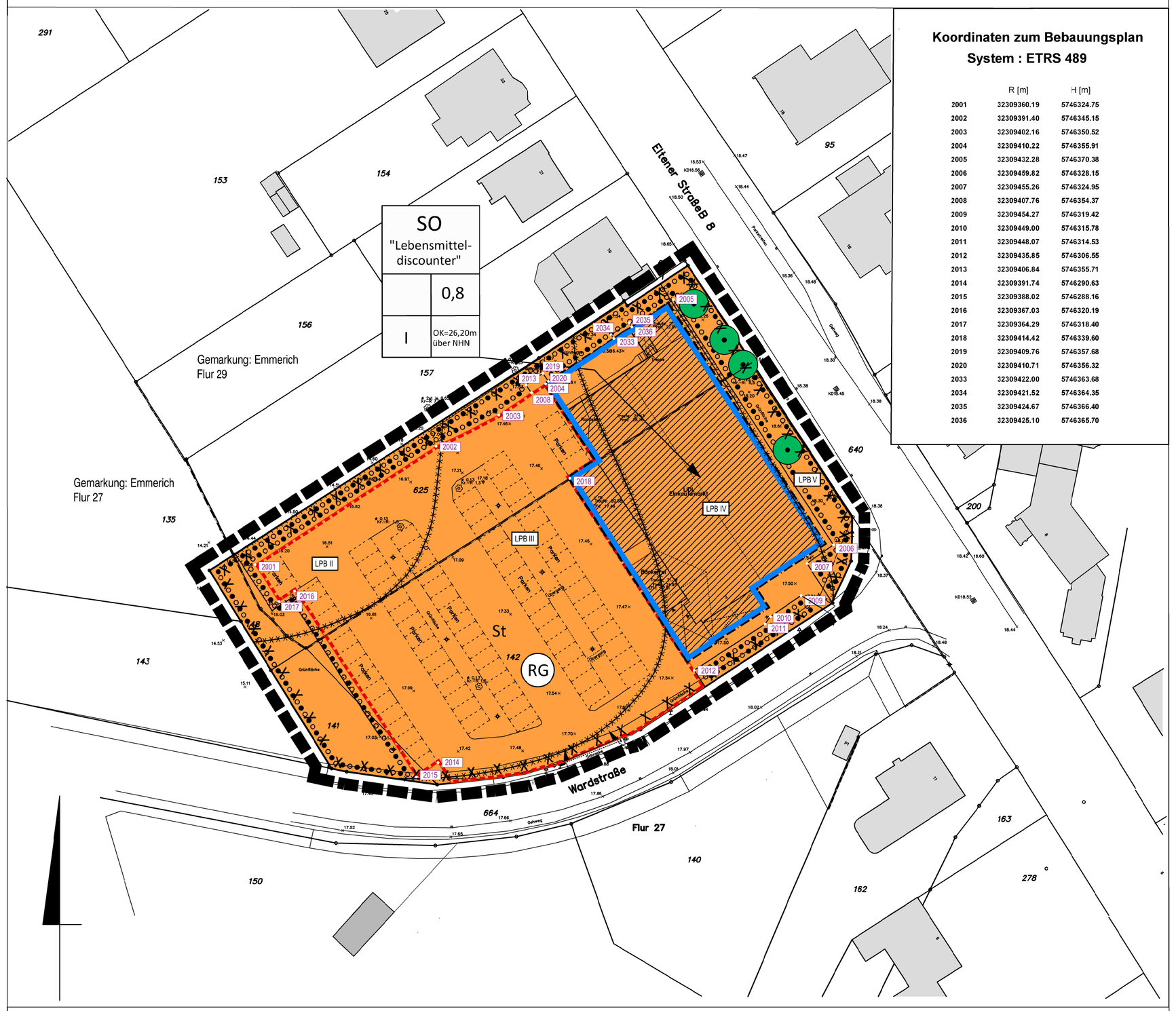
Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1486/2018

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



Koordinaten zum Bebauungsplan
System : ETRS 489

	R [m]	H [m]
2001	32309366.19	5746324.75
2002	32309391.40	5746345.15
2003	32309402.16	5746350.52
2004	32309410.22	5746355.91
2005	32309432.28	5746370.38
2006	32309459.82	5746328.15
2007	32309455.26	5746324.95
2008	32309407.76	5746354.37
2009	32309454.27	5746319.42
2010	32309449.00	5746315.78
2011	32309448.07	5746314.53
2012	32309435.85	5746306.55
2013	32309406.84	5746355.71
2014	32309391.74	5746290.63
2015	32309388.02	5746288.16
2016	32309367.03	5746320.19
2017	32309364.29	5746318.40
2018	32309414.42	5746339.60
2019	32309409.76	5746357.68
2020	32309410.71	5746356.32
2033	32309422.00	5746363.68
2034	32309421.52	5746364.35
2035	32309424.67	5746366.40
2036	32309425.10	5746365.70

