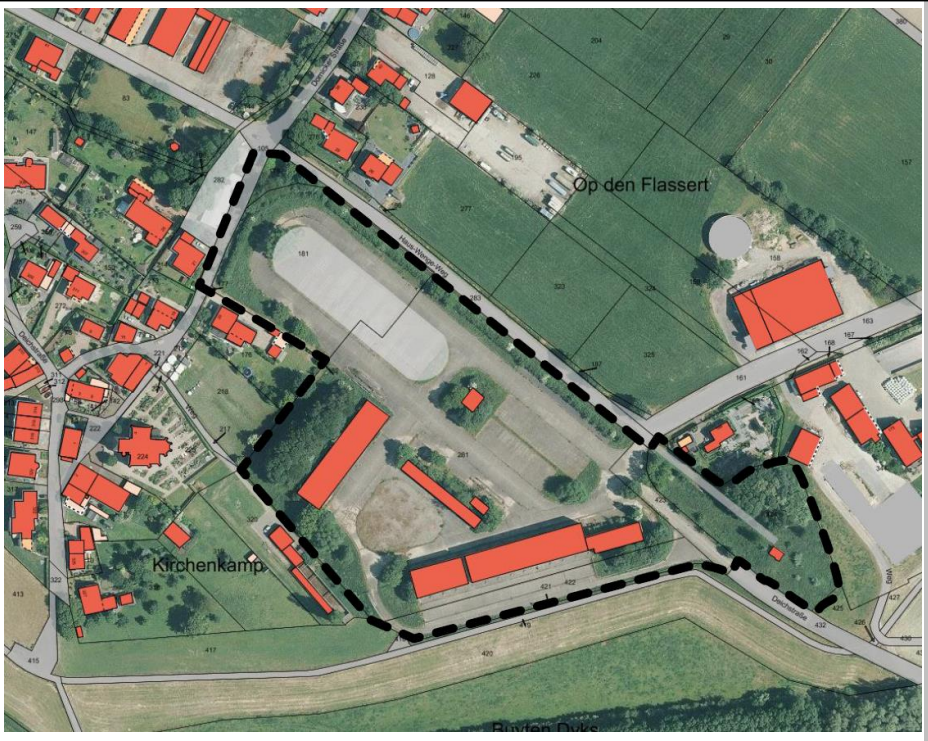
STADT EMMERICH AM RHEIN
DER BÜRGERMEISTER

Fachbereich 5
-Stadtentwicklung-

# Aufstellung des Bebauungsplanes

# D 2/1 -Pioniergelände -

## Erläuterungen zum Vorentwurf



**Inhaltsverzeichnis**

**1. Anlass der Planaufstellung ..... 4**
**2. Örtliche Vorgaben ..... 4**
2.1 Räumlicher Geltungsbereich ..... 4
2.2 Gegenwärtiger Zustand ..... 5
**3. Planungsvorgaben ..... 5**
3.1 Gebietsentwicklungsplan ..... 5
3.2 Flächennutzungsplan ..... 5
3.3 Bestehende Bebauungspläne und Satzungen ..... 6
**4. Landespflegerische Vorgaben ..... 7**
4.1 Landschaftsplan ..... 7
4.2 Schutzgebiete ..... 7
**5. Planungsziel ..... 7**
**6. Planungsrechtliche Festsetzungen ..... 8**
6.1 Art der baulichen Nutzung ..... 8
6.1.1 Allgemeine Gebietsfestsetzungen ..... 8
6.1.2 Nutzungsbeschränkungen ..... 8
6.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 8
6.2.1 Grundflächenzahl, Bauweise, Geschossigkeit ..... 8
6.2.2 Gebäudehöhenfestsetzung ..... 8
6.2.3 Überbaubare Flächen ..... 8
6.3 Erschließung ..... 9
6.4 Grünflächen ..... 9
**7. Von der Planung berührte öffentliche Belange ..... 9**
7.1 Ver- und Entsorgung ..... 9
7.2 Wasserrechtliche Belange ..... 10
7.2.1 Gewässer ..... 10
7.2.2 Grundwasser ..... 10
7.3 Immissionsschutz ..... 10
7.4 Altlasten und Altablagerungen ..... 10
7.4.1 Altlasten ..... 10
7.4.2 Kampfmittelrückstände ..... 10
7.5 Klimaschutz ..... 11
7.6 Belange von Natur und Landschaft ..... 11

