



## Inhalt

---

|           |                                                                               |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>                                      | <b>4</b>  |
| <b>2</b>  | <b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIEL UND ZWECK.....</b>                  | <b>4</b>  |
| <b>3</b>  | <b>LAGE IM RAUM.....</b>                                                      | <b>5</b>  |
| <b>4</b>  | <b>BESTEHENDE PLANUNGEN .....</b>                                             | <b>5</b>  |
| 4.1       | REGIONALPLAN.....                                                             | 5         |
| 4.2       | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....                                                     | 6         |
| 4.3       | BEBAUUNGSPLÄNE .....                                                          | 7         |
| <b>5</b>  | <b>STÄDTEBAULICHER ENTWURF .....</b>                                          | <b>8</b>  |
| <b>6</b>  | <b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>                                | <b>9</b>  |
| 6.1       | ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....                                                | 9         |
| 6.2       | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....                                               | 10        |
| 6.3       | BEZUGSPUNKT .....                                                             | 12        |
| 6.4       | BAUGRENZEN .....                                                              | 12        |
| 6.5       | BAUWEISE.....                                                                 | 13        |
| 6.6       | NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....                                     | 13        |
| 6.7       | VORGARTENFLÄCHEN .....                                                        | 13        |
| 6.8       | ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE .....                                                  | 13        |
| 6.9       | FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON<br>NIEDERSCHLAGSWASSER ..... | 14        |
| 6.10      | FLÄCHEN FÜR WALD.....                                                         | 14        |
| 6.11      | VERKEHRSFLÄCHEN .....                                                         | 15        |
| <b>7</b>  | <b>BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>                                 | <b>16</b> |
| 7.1       | UMWELTPRÜFUNG .....                                                           | 16        |
| 7.2       | EINGRIFFSBILANZIERUNG .....                                                   | 16        |
| 7.3       | ARTENSCHUTZ.....                                                              | 16        |
| <b>8</b>  | <b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>                                               | <b>16</b> |
| 8.1       | ENERGIEVERSORGUNG .....                                                       | 16        |
| 8.2       | ENTWÄSSERUNG .....                                                            | 17        |
| 8.3       | ABFALLBESEITIGUNG.....                                                        | 17        |
| 8.4       | TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....                                         | 17        |
| 8.5       | KOMMUNIKATION .....                                                           | 18        |
| <b>9</b>  | <b>HINWEISE .....</b>                                                         | <b>18</b> |
| 9.1       | WASSERSCHUTZGEBIET .....                                                      | 18        |
| 9.2       | BODENDENKMALSCHUTZ .....                                                      | 18        |
| 9.3       | KAMPFMITTEL .....                                                             | 19        |
| <b>10</b> | <b>FLÄCHENBILANZ .....</b>                                                    | <b>19</b> |
|           | <b>TEIL II UMWELTBERICHT.....</b>                                             | <b>20</b> |

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung  
Stadtplaner AKNW, SRL

Opferstraße 9  
32423 Minden  
Tel: 0571 972695-96  
schramme@o-neun.de

## **1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN**

---

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Bauordnung NRW (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256/SGV.NRW. 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV.NRW. S. 294),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

## **2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE**

---

Der Betrieb der Moritz-von-Nassau-Kaserne in Emmerich am Rhein wurde zum 30.06.2008 aufgegeben und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) mit der Entwicklung dieses Standortes beauftragt.

Nach der Veräußerung des Kasernengeländes an einen privaten Investor wurde ein „Städtebaulicher Rahmenplan 2014“ erarbeitet, in dem konkrete Nutzungsansprüche an die Fläche formuliert wurden, wie das ehemalige Kasernengelände nachgenutzt werden kann. Die dort formulierten Entwicklungsziele wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 33/1 „Kaserne“ planungsrechtlich umgesetzt.

Darin wurde ein Gewerbegebiet, ein Mischgebiet, ein Sondergebiet „Gesundheitswohnpark“, ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Sondergebiet „Reitsportzentrum“ und ein Sondergebiet „Wohnen mit Pferd“ festgesetzt.

Die so festgesetzten baulichen Nutzungen befinden sich mit Ausnahme der Bereiche „Reitsportzentrum“ und „Wohnen mit Pferd“ derzeit in der Realisierungsphase. Im Rahmen der Anpassung an die konkrete Objektplanung in den Bereichen des Mischgebietes und des Sondergebietes „Gesundheitswohnpark“ wurde zudem bereits die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kaserne“, für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes die 2. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt. Beide Änderungen verfolgen weiterhin die Umsetzung der Rahmenplanung von 2014.

Für den Bereich der festgesetzten Sondergebiete „Reitsportzentrum“ und „Wohnen mit Pferd“ konnte bislang jedoch kein Investor gefunden werden, so dass diese Bereiche im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes für eine allgemeine,

wohnungsbauliche Nutzung zugänglich gemacht werden sollen, um der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt Emmerich am Rhein Rechnung zu tragen.

Um die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebietes und den angrenzenden Bereichen sicherzustellen, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die verkehrliche Erschließung und die Erhaltung und Entwicklung von Grün- und Waldflächen verbindlich geregelt werden.

