

STADT EMMERICH AM RHEIN
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung

Bebauungsplan E 18/3

„Gaemsgasse“

4. Änderung

Entwurfsbegründung

(§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)



Planverfasser:

StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
D. 47623 Kevelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de


StadtUmBau

9. November 2018

Inhalt

1	Veranlassung / Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Gegenwärtiger Zustand	4
4	Planungsvorgaben.....	4
5	Ziele des Bebauungsplans.....	5
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
6.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung	6
6.3	Bauweise	7
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	7
6.5	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	7
7	Erschließung	7
8	Ver- und Entsorgung	8
8.1	Gas, Wasser, Strom.....	8
8.2	Schmutzwasser / Regenwasser	8
9	Belange von Natur und Landschaft.....	8
10	Artenschutz	9
11	Immissionsschutz.....	11
11.1	Geruch.....	11
11.2	Lärm.....	11
11.3	Störfallrisiko.....	12
12	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	12
13	Altlasten und Altablagerungen	13
14	Hochwasser- und Überflutungsgefährdung	14
14	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	14
14.1	Klimaschutz	14

14.2	Klimaanpassung.....	15
15	Bodenordnende Maßnahmen.....	16
16	Kosten	16

1 Veranlassung / Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Stadt Emmerich am Rhein hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans E 18/3 „Gaemsgasse“ beschlossen.

Auslöser für die beabsichtigte Bauleitplanung ist die Absicht eines privaten Bauherrn, auf einer geräumten, vorher bereits bebauten Fläche in der Emmericher Innenstadt ein neues Wohngebäude zu errichten.

Im Dezember 2017 wurde zur Vorbereitung der Baulandentwicklung ein städtebaulicher Entwurf für diese Entwicklungsfläche erarbeitet. Das vorliegende Konzept sieht die Realisierung von rund 12 Wohneinheiten vor.

Abbildung 1: Städtebauliches Konzept für die Fläche, Architekturbüro Driesen, Emmerich, 2017 (ohne Maßstab)



Für die Fläche existiert zwar ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der überbaubare Grundstücksflächen enthält. Diese Baugrenzen sowie weitere Festsetzungen lassen aber eine Realisierung des Bauvorhabens in der geplanten Form nicht zu.

Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung des Bebauungsplans E 18/3 erforderlich.

Die Planung dient als Maßnahme der Innenentwicklung der Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebietes und ermöglicht eine bessere bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks.

Sie korrespondiert mit dem Bestreben der Stadt Emmerich am Rhein, eine den Anforderungen der demografischen Entwicklung entsprechende, gezielte und zukunftsfähige Innenentwicklung in den Siedlungsschwerpunkten voranzutreiben. Es handelt sich um eine sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungskörpers und keinen Eingriff in den unberührten Außenbereich.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten:

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient.
- Die durch die Planung vorbereitete zulässige Gesamtgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m².
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) liegen nicht vor.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind, liegen ebenfalls nicht vor.

