

Inhalt

1	ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN	3
2	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE	3
3	LAGE IM RAUM.....	4
4	BESTEHENDE PLANUNGEN	4
4.1	REGIONALPLAN.....	4
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4.3	BEBAUUNGSPLÄNE	6
5	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	6
6	DARSTELLUNGEN DER 97. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....	7
6.1	WOHNBAUFLÄCHE	7
6.2	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE.....	8
6.3	FLÄCHE FÜR WALD	8
7	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	9
8	VER- UND ENTSORGUNG.....	9
8.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	9
8.2	ABWASSERBESEITIGUNG	9
8.3	ENERGIEVERSORGUNG	9
8.4	ABFALLBESEITIGUNG.....	10
8.5	KOMMUNIKATION	10
9	HINWEISE	10
9.1	WASSERSCHUTZGEBIET	10
9.2	BODENDENKMALSCHUTZ	10
9.3	KAMPFMITTEL	10
10	FLÄCHENBILANZ	11
	TEIL II UMWELTBERICHT.....	11

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 68. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 33/1 „Kaserne“ planungsrechtlich umgesetzt.

Auf Ebene der 68. Änderung des FNP wurden dort gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Reitsportzentrum“, „Wohnen und Reiten“, „Gesundheitswohnpark“ und „Nahversorgungszentrum“ dargestellt. Darüber hinaus sind „Flächen für Wald“ und „Grünflächen“ dargestellt.

Die so dargestellten 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 parallel aufgestellten 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. In diesem Zuge soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB auch die vorliegende 97. Änderung des FNP durchgeführt werden.

3 LAGE IM RAUM

Der Änderungsbereich umfasst den westlichen Bereich der ehemaligen Moritz-von-Nassau-Kaserne sowie den Bereich zwischen Gnadentalweg, Ostermayerstraße und Borgheeser Weg und umfasst eine Fläche von rd. 10,46 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung geht aus der Planzeichnung hervor.

4 BESTEHENDE PLANUNGEN

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf¹ (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 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.

¹ Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf im Stand der Bekanntmachung vom 13.04.2018

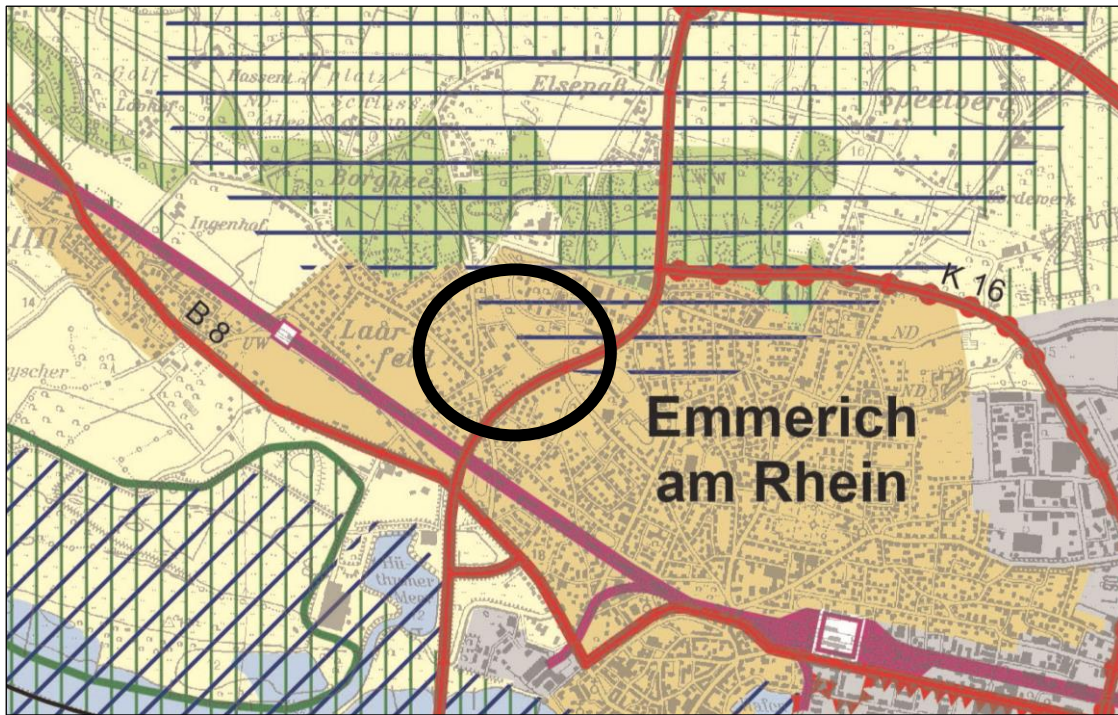


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (RPD 2018)

(Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf)

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 ein Sondergebiet „Reitsportzentrum“, ein Sondergebiet „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.