### **3 LAGE IM RAUM**

---

Das Plangebiet umfasst im westlichen Bereich der ehemaligen Moritz-von-Nassau-Kaserne in der Gemarkung Emmerich, Flur 33 das Flurstück 71 tlw. und westlich angrenzend an das ehemalige Kasernengelände in der Gemarkung Borghees, Flur 4 die Flurstücke 299 tlw. (Gnadentalweg) und 298 tlw.

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kaserne“ umfasst eine Fläche von ca. 102.113 m<sup>2</sup>.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht aus der Planzeichnung hervor.

### **4 BESTEHENDE PLANUNGEN**

---

#### **4.1 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf<sup>1</sup> (RPD) legt die regionalen Ziele der Raumordnung verbindlich fest.

Der Bereich der ehem. Moritz-von-Nassau-Kaserne wird im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Dieses Gebiet wird durch die Darstellung eines Bereiches für den Grundwasser- und Gewässerschutz überlagert.

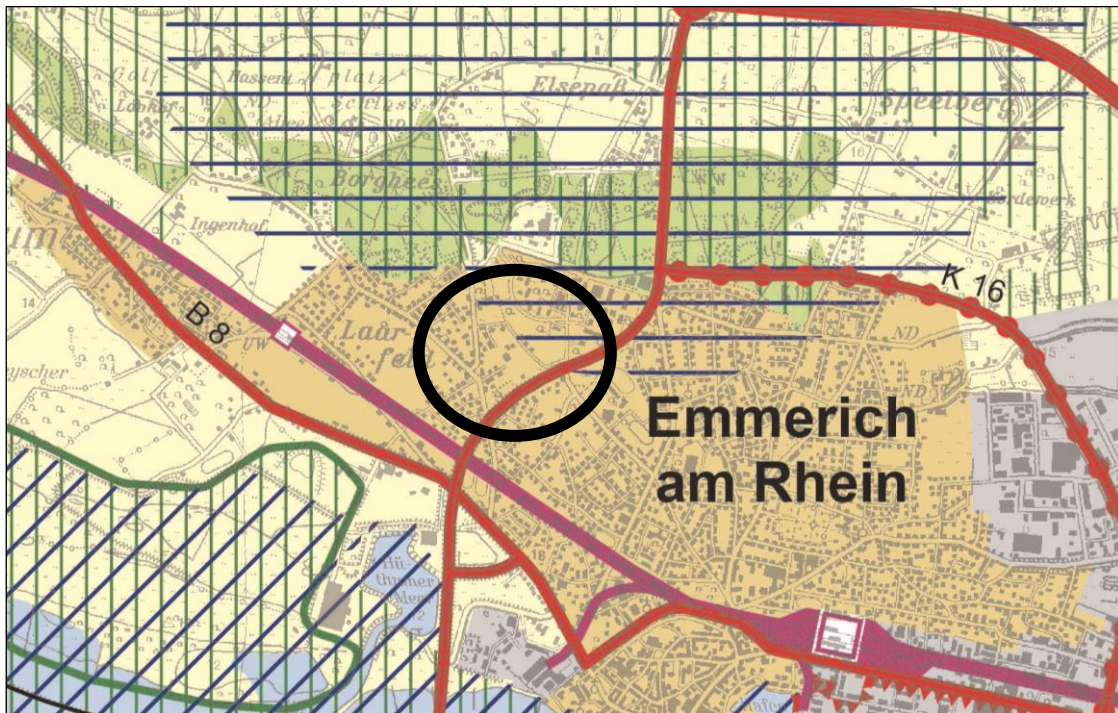
Westlich des Gnadentalweg besteht die Darstellung eines „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches“ der mit der Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ überlagert ist. Diese Bereiche dienen der Sicherung und Erhaltung von Freiräumen, die eine grundlegende Voraussetzung für die Erhaltung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts darstellen und die Nutzung und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen ermöglichen.

Die ASB dienen der vorrangigen Unterbringung von Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen. Damit steuert die

---

<sup>1</sup> Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf im Stand der Bekanntmachung vom 13.04.2018

Darstellung hauptsächlich die kommunale Wohnsiedlungsentwicklung. Der Bereich der Planänderung ist zudem als „zentralörtlich bedeutsamer ASB“ dargestellt (Beikarte 3B zum RPD), in denen gem. Grundsatz G 1 (Kap. 3.2.1 RPD) die Schwerpunkte der städtebaulichen Entwicklung liegen sollen.



**Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (RPD 2018)**

Auf den Flächen für den Grundwasser- und Gewässerschutz soll eine vorrangige Nutzung für den Grundwasser- und Gewässerschutz abgesichert werden. Die zeichnerische Darstellung des RPD konkretisiert so maßgeblich die Vorgaben des Raumordnungsgesetzes (ROG) sowie des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW).

#### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame FNP der Stadt Emmerich am Rhein stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche „Reitsportzentrum“, eine Sonderbaufläche „Wohnen und Reiten“ und in den nördlichen und westlichen Randbereichen eine „Fläche für Wald“ dar.

Südlich und südwestlich grenzen Wohnbauflächen und eine „Fläche für Wald“ an. Östlich grenzt die Darstellung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Gesundheitswohnpark“ an.

Zudem ist die Lage des Änderungsbereiches innerhalb eines Wasserschutzgebietes dargestellt.