Deshalb sind gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

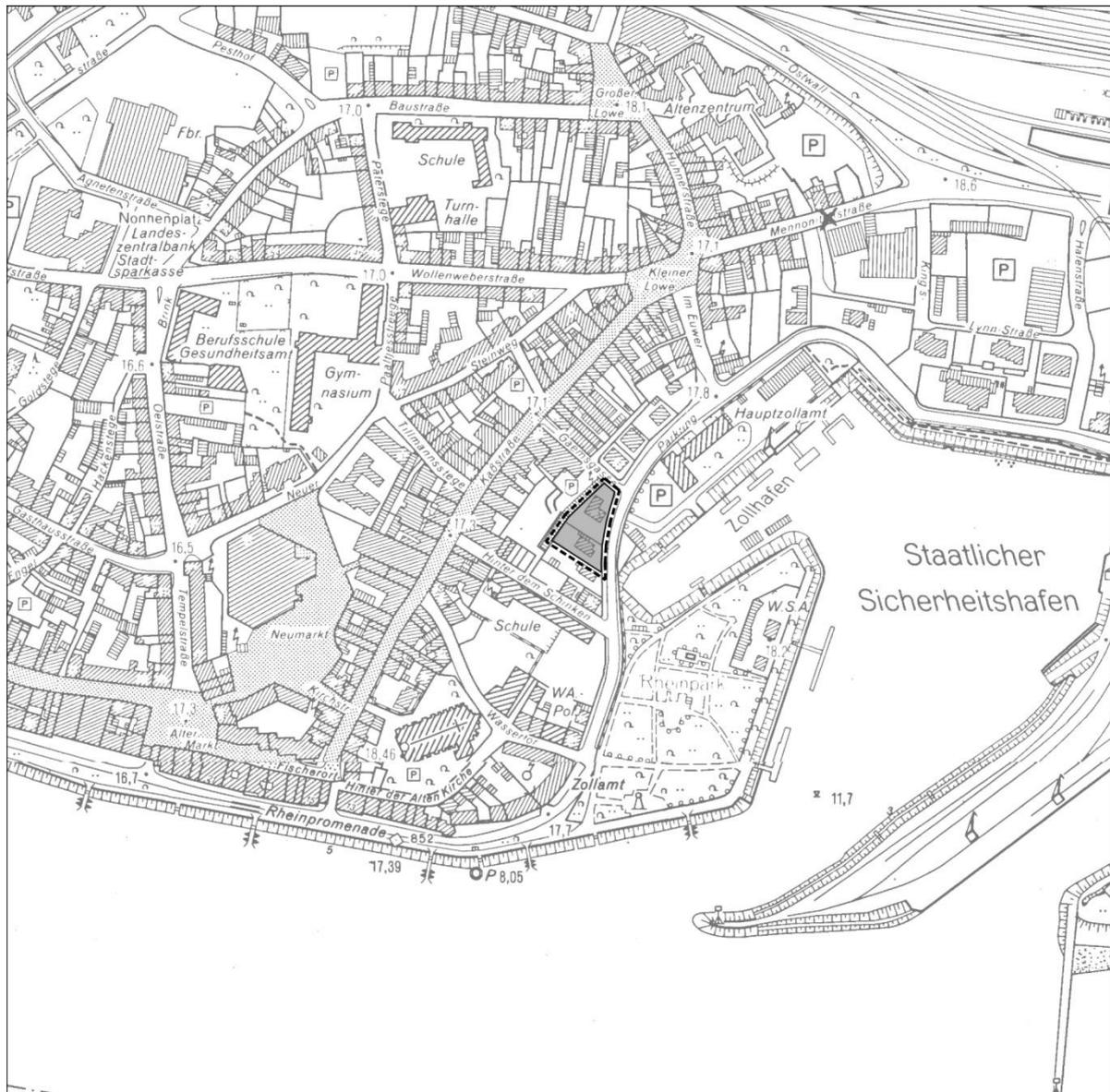
2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet (Änderungsbereich) ist rund 1.560 m² groß und befindet sich im Südosten der Emmericher Innenstadt. Es umfasst die Flurstücke 354 und 355 in der Gemarkung Emmerich, Flur 18. Das Verfahrensgebiet ist begrenzt:

- im Norden von der Gaemsgasse
- im Osten vom Parking
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 356 in der Flur 18 der Gemarkung Emmerich
- im Westen durch die östl. Grenzen der Flurstücke 560, 563, 567, 656, 660, 662, 663, 665 und 666 in der Flur 18 der Gemarkung Emmerich

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

Abbildung: Lage des Plangebiets



3 Gegenwärtiger Zustand

Es handelt sich um eine innerstädtische Brachfläche, die bis zum Juli 2017 mit zwei Einfamilienwohnhäusern bebaut war. Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich des Zollhafens. Der Rhein verläuft in rund 200 m Luftlinie südlich. Das Stadtzentrum mit einer Vielzahl an Gemeinbedarfseinrichtungen und Einzelhandelsgeschäften liegt westlich des Plangebiets. Die nähere Umgebung ist darüber hinaus auch durch Wohnbebauung geprägt.

Abbildung: Luftbild



4 Planungsvorgaben

Regionalplan / Flächennutzungsplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (RPD) (Rechtskraft 13.04.2018), ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden. Stattdessen wird die der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets entgegenstehende Darstellung mittels einer redaktionellen Berichtigung angepasst.

Insofern kann durch das gewählte Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen werden.

Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des im Jahre 1974 aufgestellten rechtskräftigen Bebauungsplanes E 18/3 „Gaemsgasse“ und ist dort als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit zweigeschossiger offener Bauweise festgesetzt.

Mit der Rechtskraft der Änderungsplanung verlieren die bisherigen Festsetzungen dieser Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans ihre Gültigkeit. Auf der Planurkunde des Bebauungsplans wird ein entsprechender Vermerk platziert, der für die betreffende Teilfläche auf den Änderungsbebauungsplan verweist.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und damit nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

5 Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neubebauung einer innerstädtischen Brachfläche als Nachnutzung innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereiches zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum.

Die Antragsfläche trägt dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung, demzufolge einer Nachverdichtung bereits erschlossener Siedlungsbereiche gegenüber deren Ausdehnung in den Außenbereich der Vorzug zu geben ist.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans E 18/3 wird entsprechend der vorgesehenen Nachnutzung wie bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

(Kleine) Läden zur Versorgung des Plangebietes, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässig und sollen es auch in diesem Bebauungsplan sein. Sie tragen ganz wesentlich zum Charakter eines zwar vornehmlich, aber nicht ausschließlich dem Wohnen zgedachten Baugebietes bei und weisen ein wohnverträgliches Nutzungsprofil auf.