7.7 Artenschutz ..... 11

7.8 Denkmalpflegerische Belange ..... 11

7.8.1 Baudenkmäler ..... 11
7.8.2 Bodendenkmäler ..... 11
7.9 Hochwasserrisiko ..... 11

**8. Bodenordnende Maßnahmen und Kosten ..... 12**

**9. Umweltbericht ..... 12**

# 1. Anlass der Planaufstellung

Die militärische Nutzung des Pioniergeländes in Dornick wurde 2008 aufgegeben. Seitdem liegt die Fläche brach. Bereits 2008 hat man eine Rahmenplanung unter Einbezug der Öffentlichkeit auf den Weg gebracht, um eine sinnvolle Nachnutzung für die Brachfläche zu finden. Seinerzeit war bereits angedacht, den nördlichen Teil als Wohnbaufläche zu entwickeln, um den Siedlungsbereich in Dornick zu ergänzen. Teile des Gebäudebestandes sollten abgerissen werden, die Lagerhalle und das Bürogebäude sollen erhalten bleiben. Die Lagerhalle ist ohnehin Teil der Deichschutzanlage und muss somit erhalten bleiben. In der Rahmenplanung hat man für den südlichen Bereich des Geländes „sanften Tourismus“ als Nutzung vorgesehen. Von dieser „Vision“ ist die Käufergemeinschaft abgekommen. Im Rahmen des Verfahrens soll abgeklärt werden, ob eine gewerbliche Nutzung des Bereiches möglich ist, andernfalls soll im Verfahren eine andere Nachnutzung gefunden werden.

Der Großteil der Fläche soll als Obstwiese fungieren.

# 2. Örtliche Vorgaben

## 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des Verfahrensgebietes zur Aufstellung des Bebauungsplanes D 2/1 werden gebildet

- im Nordosten durch die Haus-Wenge-Straße
- im Süden durch den Deich
- im Westen durch die Dornicker Straße.

Das Verfahrensgebiet umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Dornick, Flur 1
Flurstücke 422, 423, 424,

Gemarkung Dornick, Flur 2
Flurstücke 105 (teilw.), 178, 181, 281

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

**Abb. 1 Verfahrensgebiet D 2/1**

### 2.2 Gegenwärtiger Zustand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das ehemalige Pionierübungsgelände in Dornick. Ein Großteil des Grundstücks ist aufgrund der ehemaligen Nutzung versiegelt.

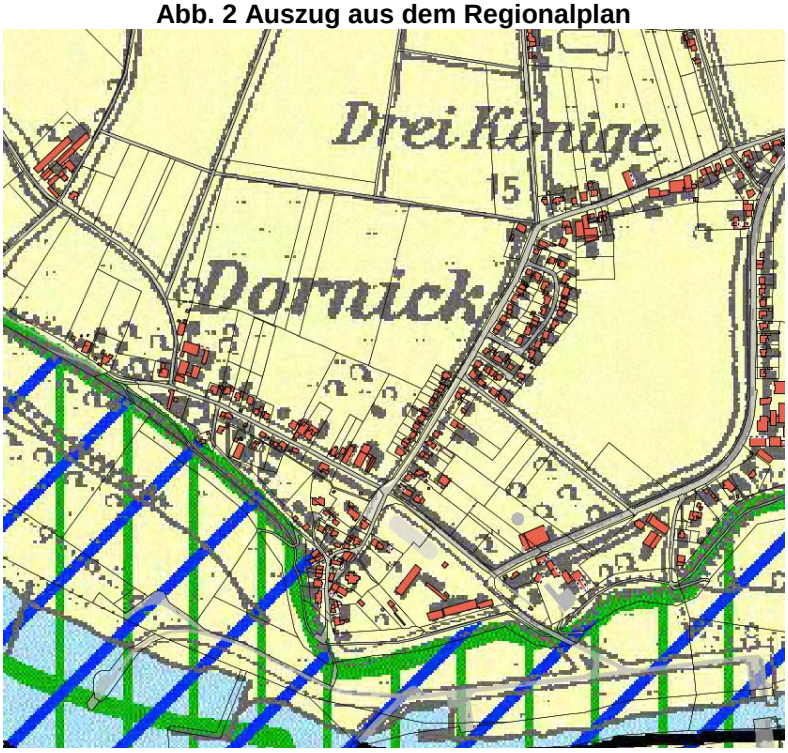
## 3. Planungsvorgaben

### 3.1 Gebietsentwicklungsplan

Die Darstellung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung für das Stadtgebiet Emmerich am Rhein findet ihre grundlegende Konkretisierung u.a. auf der Ebene des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf.