Um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind, wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine Änderung des FNP der Stadt Emmerich am Rhein erforderlich.

Diese wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der 97. Änderung des FNP durchgeführt.

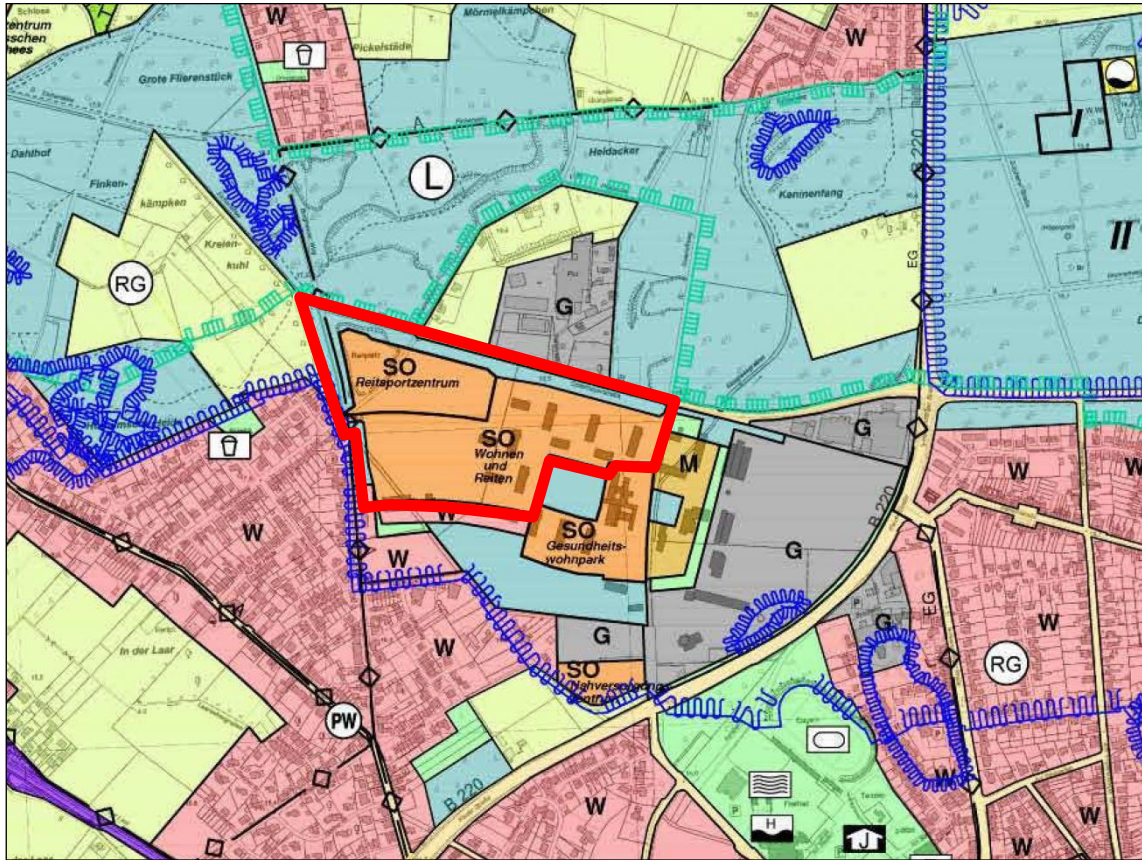
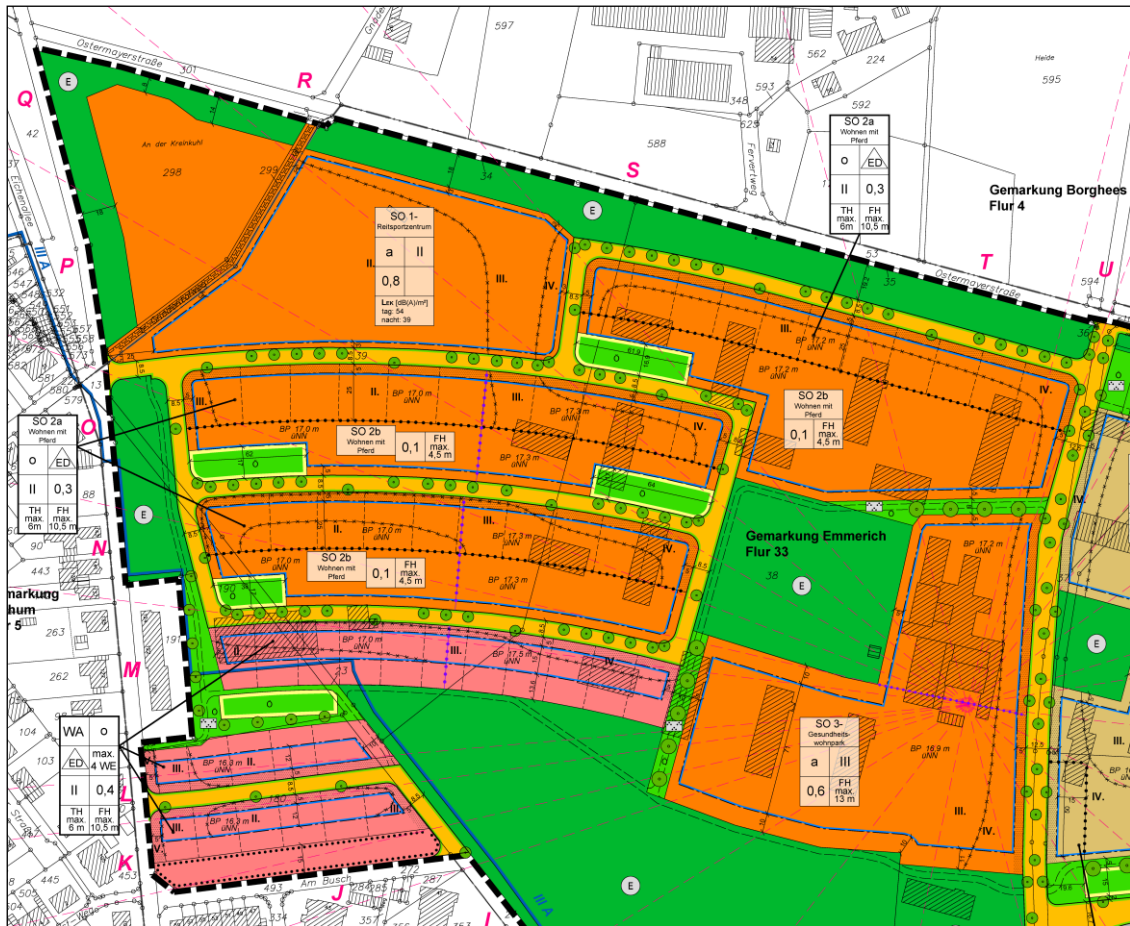