Für die laut BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen – gilt das vorstehende nur eingeschränkt: ein Übergewicht gegenüber der Wohnnutzung wäre dem Wohngebietscharakter abträglich, da diese Nutzungsarten in besonderer Weise auch in Misch- und Kerngebieten „zu Hause“ sind und nicht unerhebliche Verkehrsmengen verursachen können. Deshalb werden sie für dieses

Plangebiet – wie in der BauNVO – nur ausnahmsweise zugelassen. Der bisherige strikte Ausschluss dieser Nutzungen wird damit zugunsten der Option einer Entwicklung mit gewissen Nutzungsmischungen aufgegeben, wie sie sich in den randlichen Bereichen der zentralen Innenstadt ebenfalls etabliert hat.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe passen vom Platzbedarf her nicht in die kleinteilig vorstrukturierten Wohngebiete und führen zu Zusatzverkehren, die an dieser Stelle nicht gewünscht sein können.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung der GRZ orientiert sich an der BauNVO und bleibt im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan unverändert.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt zudem, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden darf.

Die Festsetzung einer GRZ 2 (Überschreitung durch Stellplätze und Zufahrten) von 0,6 ist erforderlich, um den mit einer zusätzlichen Bebauung einhergehenden Stellplatzbedarf nachzuweisen. Innerhalb des vorliegenden verdichteten Innenbereichs ist dies auf andere Weise nicht zu erreichen.

Eine mögliche Ablöse von Stellplätzen ist aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen einer möglichst reibungslosen Verkehrsabwicklung nicht gewünscht, was ebenfalls zur Erforderlichkeit der Überschreitungen beiträgt.

Zahl der Vollgeschosse / maximale Gebäudehöhe (GH. max.)

Entsprechend der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans werden für den Änderungsbereich maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung leitet sich aus der Geschossigkeit in den umliegenden Quartieren ab.

Die festgesetzten Gebäudehöhen gehen auf die Entwurfsplanung des Bauherrn eines zweigeschossigen Baukörpers mit Staffelgeschoss zurück. Für den Änderungsbereich wird eine maximale Gebäudehöhe von 27,8 m über NHN festgesetzt, was einem Maß von rund 10 m über dem Niveau der angrenzenden Straßen entspricht. Damit wird eine in Hinblick auf die Bebauungsstrukturen in der näheren Umgebung zu massive Bebauung ausgeschlossen. Darüber hinaus wird durch diese Festsetzung die nach der neuen Landesbauordnung (BauO NW 2018) theoretisch mögliche Stapelung von Nicht-vollgeschossen über dem obersten zulässigen Vollgeschoss unterbunden.

Die vorgenannten Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden der baulichen Dichte der Nachbarschaft gerecht und erlauben eine wirtschaftlich tragfähige Ausnutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken bei maßstäblicher Einpassung in den Siedlungszusammenhang.

6.3 Bauweise

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den vorliegenden Änderungsbereich eine offene Bauweise fest. Diese Festsetzung wird im Zuge der Änderungsplanung beibehalten. Infolge der Ausdehnung der überbaubaren Fläche von unter 50 m Gesamtbreite kann das Längenmaß nach § 22 Abs. 2 BauNVO von den in der offenen Bauweise zulässigen Hausformen nicht überschritten werden.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine durch Baugrenzen eingefasste zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche über nahezu die gesamte Grundstücksbreite längs des Parkringes festgesetzt. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei dem Bauherrn auf der anderen Seite einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens.

6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Stellplatznachweises für die zukünftige Bebauung auf eigenem Grundstück werden vier Teilflächen außerhalb der Baufläche als Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Hiermit einher geht der Ausschluss der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen außerhalb der Baufläche und der festgesetzten Stellplatzflächen, um eine Verteilung der PKW-Abstellmöglichkeiten auf dem gesamten Grundstück zu steuern und das von einer konzentrierten Stellplatzfläche ausgehende Konfliktpotential zu mindern. Darüber hinaus wird auf diese Weise der Eingriff in das bestehende Stellplatzangebot im angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum weitestgehend minimiert, da sich die Anlage neuer Zufahrten auf das Grundstück nicht nur im Bereich der vorhandenen Parkstände im Parkring vollzieht.