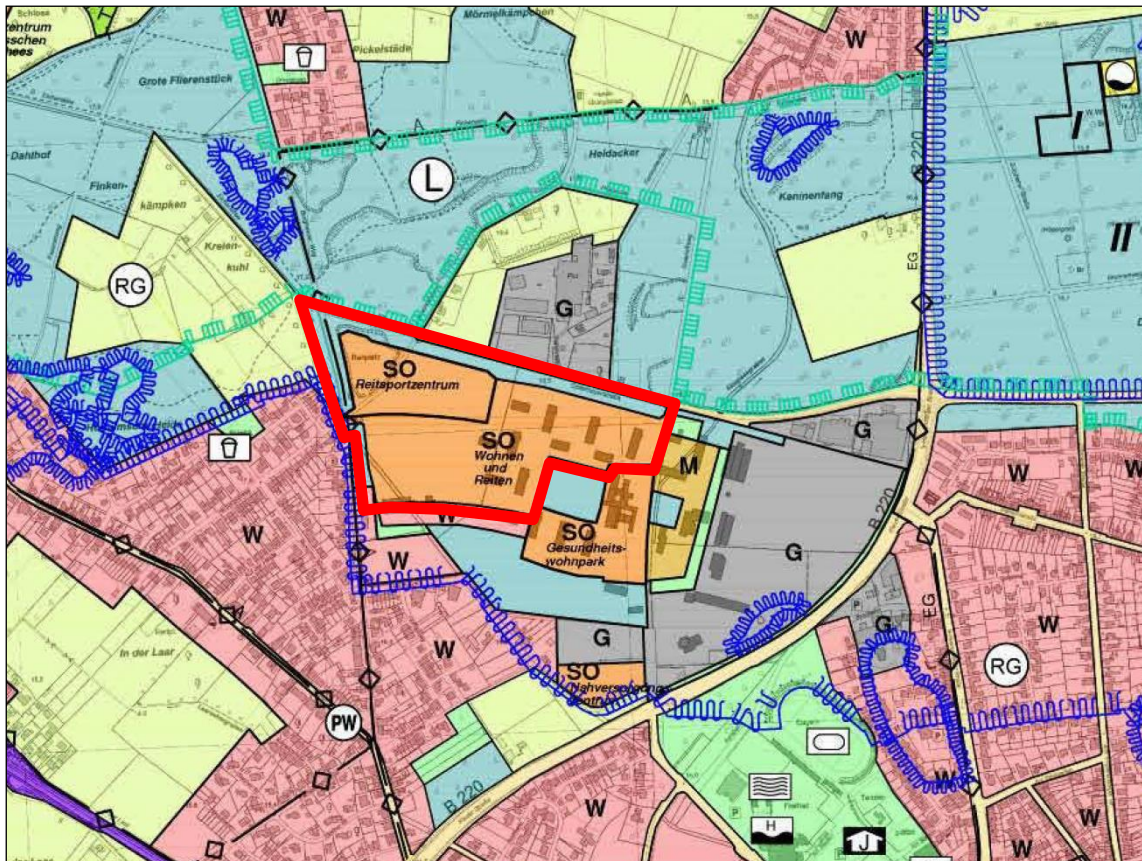


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen FNP (Quelle: Stadt Emmerich am Rhein)

4.3 Bebauungspläne

Für den räumlichen Geltungsbereich der 97. Änderung des FNP setzt der Bebauungsplan Nr. E 33/1 „Kaserne“ derzeit 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 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise.

Im Rahmen der 3. Änderung des v.g. Bebauungsplanes, die gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur vorliegenden 97. Änderung des FNP durchgeführt wird, soll in den Sondergebieten östlich des Gnadentalwegs (SO Reitsportzentrum, SO Wohnen mit Pferd) eine allgemeine Wohnbebauung festgesetzt werden, während die westlich des Gnadentalwegs gelegene Fläche künftig als „Fläche für Wald – Erholungswald“ und „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt werden soll.

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 Bunkeranlagen weitestgehend im Boden verbleiben.