PLANZEICHEN
FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO "Lebensmitteldiscounter" — Sondergebiet "Lebensmitteldiscounter"

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK= 26,20m über NHN — Oberkante baulicher Anlagen (maximal) über Normalhöhennull (NHN) (DHHN 92)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrt / Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Bestandsdarstellungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

X X X X X X — Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Immisionsschutz
(§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB , §§ 1 bis 11 BauNVO)

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

LPB III — Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Bestandsdarstellungen

Flur 27 — Flurnummer

Vorhandene Flurstücksgrenze

356 — Vorhandene Flurstücksnummer

17.96 — Gelände Bestandshöhen über NHN

2014 — Punktkoordinaten

vorhandene Gebäude

vorhandene Stellplatzanlage

Vermerke

RG — Hochwasser-Risikogebiet HQextrem

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung vom 24.10.2015.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung.

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

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

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

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

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

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

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

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ALLGEMEINE ZWECKBESTIMMUNG

Das Sondergebiet (SO) „Lebensmitteldiscounter" dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)

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

2.2 Zentrenrelevante Randsortimente einschließlich zentrenrelevanter Aktionswaren sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.

Emmericher Sortimentsliste

Kurzbeschreibung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-) Blumen	*aus 47.76.1*	*Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)*
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) (ohne Getränke)	*aus 47.2*	*Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)*
Getränke	*aus 47.2*	*Einzelhandel mit Getränken (in Verkaufsräumen)*
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	*47.75*	*Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln*
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	*47.73*	*Apotheken*
Zeitungen/Zeitschriften	*47.62.1*	*Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen*
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	*47.78.1*	*Augenoptiker*
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	*47.71*	*Einzelhandel mit Bekleidung*
Briefmarken und Münzen	*aus 47.78.3*	*Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammler-briefmarken und -münzen)*
Bücher	*47.61 47.79.2*	*Einzelhandel mit Büchern Antiquariate*
Elektrokleingeräte	*aus 47.54*	*Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten für Haushalt einschließlich Nähmaschinen)*
Elektrogroßgeräte	*aus 47.54*	*Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)*
Fahrräder und Zubehör	*47.64.1*	*Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör*
Glas/Porzellan/Keramik	*47.59.2*	*Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren*
Haus-/Bett-/Tischwäsche	*aus 47.51*	*Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Bettwäsche, Tischwäsche, Wäsche- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)*
Hausrat/Haushaltswaren	*aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und aus Holz, Metall und Kunststoff, z.B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a.n.g.)*
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	*aus 47.51 aus 47.53*	*Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbel-stoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u.ä.) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (daraus NUR Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)*
Kinderwagen	*aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)*
Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	*aus 47.51*	*Einzelhandel mit Textilien(daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z.B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüssen sowie Einzelhandel mit Augangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Tapezien und Stickereien)*
Medizinische und orthopädische Geräte	*47.74*	*Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln*
Musikinstrumente und Musikalien	*47.59.3*	*Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien*
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	*47.41 47.42 47.43 47.63 47.78.2*	*Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, Peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen*
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	*47.62.2*	*Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (OHNE: Einzelhandel mit Postern)*
Schuhe, Lederwaren	*47.72*	*Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren*
Spielwaren	*47.65*	*Einzelhandel mit Spielwaren*
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und Sportgroßgeräten, ohne Reitsportartikel,	*aus 47.64.2*	*Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportartikeln inkl. Sportbekleidung und Sport-großgeräten)*
Teppiche (ohne Teppichböden)	*aus 47.53*	*Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)*
Uhren/Schmuck	*47.77*	*Einzelhandel mit Uhren und Schmuck*
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	*aus 47.78.9 aus 47.64.2*	*Sonstiger Einzelhandel a.n.g. (in Verkaufsräumen) (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)*
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/ Bilderrahmen/Kunstgegenstände	*aus 47.78.3 aus 47.59.9 aus 47.62.2*	*Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Anderen, kunstgewerblichen Erzeugnissen und Devotionalien sowie Einzelhandelsleistungen kommerzieller Kunstgalerien) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, kork- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)*
Nicht Zentrenrelevante und nicht Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Antiquitäten	*47.79.1*	*Einzelhandle mit Antiquitäten und antiken Teppichen*
Baumarktsortiment im ergeren Sinne	*47.52 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9*	*Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (OHNE: Einzelhandel mit Bauelementen) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Sortenhexpaletten wie Verlegeeingsvorrichtungen und Tresore, ohne Installation und Montage) Sonstiger Einzelhandel a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Hauzit, Raschergas, Kohle und Holz)*
Bettwaren	*aus 47.51*	*Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.ä. Bettdecken, Kopfkissen u.ä. Bettwaren)*
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	*aus 47.64.2*	*Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)*
Erotikartikel	*aus 47.19.1*	*Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (ohne Nahrungsmittle) (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)*
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	*aus 47.52.1 aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Metallv. Kunststoffwaren a.ng. (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartenzwergen und Kleinstmessen für den Garten, Einzelhandel mit Werkzeugen für den Garten, Einzelhandel mit Gasmmitteln sowie Einzelhandel mit Spielgeräten für den Garten) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z.B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte für den Garten)*
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	*45.32 aus 45.40*	*Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Kraftfahrer, Kraftradteilen und -zubehör; Instandhaltung und Reparatur von Krafträdern (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)*