7 Erschließung

Innerhalb des Plangebiets verlaufen keine öffentlichen Erschließungsstraßen. Die öffentlich-rechtliche Erschließung des neu zu bebauenden Gesamtgrundstücks ist über die nördlich des Planbereiches verlaufende Gaemsgasse und den östlich angrenzenden Parkring gesichert. Darüber hinaus grenzt der Planbereich an den westlich liegenden Raiffeisenplatz, der den Stellplatznachweis der dortigen Bankfiliale sowie weiterer Vorhaben im Stadtkernbereich abdeckt. Eine Inanspruchnahme des in Privateigentum stehenden Platzbereiches für eine notwendige Zufahrt zu im angrenzenden Grundstücksbereich des Änderungsbereiches angeordneten PKW-Stellplätzen / Garagen ist im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens durch Begründung von Baulasten öffentlich-rechtlich zu sichern.

Das gesamte Umfeld des Planbereiches ist ausreichend verkehrlich erschlossen. Der durch die Planung beeinflusste Quell- und Zielverkehr kann wie bisher problemlos von dem bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden. Mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation innerhalb der näheren Umgebung ist nicht zu rechnen.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Gas, Wasser, Strom

Das Plangebiet war bereits bebaut und kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Versorgungsnetze, die sich in den angrenzenden Straßen befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durchgeführt und in der dortigen Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

8.2 Schmutzwasser / Regenwasser

Das im Planbereich anfallende häusliche Schmutzwasser soll in den vorhandenen Mischwasserkanal im Parkring eingeleitet werden.

In § 44 Abs. 1 LWG NRW (neu) ist bestimmt, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG (ortsnah z. B. durch Versickerung auf dem Grundstück oder durch einen öffentlichen Regenwasserkanal) zu beseitigen ist.

Diese Regelung greift im vorliegenden Fall nicht, da das Grundstück bereits bebaut war. Darüber hinaus kommt eine Versickerung auch aufgrund der Ergebnisse des für die Fläche erstellten Baugrundgutachtens¹ nicht in Betracht, da der Boden großflächig Auffüllungen aufweist, durch die nicht versickert werden darf. Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist daher ebenfalls dem städtischen Mischwasserkanal zuzuführen.

Einzelheiten zur Entwässerung werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der Beantragung eines Kanalscheines in Abstimmung mit den Technischen Werken Emmerich am Rhein erarbeitet.

9 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind, gelten Eingriffe, die durch die Änderung dieses Bebauungsplanes vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB entbindet die Gemeinden aber nicht davon, die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen. Aufgrund der zu erwartenden starken Versiegelung des Plangebiets ist eine Pflanzmaßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen worden, um hier eine eingriffsnahe Kompensation zu gewährleisten.

¹ Dipl.-Geol. Veronika Steinberg: Gutachten zu den Orientierenden Bodenuntersuchungen, BV Parkring 7 und 9 in Emmerich, Grefrath, 07.02.2018

Im Plangebiet sind insgesamt 5 klein-mittelkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitz-Ahorn
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Crataegus laev. 'Pauls Scarlet'	Weißdorn 'Pauls Scarlet'
Crataegus x mordenensis 'Toba'	Weißdorn 'Toba'
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Gemeine Esche 'Atlas'
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	gew. Trauben-Kirsche 'Schloss Tiefurt'
Sorbus aucuparia	Vogelbeere / Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Erecta'	Winter-Linde 'Erecta'

Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: Hochstamm, 3x verpflanzt, 18-20 cm StU.

Darüber hinaus sind die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestens 15% dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Diese Maßnahmen dienen zur Durchgrünung des Plangebiets. Die Pflanzungen erfüllen überdies eine gestalterische Funktion. Die formulierten Anforderungen an die Mindestgröße der Pflanzbeete und das zu gewährleistende Wurzelraumvolumen erfolgen aus ökologischen Gesichtspunkten, um für die neu anzupflanzenden Bäume gute Wuchs- und Entwicklungsvoraussetzungen zu schaffen.

Darüber hinaus sind durch die Wiedernutzbarmachung der innerstädtischen Entwicklungsfläche keine negativen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Die Innenentwicklung leistet einen wertvollen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und reduziert die Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Landschaftsbereichen, so dass von einer positiven Entwicklung für Natur und Landschaft ausgegangen werden kann.

Anhaltspunkte für nachteilige Umweltauswirkungen sind im Übrigen nicht erkennbar.

Im Plangebiet befindet sich ein durch die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein geschützter Baum. Gemäß § 3 der Baumschutzsatzung sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden, geschützt. Gemäß § 7 der Baumschutzsatzung hat für gefälltte geschützte Bäume eine Ersatzpflanzung zu erfolgen.

Die Anzahl der Ersatzbäume bemisst sich nach dem Stammumfang der entfernten Bäume und ist in § 7 Abs. 3 der Baumschutzsatzung geregelt.