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen FNP

#### 4.3 Bebauungspläne

Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes setzt der Ursprungsbebauungsplan Nr. E 33/1 „Kaserne“ ein Sondergebiet „Reitsportzentrum“, ein Sondergebiet „Wohnen mit Pferd“ und „Flächen für Wald- Erholungswald“ sowie Verkehrsflächen und „Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ fest.

Zudem trifft er für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise.



**Abbildung 3: Auszug aus den zeichnerischen Festsetzungen zum B-Plan Nr. E 33/1 „Kaserne“,** Quelle: Stadt Emmerich am Rhein/ o.9 Stadtplanung

## 5 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Für die Neugestaltung des Änderungsbereiches mit dem Ziel, diesen einer allgemeinen wohnungsbaulichen Nutzung zuzuführen, wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt, der die verkehrliche Erschließung und die städtebauliche Ordnung mit einer Gliederung des Änderungsbereiches darstellt. Insbesondere war es Ziel, innerhalb des Änderungsbereiches Wohnnutzungen für verschiedene Nutzungsansprüche zu ermöglichen, um so ein breites Angebot zur Deckung der bestehenden Wohnbaulandnachfrage in der Stadt Emmerich am Rhein anzubieten.

Daher wurden im Nordosten Bereiche für Mehrfamilienhausnutzungen des Eigentum- und Mietwohnungsbaus vorgesehen, während die Bereiche für den klassischen Ein- und Zweifamilienhausbau im Zentrum und Westen des Planbereiches vorgesehen werden. Letztere werden zudem entsprechend der geplanten Grundstücksgrößen unterteilt, so dass auch kleinere, barrierefreie Wohnhäuser in einer flächensparenden und kompakten Bauweise errichtet werden können.

Die Erschließungsstruktur ist auf Grund der Größe des Änderungsbereiches so angelegt, dass eine bedarfsgerechte Erschließung in mehreren Bauabschnitten möglich wird. Insbesondere wurde -soweit möglich- die Lage noch bestehender, aber abzubrechender Gebäude sowie die Lage ehemaliger unterirdischer Bunkeranlagen berücksichtigt. Dadurch sollen Bodenarbeiten und ggf. erforderlicher Bodenaustausch auf das

erforderliche Maß reduziert werden. Zudem sollen die Bunkieranlagen weitestgehend im Boden verbleiben.

Im Norden und Westen werden die vorhandenen Waldstrukturen gesichert, so dass sich das Plangebiet weiterhin in die Landschaft einpassen wird.



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf

## 6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Änderungsbereiches wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Entsprechend der unterschiedlichen beabsichtigten baulichen Dichte im Plangebiet wird dieses in die Bereiche WA 1 bis WA 3 unterteilt.

In dem WA 1, WA 2 und WA 3 sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sowie die gem. § 4 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden

werden nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen, da diese auf Grund ihres Flächenanspruchs (Gartenbaubetriebe, sonst. nicht störende Gewerbebetriebe) bzw. des mit der Nutzung verbundenen Verkehrsaufkommens (Beherbergungsgewerbe, Verwaltungen, Tankstellen), dass sich auch bis in die Nachtstunden erstrecken kann, nicht in die bereits durch Wohnnutzung geprägte Umgebung einfügen und Nutzungskonflikte erwarten lassen.

Die „der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“ werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im Plangebiet ebenfalls nicht zugelassen, da gem. dem Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein Einzelhandelsnutzungen vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen etabliert werden sollen.