Der Regionalplan stellt den Flächennutzungsplanänderungsbereich als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Südlich angrenzend finden sich die Schraffuren „Überschwemmungsbereiche“ und „Schutz der Natur“.

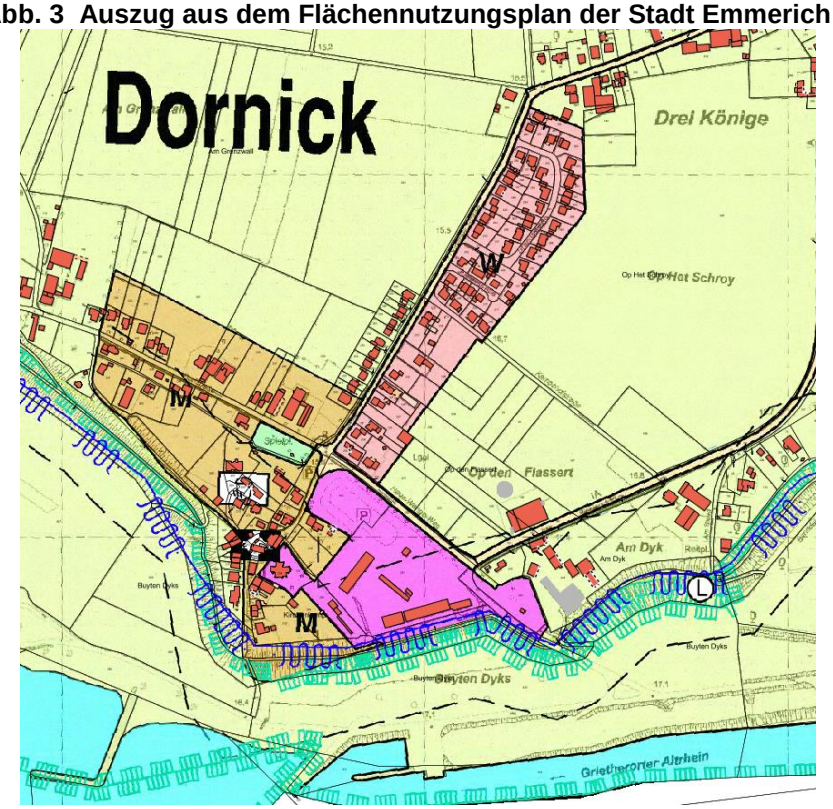
**Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan**




### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt.

**Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein**



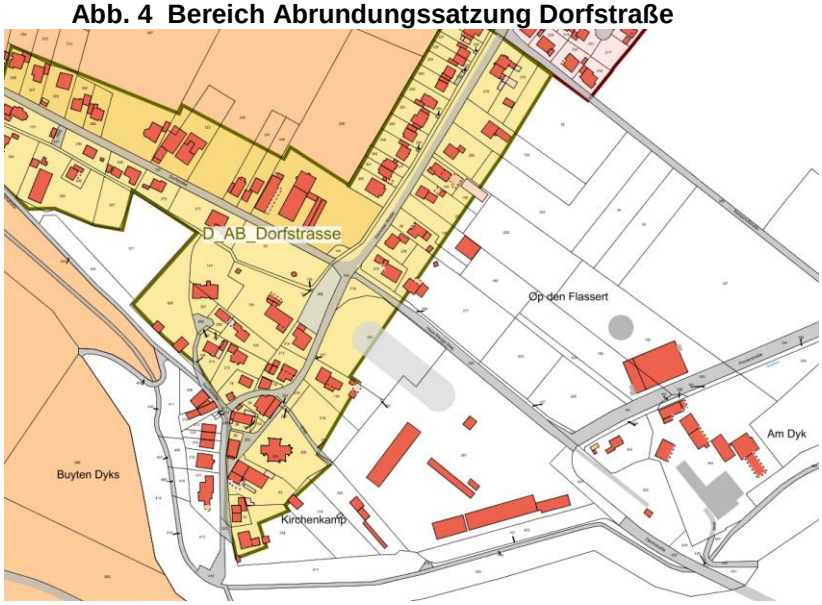

Der Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein stellt das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes derzeit noch als Gemeinbedarfsfläche ohne Zweckbestimmung dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

## 3.3 Bestehende Bebauungspläne und Satzungen

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan überplant einen Teilbereich der Abrundungssatzung Dorfstraße. Die Satzung verliert mit Rechtskraft des Bebauungsplanes in den überplanten Bereichen ihre Rechtswirksamkeit.