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung kommen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Anwendung.

10 Artenschutz

Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren vorgeschrieben. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die

Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Das Planungsbüro StadtUmBau GmbH wurde beauftragt, in einer Vorprüfung² festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.

Das relevante Artenspektrum wurde über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem ausgewertet.

Die meisten planungsrelevanten Arten für den 3. Quadranten des Messtischblatts 4103 finden im Eingriffsgebiet keinen adäquaten Lebensraum. Die Habitatstruktur (gerodete Fläche, wenig Gehölze) und die Lage im Siedlungsgebiet am Rand des Stadtkerns schließen das Plangebiet als essentielles Nahrungs- und/oder Bruthabitat für planungsrelevante Arten aus. Desgleichen verhindern die vorhandenen Lärmimmissionen, verursacht durch Straßenverkehr sowie menschliche Anwesenheit in der direkten Umgebung ein Vorkommen störungsempfindlicher planungsrelevanter Arten im Plangebiet. Allenfalls besuchen Nahrungsgäste wie vielleicht der Turmfalke das Plangebiet. Es stellt aber aufgrund der geringen Größe, der Nutzung und häufigen menschlichen Anwesenheit in keinem Fall ein essentielles Nahrungshabitat dar.

Im Plangebiet nachgewiesen ist allerdings die Art Saatkrähe, die die hier aufstehende Blutbuche als Nistbaum nutzt, so dass durch die Planung eine mögliche Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht ausgeschlossen werden kann. Der betroffene Einzelbaum befindet sich am Rande einer größeren Brutkolonie im angrenzenden Rheinpark. Da die Art über eine hohe Anpassungsfähigkeit hinsichtlich der Wahl ihrer Niststätten sowie über eine nur geringe Empfindlichkeit gegen Lärm und optischen Störungen verfügt, kommt es mit der Fällung des Baumes nicht zu einem übergreifenden Funktionsverlust des Bereiches der Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Als Vermeidungsmaßnahme ist zur langfristigen Sicherung geeigneter Brutstätten eine Ersatzpflanzung im Eingriffsbereich vorzunehmen, die im Zusammenhang mit der Genehmigung zur Baumfällung nach Baumschutzsatzung geregelt wird.

Die Realisierung der Änderungsplanung hat somit keine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population oder einer besonders streng geschützten Vogelart zur Folge.

Laichhabitate oder wertvolle Landhabitate von Amphibien und Reptilien sind nicht betroffen, so dass negative Auswirkungen auszuschließen sind.

Fledermausquartiere wurden nicht entdeckt. Mögliche Areale zur Nahrungssuche oder Zugstraßen werden durch den Eingriff nicht entwertet. Auch für Fledermäuse ergeben sich demzufolge keine negativen Auswirkungen.

Das Gutachten kommt abschließend zu der Einschätzung, dass es keine Hinweise darauf gibt, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (s. o.) durch die Planungen für alle planungsrelevanten Arten erhalten.

² StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 4. Änderung des Bebauungsplans E 18/3 „Gaemsgasse“ der Stadt Emmerich am Rhein, Kevelaer, 18.12.2017 mit Überarbeitung vom 27.08.2018

Das Verbot der Tötung (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) betrifft auch alle anderen europäischen Vogelarten. Aus diesem Grunde und um das Brutgeschäft innerhalb des Plangebietes und seiner direkten Umgebung zu sichern, sind als Vermeidungsmaßnahme die Erschließungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Fortpflanzungszeit durchzuführen.

11 Immissionsschutz

11.1 Geruch

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine geruchsimmissionsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung. Eine spezielle Geruchsuntersuchung mit Überprüfung der in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) genannten Immissionswerte ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

11.2 Lärm

In der Erschließungs- und Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm gerechnet werden. Diese an der benachbarten Wohnbebauung temporär auftretende Schallkulisse stellt keine unzumutbare Lärmbelästigung dar.

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich. Die geplante Bebauung fügt sich somit auch aus Immissionsschutzsicht in die Umgebung ein. Zudem war die Fläche auch vorher bereits bebaut.

Was den im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entstehenden Verkehrslärm und dessen mögliche Auswirkungen auf die bestehenden Wohngebiete in der Nachbarschaft angeht, ist davon auszugehen, dass eine erhebliche Lärmbelästigung auszuschließen ist.