Zudem ist in dem Bebauungsplan Nr. E 33/1 „Kaserne“ in dem dort weiterhin festgesetzten Sondergebiet SO 4 mit Zweckbestimmung „Nahversorgung“ bereits eine Nahversorgungsmöglichkeit, die auch der Versorgung des hier vorliegenden Allgemeinen Wohngebietes dienen wird, ermöglicht worden, so hier eine wohnortnahe Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs planungsrechtlich berücksichtigt ist.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1 Grundflächenzahl**

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die als **WA 1** festgesetzten Bereiche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, um hier eine Nutzung vorwiegend für freistehende 1-2-Familienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser zu ermöglichen.

Die festgesetzte GRZ von 0,3 bleibt somit hinter der für Allgemeine Wohngebiete max. zulässigen GRZ gem. § 17 BauNVO von 0,4 zurück.

Für den Bereich des **WA 2-** und **WA 3-** Gebietes wird auf Grund der dort vorgesehenen höheren Nutzungsdichte eine GRZ von 0,4 festgesetzt und somit die max. zulässige GRZ ausgeschöpft.

In dem WA 2-Gebiet ist diese beabsichtigte höhere Ausnutzbarkeit mit den dort vorgesehenen kleinen Grundstücksgrößen ab ca. 330 m<sup>2</sup> zu begründen, während in dem WA 3-Gebiet eine höhere bauliche Dichte mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist, bei denen u.a. auch der zu erwartenden Parkraumbedarf als zulässige Nebenanlagen bei der Festsetzung der GRZ zu berücksichtigen sind.

Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an. Die GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, so dass insgesamt eine Versiegelung von bis zu 45 % der künftigen Baugrundstücke in den WA 1-Gebieten und von bis zu 60% in dem WA 2- und WA 3-Gebiet zulässig wird.

### **6.2.2 Geschossigkeit/ Höhe baulicher Anlagen**

Die Zahl der Vollgeschosse wird in dem WA 1- und WA 2- Gebiet auf max. 2 begrenzt, wie sie auch in der näheren Umgebung des Plangebietes im Bereich der Wohnquartiere westlich des Borgheeser Weg vorzufinden sind.

In dem WA 3-Gebiet sind bis zu 3 Vollgeschosse zulässig, um hier eine Mehrfamilienhausnutzung in einer kompakten und kostensparenden Bauweise zu ermöglichen.

Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird in dem WA 1- und WA 2-Gebiet auf eine max. Traufhöhe von 6,5 m und eine max. Firsthöhe von 10,5 m über dem Bezugspunkt begrenzt, um zu einer einheitlichen Höhenentwicklung des Baugebietes, auch unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung vorhandenen Ein- und Zweifamilienhausbebauung im Bereich des Borgheeser Wegs und Am Busch beizutragen.

Diese wird vorwiegend durch eine ebenfalls I-II geschossige Bauweise geprägt.

In dem WA 3-Gebiet wird auf Grund der dort zulässigen III-Geschossigkeit die Traufhöhe auf 10 m und die Firsthöhe auf 13 m über dem Bezugspunkt begrenzt.

Die zusätzliche Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von max. Trauf- und Firsthöhen erfolgt, um in dem neu entstehenden Quartier die Höhenentwicklung der künftigen Gebäude unter Berücksichtigung einer angemessenen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke nach oben hin zu begrenzen und so zu einer einheitlichen Höhenentwicklung der Gebäude und der damit verbundenen Gestaltung des wahrnehmbaren öffentlichen Raumes beizutragen.

Insbesondere werden durch die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen bei einer weitestgehenden Ausschöpfung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, Geschossigkeit) mittelbar auch die möglichen Dachneigungen begrenzt, so dass auch unter diesen Umständen eine im Wesentlichen einheitliche Gestaltung der Gebäudekubaturen in dem neu entstehenden Wohnquartier gewährleistet wird, ohne zu stark in die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen einzugreifen.

Die gewählten Trauf- und Firsthöhen ermöglichen dabei in dem WA 1- und WA 2-Gebiet eine II-geschossige, in dem WA 3-Gebiet auch III-geschossigen Bauweise mit einer angemessenen zusätzlichen Nutzung des Dachgeschosses (z.B. die Errichtung eines Staffelgeschosses).

### **6.2.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Weiterhin wird die Zahl der max. zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden in dem WA 1- und WA 2-Gebiet auf 2 Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzt. Mit der Begrenzung der Wohnungen in Wohngebäuden soll gewährleistet werden, dass dort vorwiegend kleinere Wohngebäude entstehen und keine größeren Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Für die städtebaulich gewollte Möglichkeit der Errichtung auch von Mehrfamilienhäusern (z.B. Miet- und Eigentumswohnungsbau) wird das WA 3-Gebiet vorgesehen, in dem keine Begrenzung der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt.

### **6.2.4 Geschossflächenzahl**

Für das WA 3-Gebiet wird neben den v.g. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zusätzlich auch die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von 1,2 begrenzt.

Damit wir die max. zulässige Geschossfläche für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO ausgeschöpft und auf dieses Maß begrenzt.

### **6.3 Bezugspunkt**

Die für die Beurteilung der Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) maßgebenden Bezugspunkte i.S.d. § 18 BauNVO werden in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Die festgesetzten Bezugspunkte orientieren sich am Ausbau der Planstraßen, so dass sich die späteren max. Gebäudehöhen im Wesentlichen an der Höhe der fertig hergestellten Straßen orientieren werden. So wird das mit der Höhenfestsetzung verfolgte städtebauliche Ziel der Gestaltung des öffentlichen Raumes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen verwirklicht.