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

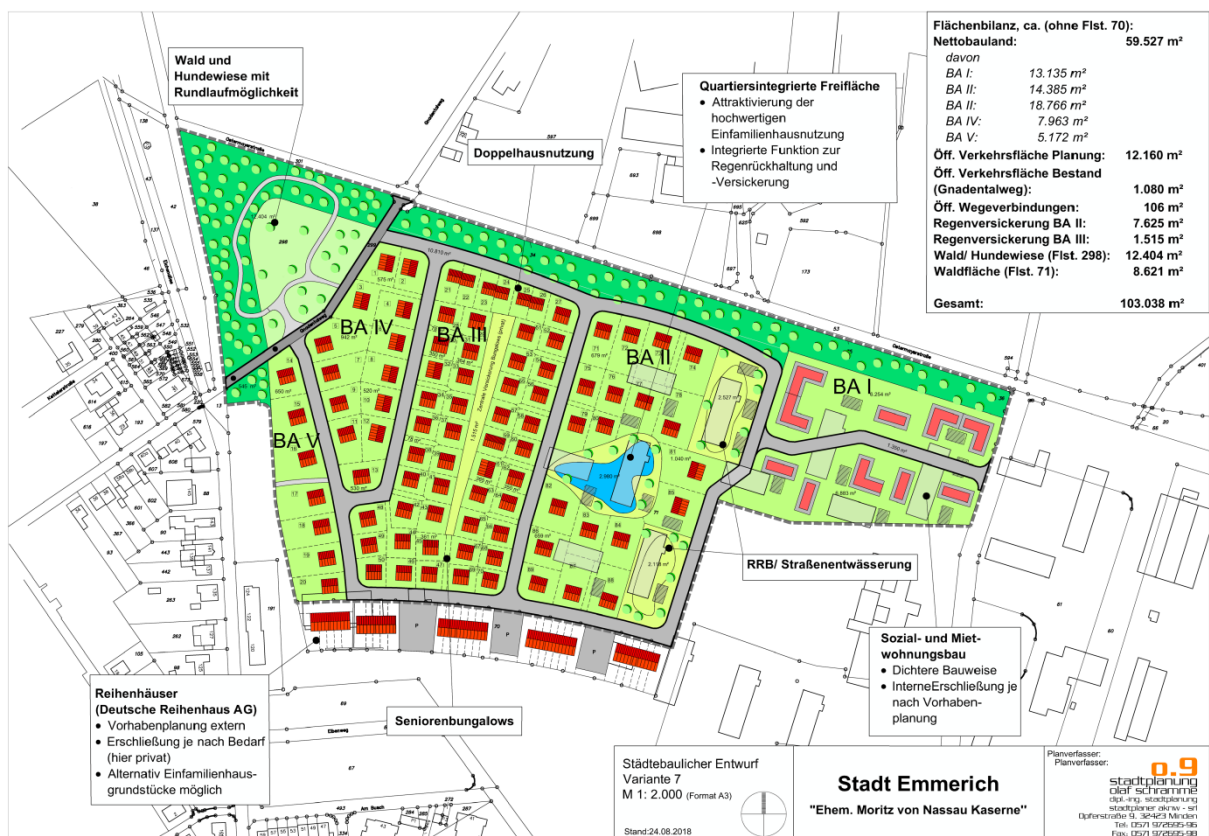


Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf

6 DARSTELLUNGEN DER 97. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

6.1 Wohnbaufläche

Für die westlich des Gnadentalwegs gelegenen, bisher als Sondergebiete „Reitsportzentrum“ und „Wohnen und Reiten“ gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO dargestellten Gebiete wird eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die konkrete räumliche Abgrenzung orientiert sich dabei an dem für den Änderungsbereich vor-

liegenden städtebaulichen Entwurf (vgl. Kap. 5). Geringfügige Abweichungen dazu ergeben sich aus der nicht parzellenscharfen Darstellung des FNP.

Durch die Darstellung einer Wohnbaufläche soll so der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland in der Stadt Emmerich am Rhein Rechnung getragen werden. Die hier vorgesehene Fläche verfügt als derzeitige Brachfläche der ehemaligen Moritz-von-Nassau-Kaserne über eine besondere Lagegunst, da diese Fläche bereits in der Vergangenheit baulich genutzt wurde, eine direkte Fortentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur ermöglicht und über eine gute Anbindungsmöglichkeit an die bestehenden Infrastruktureinrichtungen der Stadt Emmerich am Rhein verfügt. Dazu zählen auch die im östlichen Bereich des ehemaligen Kasernengeländes derzeit in Realisierung oder Planung befindlichen Einrichtungen und Nutzungen (Gesundheitswohnpark, Kita, Nahversorgungsstandort, Gewerbegebiet).

6.2 Öffentliche Grünfläche

Für den westlich des Gnadentalwegs gelegenen und bislang überwiegend als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Reitsportzentrum“ festgesetzten Bereich wird teilweise 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.

6.3 Fläche 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 derzeitigen wirksamen FNP planungsrechtlich gesichert und gem. § 5 Abs. 1 Nr. 9b BauGB als „Flächen für Wald“ dargestellt.