Es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass Geräuschimmissionen, die durch Wohngebäuden zugeordneten Parkplätzen entstehen, zu den üblichen Erscheinungen in einem Wohngebiet gehören und dass Stellplätze, deren Anzahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, selbst in einem von Wohnbebauung geprägten Gebiet keine erheblichen Störungen hervorrufen. Auch ist das Spitzenpegelkriterium bei Stellplätzen und Garagen zu Wohnanlagen außer Betracht zu lassen, da i. d. R. keine erheblichen Störungen aus diesen Geräuschen (z.B. das Schlagen von Pkw-Türen oder Kofferraumdeckeln) resultieren. Dies wurde auch durch verschiedene Gerichtsurteile (VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 20.07.1995; 3 S 3538/94, BRS 1995, 403: NVwZ-RR), bestätigt.

Die Benutzung von Stellplätzen und Garagen im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den Grundstücken in Wohn- und Mischgebieten ist als Bestandteil des täglichen Lebens anzusehen. Dies sollte auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nahelegen.

Auch unzumutbare Beeinträchtigungen aus Sport- oder Freizeitlärm sind in der direkten Umgebung nicht zu erwarten.

Zur Zusammenstellung des Abwägungsmaterials in Bezug auf mögliche dauerhafte immissionsschutzfachliche Konflikte wurde ein Schallgutachten³ erarbeitet, dessen Ergebnisse nachfolgend zusammengefasst werden. Als relevante Geräuschquellen werden in dem Gutachten für den Gewerbelärm

³ Richters & Hüls: Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – Änderung des Bebauungsplans Emmerich Nr. E 18/03 in Emmerich am Rhein, Ahaus, 05.03.2018

die bestehenden Gewerbebetriebe und das SO-Gebiet – Hafen – innerhalb des Bebauungsplanes Nr. E 17/2 sowie der Parkplatzlärm des Hauptzollamtes und des Raiffeisenplatzes und für den Verkehrslärm der Parking und die Gaemsgasse identifiziert.

Aus der Ausbreitungsrechnung im Schallgutachten ergibt sich, dass durch den Gewerbelärm die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) (Tag) und 40 dB(A) (Nacht) in allen drei untersuchten Immissionshöhen (2,0 m, 5,60 m und 8,40 m) unterschritten werden.

Für den Verkehrslärm gilt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tag- und Nachtzeit im Plangebiet nahezu flächendeckend eingehalten werden. Geringfügige Überschreitungen von maximal 1,6 dB(A) sind lediglich zur Tagzeit im Osten des Plangebiets zu erwarten.

Der Schallgutachter hält aus diesem Grund die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen für nicht notwendig.

Insgesamt ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets sowie der zulässigen Nutzungen davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine schallschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

11.3 Störfallrisiko

Das Plangebiet weist zu den nächstgelegenen Störfallbetrieben im Emmericher Stadtgebiet folgende Abstände auf:

<i>Betriebsbereich</i>	<i>Achtungsabstand</i>	<i>Entfernung des Änderungsbereiches zum Betriebsbereich</i>
Johnson Matthey Wardstraße	160 m	1,2 km
Kao Chemicals Kupferstraße	500 m	1,5 km
Convent Stadtweide	1.500 m	1,6 km

Aufgrund der Lage außerhalb der jeweiligen Achtungsabstände ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass für das Plangebiet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen aus schweren Unfällen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG in diesen Betrieben zu regeln wären.

12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind aus derzeitiger Sicht nicht betroffen. Weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft sind denkmalgeschützte Gebäude oder Einrichtungen vorhanden.

Konkrete Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor und wurden auch im Zuge der durchgeführten Abbrucharbeiten bei der Beseitigung der in Nach-

kriegszeit errichteten Einfamilienhäuser Parkring 7 und 9 mit einer Bodeneingriffstiefe von ca. 2,5 m nicht aufgefunden. Nach Mitteilung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist die erstmalige Bebauung des Planbereiches erst mit der industriellen Entwicklung insbesondere des Hafens Ende des 19. Jahrhunderts vollzogen worden. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass durch Erdeingriffe großflächig gestört bzw. aufgefüllt wurde.

Ein etwaiges Auftreten von Bodendenkmalsubstanz im Planbereich ist jedoch nicht grundsätzlich auszuschließen. Angesichts der gemäß der Baugrunduntersuchung⁴ erforderlichen Pfahlgründungen sind bei Realisierung des Vorhabens nur punktuelle Eingriffe in den Boden zu erwarten.

Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden. Die Bauherren werden hierauf durch einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan aufmerksam gemacht.