Die Ausbauplanung der Planstraßen wiederum orientiert sich an der vor Ort vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche, so dass eine im Wesentlichen dem natürlichen Geländeverlauf entsprechende Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen erfolgt.

Als (First-) Höhe der baulichen Anlagen wird zudem der höchste Punkt der Dachhaut (z.B. bei geneigten Dächern) bzw. der obersten Außenwandbegrenzung (z.B. bei Flachdächern mit Umwehrung) definiert.

Als Traufhöhe wird der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut (bei Staffelgeschossen der angenommene Schnittpunkt der Außenwand des obersten Vollgeschosses mit der OKFFB des Staffelgeschosses) definiert.

### **6.4 Baugrenzen**

Die festgesetzten Baugrenzen halten in dem WA 1- und WA 3- Gebieten einen Abstand von 5 m zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, so dass hier ein Übergangsbereich innerhalb des wahrnehmbaren städtebaulichen Raumes im Übergangsbereich zwischen privaten und öffentlichen Flächen geschaffen wird (Vorgartenbereiche).

In dem WA 2-Gebiet beträgt dieser Abstand lediglich 3 m, da hier eine effektive Ausnutzung auch kleinerer Baugrundstücke ermöglicht werden soll.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vordächer, Rampen, Erker, Balkone etc. kann gem. § 23 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Überschreitung darf eine Tiefe von 2 m auf einer Länge von max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Durch diese Ausnahmeregelung soll den Bauwilligen eine flexible Gestaltung der künftigen Bebauung ermöglicht werden.

Unabhängig von der Festsetzung der Baugrenzen sind die Abstandflächen des § 6 BauO NRW zu berücksichtigen.

## **6.5 Bauweise**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1- WA 3) wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wie sie in der näheren Umgebung des Gebietes überwiegend vorhanden ist.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von bis zu 50 m errichtet.

Die Bauweise bezeichnet das Verhältnis des Baukörpers zu den seitlichen Grundstücksgrenzen des Baugrundstücks.

## **6.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, allgemein zulässig.

Dazu können beispielsweise Stellplätze und Garagen, Gartenhäuser, Schwimmbecken oder Anlagen für die Kleintierhaltung zählen.

## **6.7 Vorgartenflächen**

In den Bereichen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenzen werden „Flächen mit Einschränkungen für Garagen und Nebenanlagen-Vorgartenflächen“ festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 u. 14 BauNVO unzulässig.

Diese Festsetzung erfolgt, um eine visuelle Beeinträchtigung dieses Übergangsbereiches zwischen privaten und öffentlichen Bereichen zu vermeiden und zur Gestaltung des städtebaulichen Raumes, der durch die Straßenverkehrsflächen und die Vorgartenbereiche gebildet und durch die Häuserfassaden begrenzt wird, beizutragen.

Innerhalb dieses Raumes könnte die Errichtung von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) störend wirken, weil sie den großzügigen Eindruck des Straßenraumes und der angrenzenden Bereiche stören würden.

Weiterhin wird durch das Freihalten dieser Vorgartenbereiche von baulichen Anlagen ein sicheres Ein- und Ausfahren von den Grundstücken ermöglicht, da die Sicht auf die Straßenverkehrsflächen nicht eingeschränkt wird.

## **6.8 Öffentliche Grünfläche**

Für den Bereich des westlich des Gnadentalwegs gelegenen und bislang überwiegend als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Reitsportzentrum“ festgesetzten Bereiches wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

In Verbindung mit der entlang der Ostermayerstraße und Borgheeser Weg weiterhin festgesetzten Waldfläche steht hier eine Fläche für die Naherholung der künftigen Bewohner des Plangebietes und der angrenzenden Quartiere zur Verfügung.

#### **6.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Das innerhalb des Plangebietes auf den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden.

Hierfür sind entsprechende Flächen vorzuhalten, die im Bebauungsplan als „Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt werden.

Dabei werden die beiden östlich gelegenen Flächen als „Öffentlich“ (Ö) festgesetzt. Diese Flächen dienen ausschließlich der Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers.

Da das Plangebiet vollständig innerhalb der Wasserschutzgebietsverordnung „Emmerich/ Helenenbusch“ liegt, ist eine direkte Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Daher muss das Niederschlagswasser vor Einleitung in die Versickerungsfläche vorgereinigt werden, um einen Eintrag von Schadstoffen in den Grundwasserleiter zu verhindern. Dies wird im Rahmen der Ausbauplanung (z.B. durch Absetzschächte oder Rigolensysteme) berücksichtigt.

Das auf den Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser kann gem. den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung direkt auf den jeweiligen Baugrundstücken durch die belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht werden. Um eine effektive Behandlung dieser Niederschlagswässer zu ermöglichen, werden auch 2 private Versickerungsflächen (P) festgesetzt, die als Gemeinschaftsversickerungsanlage für die angrenzenden Baugrundstücke genutzt werden sollen. Insbesondere für die innerhalb des WA 2-Gebietes liegenden relativ kleinen Baugrundstücke kann so eine effektive Versickerung ermöglicht werden.