**Abb. 4 Bereich Abrundungssatzung Dorfstraße**



# 4. Landespflegerische Vorgaben

## 4.1 Landschaftsplan

Für den Stadtbereich von Emmerich am Rhein ist bislang noch kein Landschaftsplan nach Bundesnaturschutzgesetz aufgestellt worden. Insofern greifen hier die Grundlagen eines solchen Regelwerkes für die Ausdehnung und Grenzen der Siedlungsentwicklung der Stadt Emmerich am Rhein nicht.

## 4.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.
Südlich angrenzend an das Plangebiet grenzen Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete an. Die folgende Abbildung soll dies verdeutlichen. Die rot schraffierten Flächen stellen dabei die Naturschutzgebiete und die grün schraffierten Flächen die Landschaftsschutzgebiete dar.

**Abb. 5 Benachbarte Natur- und Landschaftsschutzgebiete**

**1 Naturschutzgebiet Dornicksche Ward**
**2 Naturschutzgebiet Grietherort Altrhein**
**3 Naturschutzgebiet Bienener Altrhein, Millinger Meer und Hurler Meer**
**4 Landschaftsschutzgebiet VO Rees**
**5 Landschaftsschutzgebiet VO Rees**
**6 Landschaftsschutzgebiet Rheinufer**

# 5. Planungsziel

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung der brachliegenden Fläche zu schaffen. Sämtliche Belange sollen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfasst werden.

# 6. Planungsrechtliche Festsetzungen

## 6.1 Art der baulichen Nutzung

### 6.1.1 Allgemeine Gebietsfestsetzungen

Im Nordwestlichen Bereich des Plangebietes soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes soll ein Gewerbegebiet entstehen.

### 6.1.2 Nutzungsbeschränkungen

Allgemeines Wohngebiet
Im Allgemeinen Wohngebiet sollen die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden, da diese Nutzungen aufgrund ihres Flächenanspruchs bzw. des damit verbundenen Verkehrsaufkommens nicht an diese Stelle des Stadtgefüges passen.

Gewerbegebiet
Inwiefern das Gewerbegebiet in seiner Nutzung eingeschränkt wird, soll im Rahmen des Verfahrens geklärt werden (Bspw. Ausschluss einer Ansiedlung von Störfallbetrieben).

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

### 6.2.1 Grundflächenzahl, Bauweise, Geschossigkeit

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet wird entsprechend § 17 BauNVO mit 0,4 und im Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt. Zur Fortsetzung der städtebaulichen Struktur in Dornick werden Einzel-und Doppelhäuser festgesetzt, eine offene Bauweise und ein Vollgeschoss.
Die Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei je Wohngebäude beschränkt. Dornick ist ein ländlich geprägter Stadtteil. Eine zu hohe Dichte an Wohneinheiten würde dem Charakter des Ortsteils widersprechen.

### 6.2.2 Gebäudehöhenfestsetzung

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO wird in dem Allgemeinen Wohngebiet eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m bezogen auf den höchsten Punkt der Straßenkrone vor dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe durch Schornsteine und Empfangsanlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden kann.

Dies soll eine zu hohe bauliche Entwicklung in Dornick vermeiden.

### 6.2.3 Überbaubare Flächen

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

### 6.3 Erschließung

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt zum einen über die Dornicker Straße und zum anderen soll von dem Haus-Wenige-Weg ein Stichweg hergestellt werden, der in einer Wendeanlage mit 11,0 m Durchmesser mündet.

Die Erschließung des Gewerbebereiches erfolgt über die vorhandene Zuwegung zum Pioniergelände von dem Haus-Wenge-Weg.

### 6.4 Grünflächen

Im Plangebiet werden verschiedene Grünflächen festgesetzt. Entsprechend der Rahmenplanung für das ehemalige Pioniergelände aus 2008 soll der mittlere Bereich des Plangebietes als Obstwiese hergestellt werden. Der Streifen dient als Abschirmung zwischen der Wohnbebauung im Norden und des Gewerbestreifens im Süden.
Im südlichen Planbereich wird im Bereich des Deiches ebenfalls eine Grünfläche festgesetzt.