13 Altlasten und Altablagerungen

Im Nachweis des vom LANUV gem. § 9 LBodSchG geführten Altlastenkatasters sind für das Plangebiet aktuell weder Altlastflächen noch Altstandorte aufgegebener Gewerbebetriebe mit etwaigem Ablagerungsverdacht ausgewiesen.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung⁵ erfolgte eine chemische Analyse der Bodenproben im Bereich der nach Grundstückfreilegung entstandenen Auffüllungsflächen. Die Untersuchung führt zu dem Ergebnis, dass für das Füllmaterial aus Sand und unterschiedlichen Gemengeanteilen an Bauschutt weder bei den organischen Schadstoffparametern noch bei den Schwermetallen die Zuordnungsgrenzwerte der LAGA Z0 überschritten werden. Lediglich infolge Überschreitung des Zinkwertes im Feststoff sind die Auffüllungen vorläufig als Material der Zuordnungsklasse LAGA Z 1.1 zu deklarieren und im Falle einer Abfuhr oder Entsorgung ggf. nochmals zu beproben, um eine endgültige Deklarationsanalytik zu erstellen. Eine Gefährdung des Menschen oder des Grundwassers ist nicht erkennbar.

Der Stadtbereich von Emmerich am Rhein war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Im Zusammenhang mit dem Gebäudeabbruch Parkring 9 erfolgte eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst, die zwar keinen konkreten Verdacht auf Kampfmittelablagerung auf dem Grundstück aufdeckt, jedoch infolge des Hinweises auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe die Empfehlung gibt, die zu überbauende Grundstücksfläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Bauherren werden durch Hinweis im Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßregeln bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

⁴ Dipl.-Geol. Veronika Steinberg: Gutachten zu den Orientierenden Bodenuntersuchungen, BV Parkring 7 und 9 in Emmerich, Grefrath, 07.02.2018

und „Ergänzung zum Gutachten BV Parkring 7 und 9 in Emmerich, chemische Untersuchung“, Grefrath, 08.05.2018

⁵ Dipl.-Geol. Veronika Steinberg: und „Ergänzung zum Gutachten BV Parkring 7 und 9 in Emmerich, chemische Untersuchung“, Grefrath, 08.05.2018

14 Hochwasser- und Überflutungsgefährdung

Der Geltungsbereich liegt im potentiellen Überschwemmungsgebiet hinter den bestehenden Hochwasserschutzanlagen bei HQextrem (Extremhochwasserereignis).

Die Kennzeichnung dieses möglichen Überflutungsbereichs im Falle eines extremen Hochwassers ist aus diesem Grund nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Darstellung wurde aus der Hochwassergefahrenkarte Rhein gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie übernommen.

Ziel dieser bis Ende 2015 erarbeiteten Pläne ist es, für alle Gebiete, in denen signifikante Hochwasserschäden auftreten können, über bestehende Gefahren zu informieren und Maßnahmen unterschiedlicher Akteure zu erfassen. Dadurch sollen hochwasserbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, Infrastrukturen und Eigentum verringert und bewältigt werden.

Bei einem geringsten Abstand zur Hochwasserschutzmauer zum Rhein an der Ostseite des Parkringes von nur rd. 13 m liegt das Plangebiet innerhalb der Schutzzone III der Deichschutzverordnung der Bezirksregierung Düsseldorf. Danach bedürfen wesentliche Eingriffe in die Deckschichten, insbesondere

1. die Errichtung, der Abriss oder die wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen,
2. die Errichtung oder Veränderung von Anlagen zur Sand-, Kies- oder Tongewinnung,
3. Bohrungen, Vertiefungen der Erdoberfläche und die Entnahme von Erde oder sonstigem Material.

der deichschutzrechtlichen Genehmigung durch die Bezirksregierung.

Die Stadt Emmerich am Rhein hat im Jahr 2014 eine Fließweganalyse⁶ für den Fall von Starkregenereignissen erarbeiten lassen. Für die vorliegende Fläche wurden Fließwege mit geringer bis mittlerer angeschlossener Fläche ermittelt und dargestellt. Das Grundstück gehört nicht zu den insgesamt fünf Bereichen im Stadtgebiet, für die Überstau- und Überflutungsrisiken ermittelt wurden und die deshalb einer detaillierten Betrachtung unterzogen wurden.

Der dargestellte Fließweg beeinträchtigt die grundsätzliche Bebaubarkeit des Planbereiches nicht, ist aber ggf. im Zuge der Genehmigungsplanung für die einzelnen Neubauten zu berücksichtigen.

14 Klimaschutz und Klimaanpassung

14.1 Klimaschutz

Die Stadt Emmerich hat ein Klimaschutzkonzept⁷ beschlossen. Dieses zeigt auf, welche Projekte und Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs beitragen können. Für die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans finden sich keine speziellen Ziele in dem Konzept, doch wird für den Handlungsbereich der Stadtplanung die maßvolle Komplettierung der Innenstadt durch Baulückenschlie-

⁶ Dr. Pecher AG: Stadtgebietsweite Fließweganalyse und Aufbau eines gekoppelten Kanalnetz-Oberflächenabflussmodells mit dem Programmsystem DYNA-GeoCPM für fünf ausgewählte oberflächliche Überflutungsbereiche in Emmerich am Rhein, Erkrath 2014

⁷ Stadt Emmerich am Rhein: Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Emmerich am Rhein, Juni 2013

ßung genannt. Diesem Leitbild folgt die vorliegende Änderungsplanung, da sie ein Projekt der Nachverdichtung darstellt.