Die hierfür erforderlichen Leitungsrechte sind durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser (Versickerung) wird im Rahmen der Ausbauplanung zudem eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

*(Eine nähere Beschreibung und ggf. Konkretisierung der Festsetzungen erfolgt nach Abstimmung der Entwässerungsplanung mit den zuständigen Fachbehörden).*

#### **6.10 Flächen für Wald**

Das Plangebiet ist insbesondere in den Randbereichen im Westen und Norden von großflächigen, zusammenhängenden Grünflächen und Wald mit tlw. älterem Baumbestand begrenzt.

Diese Flächen tragen entscheidend zur Prägung des Plangebietes sowohl von innen als auch von außen betrachtet bei und weisen darüber hinaus auch einen hohen Wert in Bezug auf die ökologische Wertigkeit sowie das Orts- und Landschaftsbild auf.

Diese, das Plangebiet prägenden Waldstrukturen werden daher wie auch bereits im Ursprungsbebauungsplan im derzeitigen Bestand planungsrechtlich gesichert und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB als „Flächen für Wald“ mit der Zweckbestimmung „Erholungswald“ festgesetzt.

Durch die Zweckbestimmung „Erholungswald“ soll deutlich gemacht werden, dass diese Waldflächen aus städtebaulicher Sicht insbesondere auch für die Naherholung genutzt werden sollen und hierfür eine entsprechende Pflege und Gestaltung innerhalb der Waldflächen erfolgen darf. Dies schließt beispielsweise die Anlage von Wegen innerhalb der Waldflächen mit ein.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt im vorliegenden Änderungsbereich eine Fläche von 12.466 m<sup>2</sup> als „Fläche für Wald“ mit der Zweckbestimmung „Erholungswald“ fest. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Fläche von 15.201 m<sup>2</sup> festgesetzt, in dem die bislang festgesetzten Waldbereiche etwas aufgeweitet werden.

Insofern führt die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu einem erforderlichen Waldausgleich i.S.d. Landesforstgesetzes (LFoG).

### **6.11 Verkehrsflächen**

Die innerhalb des Plangebietes für die Erschließung der Baugebiete erforderlichen Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in einer Breite von 8,5 m als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Diese Straßenbreite ist ausreichend, um die durch die Planung möglichen Verkehre sicher aufnehmen zu können und eine dem Quartier angemessene Straßenraumgestaltung vorzunehmen. Unter Berücksichtigung von öffentlichen Stellplätzen und Baumpflanzungen ergibt sich so eine lichte Breite von ca. 5,55 m, die einen Begegnungsfall zwischen Pkw und Lkw ermöglicht<sup>2</sup>.

Die Anbindung dieser inneren Erschließungsstraßen an das bestehende Straßenverkehrsnetz erfolgt durch Anschluss an den Gnadentalweg im Westen und die Moritz-von-Nassau-Straße im Osten. Diese Anschlussstraßen münden beide in die nördlich des Plangebietes verlaufende Ostermayerstraße, über die eine Verbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz, insbesondere die Klever Straße (B 220) im Osten gewährleistet ist.

Weitere untergeordnete Fahrbeziehungen ergeben sich durch Anbindung des Gnadentalweg bzw. Ostermayerstraße an den Borgheeser Weg im Westen und die Moritz-von-Nassau-Straße mit Anbindung an die Klever Straße im Südosten.

*Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf das angrenzende Straßennetz durch ein Verkehrsgutachten*

*und ein Schallgutachten geprüft. Diese Ergebnisse werden in die weitere Planung mit einfließen.*

## **7 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

---

### **7.1 Umweltprüfung / Schutzgutbetrachtung**

*Die Belange von Natur und Landschaft spielen bei der vorliegenden Bauleitplanung eine besondere Rolle.*

*Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargelegt werden (Teil II der Begründung).*

*Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden im Verlauf des Bauleitplanverfahrens mit den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.*

### **7.2 Eingriffsbilanzierung**

*Im Rahmen des Planverfahrens wird auch die gem. § 1a Abs. 3 BauGB gebotene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, in der der gegenwärtige planungsrechtliche Zustand des Plangebietes mit den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber gestellt werden wird.*

### **7.3 Artenschutz**

*Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die artenschutzrechtlichen Belange, die sich durch die Anwendung des §§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergeben, zu berücksichtigen. Daher wird im Verlauf des weiteren Planverfahrens auch eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden.*

## **8 VER- UND ENTSORGUNG**

---

### **8.1 Energieversorgung**

Der Änderungsbereich kann über die im Bereich der angrenzenden Straßen liegenden Stromleitungen mit Energie versorgt werden. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde östlich des vorliegenden Änderungsbereiches eine Umspannstation vorgesehen, die der Versorgung auch des Planbereiches der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes dient.

---

<sup>2</sup> Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)

## **8.2 Entwässerung**

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Abwasser wird über ein neu herzustellendes Trennsystem mit Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal im Bereich des Nollenburger Weges abgeleitet.

Das auf den Erschließungsstraßen anfallende Niederschlagswasser ist vor Einleitung in die im Bebauungsplan festgesetzten Sickermulden (Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Ö)) vorzureinigen (z.B. durch geeignete Absetzeinrichtungen) und dort durch die belebte Bodenschicht in das Grundwasser zu versickern.