Insbesondere westlich des Gnadentalweg wird die Darstellung des dort bislang dargestellten Sondergebietes „Reitsportzentrum“ zu Gunsten einer Darstellung von Wald und einer öffentlichen Grünfläche i.S.d. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB geändert (vgl. Kap. 6.2).

7 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

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.

Mit der Aufstellung der 97. Änderung des FNP werden jedoch noch keine konkreten Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft möglich. Diese werden erst auf der Ebene des Bebauungsplanes, der parallel aufgestellt wird, ermöglicht und dort im Detail berücksichtigt.

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 Trinkwasserversorgung

Der Änderungsbereich kann an die im Bereich der Klever Straße sowie am Borgheeser Weg vorhandenen Trinkwasserleitungen angeschlossen werden.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung kann über die an das Gelände angrenzenden Hauptsammler (Mischwasserkanal im Borgheeser Weg und Nollenburger Weg) erfolgen. Aufgrund der begrenzten Aufnahmekapazität des vorhandenen Mischsystems angrenzend an den Änderungsbereich, sollen Versickerungsmöglichkeiten von Regenwasser unter Berücksichtigung der Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich/ Heleenbusch geschaffen werden.

8.3 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 FNP-Änderung dient.

8.4 Abfallbeseitigung

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

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 1985².

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.

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: 0228 / 9834 – 0, Fax: 0228 / 9834 – 119, E-Mail: bodendenkmalpflege@lvr.de anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage 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.

² 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

10 FLÄCHENBILANZ

Durch die 97. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet / Fläche	Bestand ha, ca.	Planung ha, ca.
Wohnbaufläche (W)	0	8,44
Sondergebiet Wohnen + Reiten (SO)	6,63	0
Sondergebiet Reitsportzentrum (SO)	2,48	0
Fläche für Wald	1,35	1,51
Grünfläche	0	0,51
Summe, ca. ha	10,46	10,46

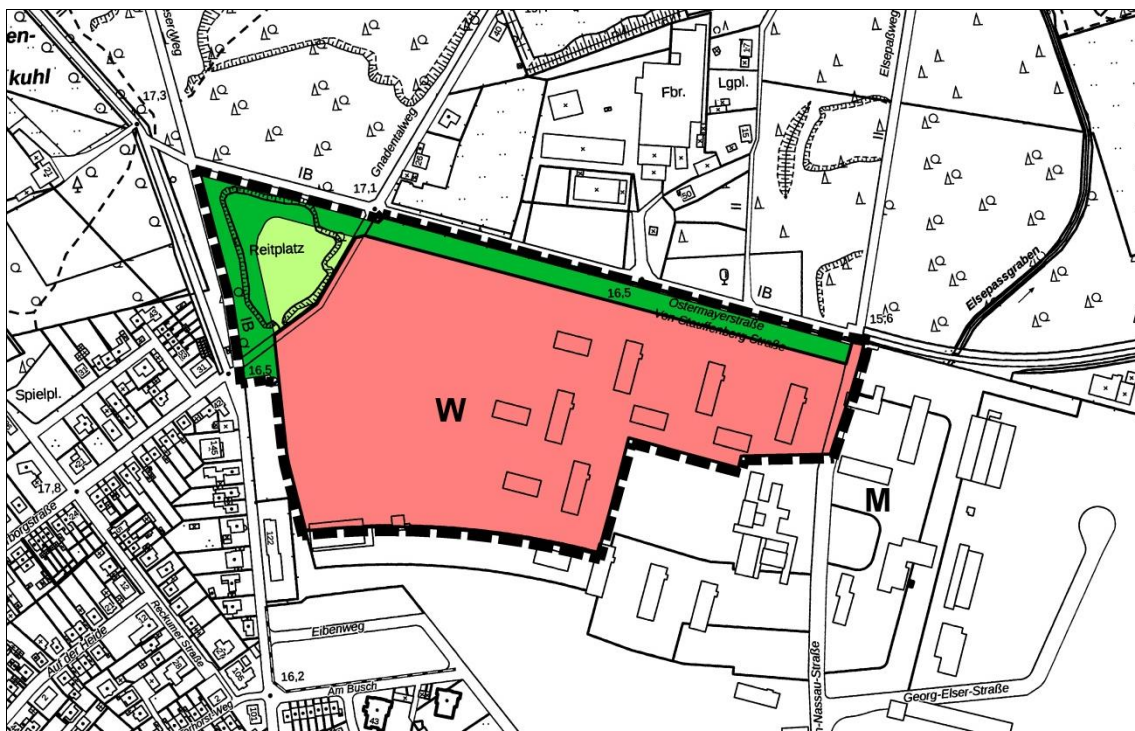


Abbildung 4: Darstellungen der 97. FNP-Änderung

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.