Kurzbeschreibung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht Zentrenrelevante und nicht Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Leuchten/Lampen	*aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)*
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	*47.59.1 aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)*
Pflanzen/Samen	*aus 47.76.1*	*Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln)*
Reitsportartikel (ohne Reitbekleidung und -schuhe)	*aus 47.64.2*	*Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)(daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportartikeln ohne Reitbekleidung und -schuhe)*
Sonstiger Einzelhandel, anderweitig nicht genannt	*aus 47.78.9*	*Sonstiger Einzelhandel a.n.g. (in Verkaufsräumen)(daraus NUR: Einzelhandel mit Non-Food-Waren a.n.g.)*
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	*47.76.2*	*Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren*

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

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

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

5. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB wird festgesetzt, dass die innerhalb der „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen" bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Wegfall (z. B. durch Krankheit, Sturmschaden) durch heimische standortgerechte Gehölze zu ersetzen sind.

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

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

HINWEISE

1. Ver- und Entsorgung/Versickerung
Das Bebauungsplangebiet ist an die öffentliche Strom-, Gas- und Wasserversorgung der Stadtwerke Emmerich GmbH angeschlossen.

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

B) Niederschlagswasser
Entsprechend den Vorgaben des § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) soll Niederschlagswasser von neu bebauten Grundstücken vor Ort versickert werden.
Entsprechend dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 erfordert die Umsetzung der gesetzlichen Rechtsvorschriften frühzeitige Planungsaussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung der betroffenen Baugebiete. Bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die erforderlichen Erschließungsanlagen zu planen und die dafür notwendigen Flächen zu sichern.
Zur Beurteilung, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort oder eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer möglich ist, sind regelmäßig mindestens Grundaussagen zu den geohydrologischen Randbedingungen (bei ortsnaher Einleitung zusätzliche Angaben zur Leistungsfähigkeit des oberirdischen Gewässers) und zur Sicherstellung der ggf. erforderlichen Flächen für die Entwässerungsanlagen notwendig.
Die Entwässerung des auf dem Grundstück des bestehenden Lebensmitteldiscounters anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der vorhandenen Stellplatzanlage erfolgt über das örtlich vorhandene Versickerungssystem. Eine wasserrechtliche Erlaubnis dazu liegt vor (Aktenzeichen WE 24845).

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

2. Artenschutz
Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Damit sind die entsprechenden Artenschutzbestimmungen der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Bei Zuwiderhandlungen gegen die Artenschutzbestimmungen sind die §§ 69 ff. BNatSchG zu beachten.
Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes Nr. E 27/3 - Wardstraße/Eltener Straße - befindet sich im Innenbereich und damit nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Die Plantflächen beinhalten weder Schutzgebiete noch geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts. Im Plangebiet selbst oder in seinem unmittelbaren Umfeld liegen weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung noch kommen Europäische Vogelschutzgebiete wie ein Lebensraumtyp nach der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie) vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Bestandssicherung des bestehenden Lebensmitteldiscounters und der dazu zählenden Stellplatzanlage. Bauliche Erweiterungen werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht vorbereitet.
Aktuel liegen für der Bebauungsplanbereich im Fachinformationssystem des „Landes Nordrhein-Westfalen keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten vor.
Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Artenschutzprüfung (ASP) im Sinne des §§ 44 (5) BNatSchG vorzulegen.