Durch diese 2-stufige Behandlung kann das Niederschlagswasser soweit gereinigt werden, dass eine schadlose Versickerung möglich ist und keine Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes Emmerich-Helenenbusch, in dem der gesamte Änderungsbereich liegt, hervorgerufen werden.

Eine alternative 2-stufige Versickerungsmethode kann, sofern eine Gleichwertigkeit der Reinigungsleistung und des Unterhaltungsaufwandes nachgewiesen wird sowie eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt, zugelassen werden.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) kann direkt auf den jeweiligen Grundstücken oder in den festgesetzten privaten „Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (P)“ durch die belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht werden, da hier nicht von einer wesentlichen Belastung oder Verschmutzung auszugehen ist.

Bei der Versickerung durch die belebte Bodenschicht kann die biologische und physikalische Reinigungswirkung dieser Bodenschicht genutzt werden, so dass ein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden werden kann.

Unabhängig von dem hier vorgesehenen Entwässerungskonzept können sich aus der Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich/ Helenenbusch weitere Einschränkungen in Bezug auf die Art der zulässigen Nutzungen ergeben, die unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

Die Wasserschutzgebietsverordnung kann zusammen mit dem Bebauungsplan zu den Dienststunden bei der Stadt Emmerich am Rhein eingesehen werden.

## **8.3 Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung von Abfällen (regelmäßige Müllabfuhr) wird durch ein von der Stadt Emmerich beauftragtes Entsorgungsunternehmen gewährleistet.

## **8.4 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch Anschluss des Plangebietes an die vorhandenen Trinkwasserleitungen im Bereich des Borgheeser Weg und Nollenburger Weg.

Innerhalb des Plangebietes sind die Wasserversorgungsleitungen neu zu verlegen. Hierüber kann auch die erforderliche Löschwasserversorgung gewährleistet werden. Dabei sind auch entsprechende Wasserentnahmestellen für die Feuerwehr (Hydranten) gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 herzustellen, um die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.

Für Wohngebiete ist dabei eine Löschwassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup>/h, für den Bereich des WA 3 mit einer bis zu III-geschossigen Bauweise von mind. 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mind. 2 h sicherzustellen.

Einzelheiten dazu sind im Rahmen der Ausbauplanung mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

## **8.5 Kommunikation**

Der Anschluss des Plangebietes an das Netz der Telekommunikations-Infrastruktur kann durch die Deutsche Telekom i.S.d. § 78 Telekommunikationsgesetz (TKG) gewährleistet werden.

## **9 HINWEISE**

---

### **9.1 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt im Bereich der „Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich/Helenenbusch“ vom 09. Dezember 1985<sup>3</sup>.

Die Vorgaben dieser Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Hieraus können sich Einschränkungen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben ergeben, insbesondere wenn diese den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfordern.

Eine planungsrechtliche Festsetzung dieser Einschränkungen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da mit der Wasserschutzgebietsverordnung bereits ein rechtswirksamer Ausschluss der dort genannten wasserschutzgebietsgefährdenden Nutzungen besteht.

Die Wasserschutzgebietsverordnung kann zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Stadt Emmerich am Rhein zu den Dienststunden eingesehen werden.

### **9.2 Bodendenkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes sind Vorkommen von Bodendenkmälern nicht bekannt. Unabhängig davon gilt, dass wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Emmerich am Rhein, oder dem LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Eendenicher Str. 133, 53115 Bonn, Telefon:

---

<sup>3</sup> Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Emmerich I (Helenenbusch) der Stadtwerke Emmerich (Wasserwerksbetreiber) –Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich/Helenenbusch- vom 09. Dezember 1985, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Düsseldorf am 19. Dezember 1985

0228 / 9834 – 0, Fax: 0228 / 9834 – 119, E-Mail: bodendenkmalpflege@lvr.de anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### 9.3 Kampfmittel

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wurde daher seitens der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Teile des Plangebietes wurden bereits im Jahr 2007 überprüft, so dass eine weitere Überprüfung nur für die übrigen Bereiche erforderlich ist.

## 10 FLÄCHENBILANZ

| Gebiet / Fläche                         | Rechtswirksamer<br>B-Plan E 33/1 | 3. Änderung<br>B-Plan E 33/1 |
|-----------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Sondergebiet SO 1<br>„Reitsportzentrum“ | 24.872                           | -                            |
| Sondergebiet SO 2<br>„Wohnen mit Pferd“ | 48.522                           | -                            |
| davon SO 2a:                            | 24.685m <sup>2</sup>             | -                            |
| SO 2b:                                  | 23.837 m <sup>2</sup>            | -                            |
| Allgemeines Wohngebiet                  | -                                | 59.524                       |
| Flächen für Wald                        | 12.466                           | 15.201                       |
| Öffentliche Grünflächen                 | -                                | 5.038                        |
| Flächen für die Abwasserbeseitigung     | 3.752                            | 9.140                        |
| Öffentliche Verkehrsfläche              | 12.501                           | 13.210                       |
| davon Bestand Gnadentalweg              | -                                | 1.019                        |
| <b>Summe, ca.</b>                       | <b>102.113</b>                   | <b>102.113</b>               |

## TEIL II UMWELTBERICHT

*Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich um zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB zu äußern.*

*Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im weiteren Bauleitplanverfahren als Umweltbericht in die Planung einfließen.*