Regionalklimatisch gesehen befindet sich das Plangebiet im Klimabezirk der niederrheinischen Tiefebene mit maritimem Einfluss. Das Wetter ist geprägt durch vorherrschende West- und Südwestwinde, relativ milde Winter (Durchschnittstemperatur Januar 1,5 - 2°C) und gemäßigte Sommer (Durchschnittstemperatur Juli 17 - 18 ° C). Die mittlere Jahrestemperatur beträgt zwischen 9 und 10 ° C, die mittlere Niederschlagsmenge 700 bis 750 mm/qm.

Entscheidend für die Schadstofffilterung, die Frischluftbildung und den Luftaustausch des Gebietes sind lokal-klimatische Faktoren wie Lage, Relief und Vegetation. Infolge seiner geringen Flächengröße besitzt das Plangebiet kleinklimatisch gesehen nur eine geringe Bedeutung. Darüber hinaus bereitet die Planung keine großflächige zusätzliche Bebauung vor. Insofern sind durch die Planung keine signifikanten klimatischen Veränderungen in der unmittelbaren Umgebung zu erwarten.

Aufgrund des geringen Umfangs hinzukommender Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen in der Umgebung nicht spürbar erhöhen.

Da mit dem Bebauungsplan nur eine geringfügige Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches beabsichtigt ist und insofern keine Neubebauung in einem solchen Umfang entstehen wird, dass sich die bestehenden Siedlungsverhältnisse in relevanter Weise verändern, wird der Energieverbrauch und damit einhergehend der CO₂-Ausstoß nicht wesentlich ansteigen. Für die Neubauten im Plangebiet wird zur Minderung des Energiebedarfes empfohlen, die im Folgenden aufgeführten planerischen Grundsätze zu berücksichtigen:

- kompakte Baukörperausführung, um die Wärmeverluste gering zu halten
- Ausrichtung der Gebäude- und Dachflächenhauptseite nach Süden, um die Nutzungsmöglichkeiten der Solarenergie zu optimieren
- geeigneter Sonnenschutz an der südlichen Gebäudeaußenseite vor Überhitzung im Sommer
- Erzeugung von Wärmeenergie über regenerative Energieträger.

14.2 Klimaanpassung

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

- Minimierung von versiegelten Bereichen
- Verzögerung des Spitzenabflusses
- Maßnahmen zur Verringerung der Wärmeabstrahlung (z.B. helle Baumaterialien und Oberflächengestaltung, Verschattung versiegelter Flächen, Bepflanzung von Dächern)

Die Stadt Emmerich hat ein Klimaanpassungskonzept⁸ beschlossen. Dieses enthält im Analyseteil neben einer Nutzungskarte, einer Hitzebelastungskarte und einer Infrarotkarte auch eine Klimatopkarte. Laut dieser Karte befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplans im Stadtklimatop. In der

⁸ Geographisches Institut der Ruhr-Universität Bochum: Klimaanpassungskonzept der Stadt Emmerich am Rhein, Bochum, 2016

„Handlungskarte Klimaanpassung Emmerich“ wird die Fläche der Zone 1 „Gebiete mit Hitzebelastung im Ist-Zustand“ und dort dem Typ A „durchschnittliche Bevölkerungsdichte im Bereich der Hitzeinsel“ zugeordnet.

Als mögliche Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel wird für diesen Gebietstyp ausgeführt, dass „einer Hitzebelastung durch Standortwechsel und Vermeidung von besonnten Standorten entgegengewirkt werden“ könne (Klimaanpassungskonzept, S. 40). Das Ziel, die Aufenthaltsqualität durch Verringerung der Hitzeentwicklung am Tag zu steigern, könne durch folgende Maßnahmen gefördert werden:

- Beschattung durch Vegetation und Bauelemente (z. B. Pergola, Arkaden)
- Kühleffekte der Verdunstung nutzen (offene Wasserflächen, Begrünung)
- Windblockaden (wie sehr dichte Vegetation oder Trennwände bei Außengastronomie) bei Schwachwindlagen vermeiden

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

15 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Das Grundstück befindet sich im Besitz des Bauherrn.

16 Kosten

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen fallen für die Stadt Emmerich am Rhein nicht an.

Erarbeitet: 09.11.2018



Stadt Emmerich am Rhein
Der Bürgermeister

Peter Hinze