3. Bodendenkmäler
Es ist nicht auszuschließen, dass bei Eingriffen in den Boden Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emmerich am Rhein oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

4. Hochwasserrisiko
Das Vorhaben befindet sich derzeit in keinem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 83 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG).
Es liegt gemäß aktueller Hochwassergefahren- und -risikokarten flächendeckend innerhalb der Gebiete, die erst ab einem Hochwasserereignis HQ 100 des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können.

5. Altlasten
Im Planungsbereich befindet sich der Altstandort „ehemalige Getreidemühle Huefnagels". Das Gelände ist unter dem Aktenzeichen 69 32 02-614 im Verdachtsflächenkataster des Kreises Kleve registriert.
Beim Rückbau der Getreidemühle wurden nicht auf allen Flächen Bodenuntersuchungen vorgenommen. Der Verdacht, dass schädliche Bodenveränderungen vorhanden sind, ist also nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird das gesamte Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" umgrenzt (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB).
Bau- und Abbruchmaßnahmen sollen von der Freistellung ausgenommen und die Baugenehmigungspflicht aufrecht erhalten werden, um der Unteren Bodenschutzbehörde eine Überwachung der Arbeiten zu ermöglichen.
Eingriffe in den Boden sind durch einen in der Beurteilung von schädlichen Bodenveränderungen erfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Vor dem Abtransport oder Wiedereinbau von Bodenaushub muss eine chemische Deklarationsanalyse durchgeführt werden, damit die schadlose Verwertung sichergestellt wird.

6. Kampfmittelrückstände
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist dem Kampfmittelräumdienst Gelegenheit zu geben, die zur Überbauung vorgesehenen Teilflächen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Vor Durchführung eventuell größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis max. "20 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren versehen sind.
Danach Überprüfung dieser Probebohrung mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist ebenfalls der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

7. DIN-Normen
Die DIN-Normen, die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008) und sonstiges außerstaatliches Regelwerk können zusammen mit dem Bebauungsplan und der zu Grunde liegenden Gutachten bei der Stadt Emmerich am Rhein, Fachbereich Stadtentwicklung, Geismarkt 1, 46446 Emmerich am Rhein zu den Dienststunden eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster (Stand: .....) und der Örtlichkeit (Stand .....) wird bescheinigt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Emmerich am Rhein, den

Öffentlich bestellter
Vermessungs-Ingenieur (ÖbVI)

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

Emmerich am Rhein, den

Bürgermeister — Ratsmitglied

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

Emmerich am Rhein, den

Bürgermeister — Ratsmitglied

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

Emmerich am Rhein, den

Bürgermeister

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

Emmerich am Rhein, den

Bürgermeister — Ratsmitglied

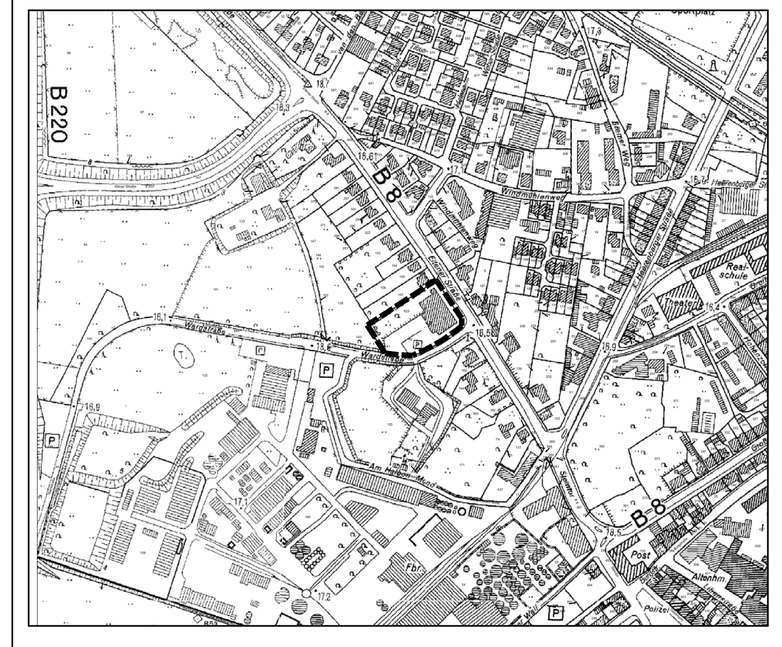
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. E 27/3 - Wardstraße/Eltener Straße - mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Entwurfes am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde auch auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und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

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

Emmerich am Rhein, den

Bürgermeister — Ratsmitglied

Übersichtsplan



Stadt Emmerich am Rhein

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

.... Ausfertigung

Stand: 28.02.2018

FB 5 Stadtentwicklung — Maßstab 1 : 500