## 7. Von der Planung berührte öffentliche Belange

### 7.1 Ver- und Entsorgung

<u>Niederschlagswasser</u>
Es ist zum derzeitigen Planungsstand vorgesehen, dass die Grundstückseigentümer im Wohnbaubereich das anfallenden Regenwasser auf ihrem Grundstück versickern müssen.
Dazu enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

> „Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird festgesetzt, dass das auf den befestigten privaten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser gemäß den anerkannten Regeln der Technik (Arbeitsblatt 138 Abwassertechnische Vereinigung) und den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen in das Grundwasser einzuleiten und damit schadlos zu beseitigen.“

Das auf der geplanten Verkehrsfläche anfallenden Regenwasser soll in den benachbarten Graben geleitet werden.
Das auf der Obstwiese anfallende Regenwasser soll versickern.
Das vorhandene Pumpwerk übernimmt weiterhin eine Entwässerungsfunktion. Genaueres hierzu wird im Laufe des Verfahrens geklärt werden.

<u>Kanal</u>
In dem geplanten Baugebiet ist bislang kein Kanal vorhanden. Es soll ein Erschließungsvertrag mit der Interessengemeinschaft geschlossen werden, in der sie sich für den Ausbau des Weges verpflichtet.

<u>Müllentsorgung</u>
Die Wohnbebauung, die von der Dornicker Straße aus erschlossen ist, kann die Müllgefäße auf ihrem Grundstück an den Straßenrand stellen.
Für die Wohnbebauung, die durch den neu zu errichtenden Stichweg erschlossen werden soll, ist die Errichtung einer Müllsammelstelle notwendig, da der Stichweg lediglich für PKW dimensioniert ist.
In der Regel haben Müllgefäße Maße von 80 cm x 60 cm. Da es vorkommen kann, dass zwei Tonnen an einem Abfuhrtrag abgeholt werden, muss eine Fläche für bis zu 14 Müllgefäße (Annahme von sieben Grundstücken) errichtet werden, sprich eine Fläche von 1 m x 10 m, jeweils

mit „Rangierpuffer“ drauf gerechnet. Eine entsprechende Fläche ist am Haus-Wenge-Weg vorgesehen.

## 7.2 Wasserrechtliche Belange

### 7.2.1 Gewässer

Klassifizierte Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. In räumlicher Nähe zum Plangebiet liegen an der Pionierstraße und an der Dornicker Straße klassifizierte Gewässer.

### 7.2.2 Grundwasser

Gemäß der beim LANUV geführten Grundwasserdatenbank des Landes NRW basieren die Aussagen zu den Grundwasserständen auf den Erhebungen der nächst gelegenen Messstelle Nr. 081330145 nordöstlich Plangebietes, ca. 400 m vom Plangebiet entfernt. Dort beträgt der durchschnittliche Wasserstand 11,92 m über NHN (Wert aus 2016). Der höchste Wasserstand wurde 1988 mit 14,94 m über NHN gemessen und der niedrigste Stand 1991 mit 10,10 m über NHN.

## 7.3 Immissionsschutz

Lärm
Es ist aufgrund der Lage und der Struktur Dornicks nicht davon auszugehen, dass es für das geplante allgemeine Wohngebiet zu Überschreitungen der Lärm-Grenzwerte kommen kann.

Ob das geplante Gewerbegebiet im südlichen Planbereich das Allgemeine Wohngebiet beeinträchtigen könnte, wird tiefgehend betrachtet, sobald mit übergeordneten Behörden abgeklärt ist, ob eine gewerbliche Nutzung an dieser Stelle des Stadtgefüges in Betracht kommt.

Geruch
In räumlicher Nähe zum Plangebiet sind landwirtschaftliche Betriebe vorhanden.
Im Laufe des Verfahrens wird die Thematik konkretisiert.

## 7.4 Altlasten und Altablagerungen

### 7.4.1 Altlasten

Im Nachweis des vom LANUV gem. § 9 LBodSchG geführten Altlastenkatasters besteht für das Plangebiet ein Eintrag.
Es liegt ein Gutachten aus 2016 vor, welches zu dem Ergebnis kommt, dass weder eine Schutzgutgefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch, noch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser besteht.
Der Umgang mit der Thematik wird im Rahmen des Verfahrens mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Kleve geklärt.

### 7.4.2 Kampfmittelrückstände

Der Stadtbereich von Emmerich war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Auch wenn bei der Durchführung der bisherigen Baumaßnahmen im Planbereich sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft Kampfmittelfunde nicht bekannt geworden sind, können Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt daher insbesondere bei Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen

mechanischen Belastungen wie z. B. Rammarbeiten, Verbauarbeiten, Pfahlgründungen- Rüttel- und hydraulischen Einpressarbeiten Sicherheitsüberprüfungen durch vorlaufende Sondierungsbohrungen durchzuführen.

Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

## 7.5 Klimaschutz

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Aus Sicht des Klimaschutzes ist es begrüßenswert, dass ein Großteil der Fläche entsiegelt wird.

## 7.6 Belange von Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden ein Landschaftspflegerischer Begleitplan und ein Umweltbericht erarbeitet. Auf diese beiden Dokumente wird an dieser Stelle verwiesen. Diese Dokumente enthalten zudem die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

## 7.7 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

## 7.8 Denkmalpflegerische Belange

### 7.8.1 Baudenkmäler

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäude oder bauliche Anlagen vorhanden. In der Nähe befinden sich zwei Denkmäler: Zum einen die Kath. Pfarrkirche St. Johann Baptist, Dornicker Str. 4 und zum anderen die Hofanlage Dornicker Straße 38.

Die Denkmäler werden durch die vorgesehene Planung nicht beeinträchtigt. Zur Sicherung der Wahrung der Belange werden im Rahmen der Behördenbeteiligung die entsprechenden Stellen beteiligt.

### 7.8.2 Bodendenkmäler

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor. Jedoch ist ein etwaiges Auftreten solcher Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

## 7.9 Hochwasserrisiko

Die vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt , Landwirtschaft , Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen im Internet unter www.flussgebiete.nrw.de veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten informieren darüber, dass bis auf die Hochlagen im Ortsteil Elten nahezu der gesamte Stadtbereich von Emmerich am Rhein potentiell hochwassergefährdet ist.

Der technische Hochwasserschutz in Form der bestehenden Deiche und sonstiger Hochwasserschutzanlagen längs des gesamten Rheinverlaufes verhindert bis zum festgesetzten Bemessungshochwasser die Überschwemmung der durch ihn gegen den Rhein abgegrenzten Bereiche. Ein absoluter Schutz gegen Hochwassereinwirkungen auf die Hinterlandbereiche kann hierdurch jedoch nicht gewährleistet werden.

Das Bebauungsplansgebiet D 2/1 liegt innerhalb des potentiellen Überschwemmungsbereiches hinter den Schutzeinrichtungen. Den Hochwassergefahrenkarten ist zu entnehmen, dass das Plangebiet ohne die Hochwasserschutzeinrichtungen sowohl im Fall des häufigen Hochwassers (HQ10 = Hochwasser, das mit relativ hoher Wahrscheinlichkeit eintritt, im Mittel alle 10 Jahre), des hundertjährigen Hochwassers (HQ100 = Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit, das im Mittel alle 100 Jahre auftritt) als auch im Fall des extremen Hochwassers (HQextrem = Hochwasser, das statistisch wesentlich seltener als alle 100 Jahre auftritt) überschwemmt wäre.

Der Bebauungsplan D 2/1 kann daher nur seiner Informationspflicht an die zukünftigen Bauherren nachkommen, indem er auf das bestehende Risiko einer potentiellen Überschwemmungsmöglichkeit hinweist. Hierzu wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Jedem Bauherrn obliegt letztlich selbst die Entscheidung, ob er sich diesem Risiko aussetzen möchte.

## 8. Bodenordnende Maßnahmen und Kosten

Bodenordnende Maßnahmen werde seitens der Interessengemeinschaft getragen.

## 9. Umweltbericht

Für das Bebauungsplanaufstellungsverfahren D 2/1 –Pioniergelände- wird ein Umweltbericht erstellt, der für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter eine Zustandsbewertung und eine Prognose zur Auswirkung der Planung beinhaltet.

Zudem wird ein Landschaftspflegerischer Begleitplan für diesen Bebauungsplan aufgestellt.

Emmerich am Rhein,
Der Bürgermeister

Peter Hinze