

STADT EMMERICH AM RHEIN
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung

Bebauungsplan E 10/6

„Nierenberger Straße / Ost“

Erläuterungen zum Aufstellungsbeschluss

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



11. April 2019

Inhalt

1	Veranlassung / Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Gegenwärtiger Zustand	3
4	Planungsvorgaben.....	3
5	Ziele des Bebauungsplans.....	4
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
6.1	Art der baulichen Nutzung	4
6.2	Maß der baulichen Nutzung	5
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen	5
7	Erschließung	5
8	Ver- und Entsorgung	6
8.1	Gas, Wasser, Strom.....	6
8.2	Schmutzwasser / Regenwasser	6
9	Belange von Natur und Landschaft.....	6
10	Artenschutz	6
11	Immissionsschutz.....	7
12	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	7
13	Altlasten und Altablagerungen	7
14	Hochwassergefährdung	7
15	Bodenordnende Maßnahmen.....	8
16	Kosten	8

1 Veranlassung / Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Stadt Emmerich am Rhein plant die Aufstellung eines Bebauungsplans für eine Fläche an der Nierenberger Straße im Bereich des Grundstücks mit der heutigen Hausnummer 136.

Ein privater Investor hat das Grundstück erworben und beabsichtigt den Abbruch des Bestandsgebäudes und die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt rund 30 neuen Wohnungen. Dafür ist auch eine Teilüberbauung des bisher als Garten genutzten Grundstücksteils erforderlich.

Hintergrund der geplanten Entwicklung des Baugrundstücks ist zudem die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet sowie der Wille der Stadt Emmerich am Rhein, Bauwilligen innerhalb der Stadtgrenzen Baugrundstücke anbieten zu können.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es die Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung ergibt sich hier insbesondere dadurch, dass an die Realisierung der geplanten Nutzung besondere Anforderungen zu stellen und durch die Vornutzung und die umgebenden Nutzungen verschiedene Belange betroffen sind, die in ihrem Zusammenspiel nur durch die Abwägungsentscheidung der Bauleitplanung zufrieden stellend zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen u.a. die Nähe zu gewerblichen Nutzungen und der auf dem Grundstück aufstehende Baumbestand mit seinem Wert für Natur und Stadtklima.

Verwaltungsseitig kann die Planung befürwortet werden, da sie als Maßnahme der Innenentwicklung der Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes dient und somit eine bessere bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks ermöglicht.

Die Planung 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. §13a 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 zulässige Grundfläche 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 bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Deshalb ist gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

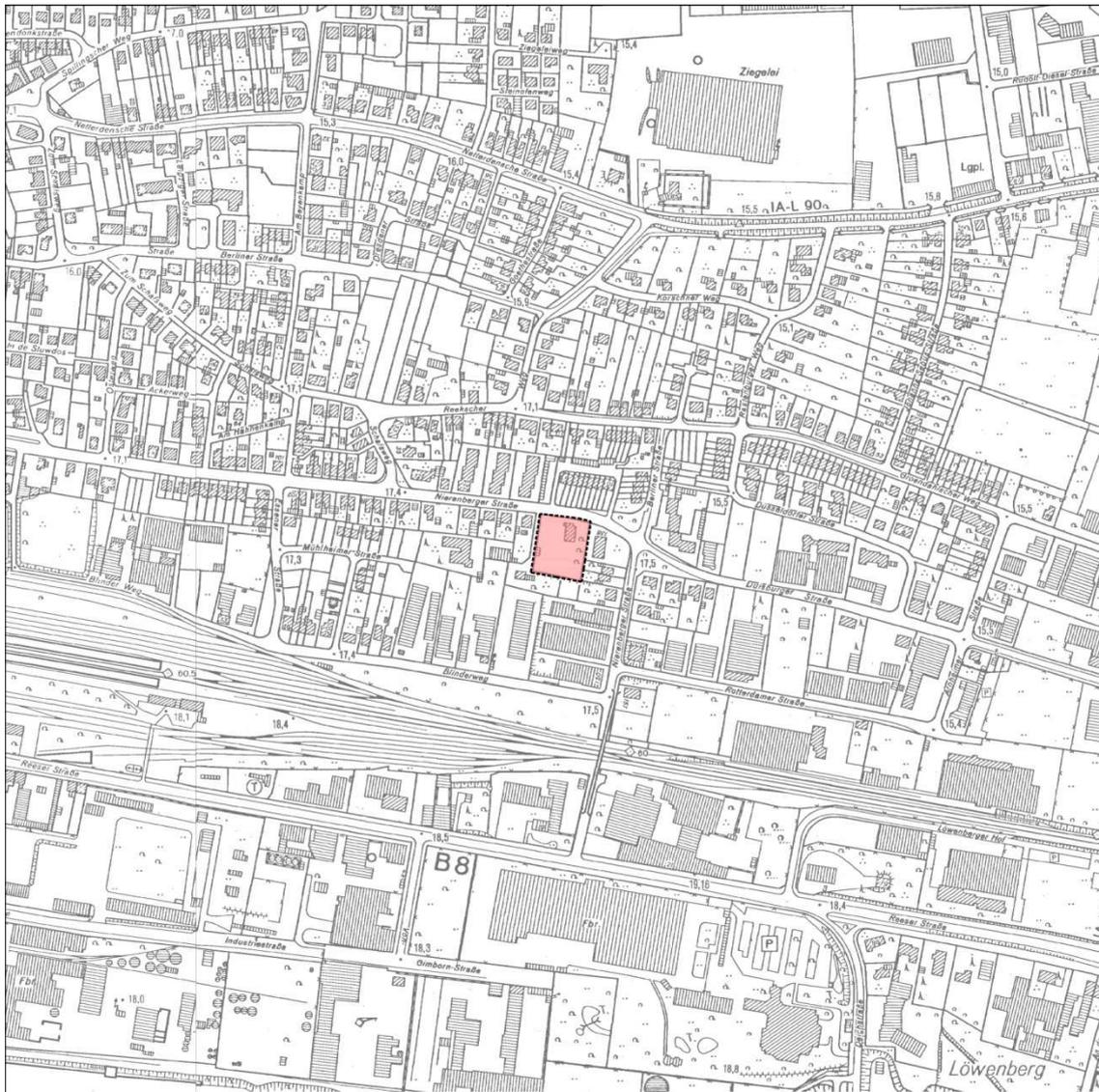
2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet (Änderungsbereich) ist rund 3.350 m² groß und befindet sich im Osten des Emmericher Siedlungskörpers. Es umfasst das Flurstück 505 in der Gemarkung Emmerich, Flur 10. Das Verfahrensgebiet ist begrenzt:

- im Norden von der Nierenberger Straße
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 246, 247 und 506 in der Flur 10 der Gemarkung Emmerich
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstück 938, 1160 und 1161 in der Flur 10 der Gemarkung Emmerich
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 801 in der Flur 10 der Gemarkung Emmerich

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

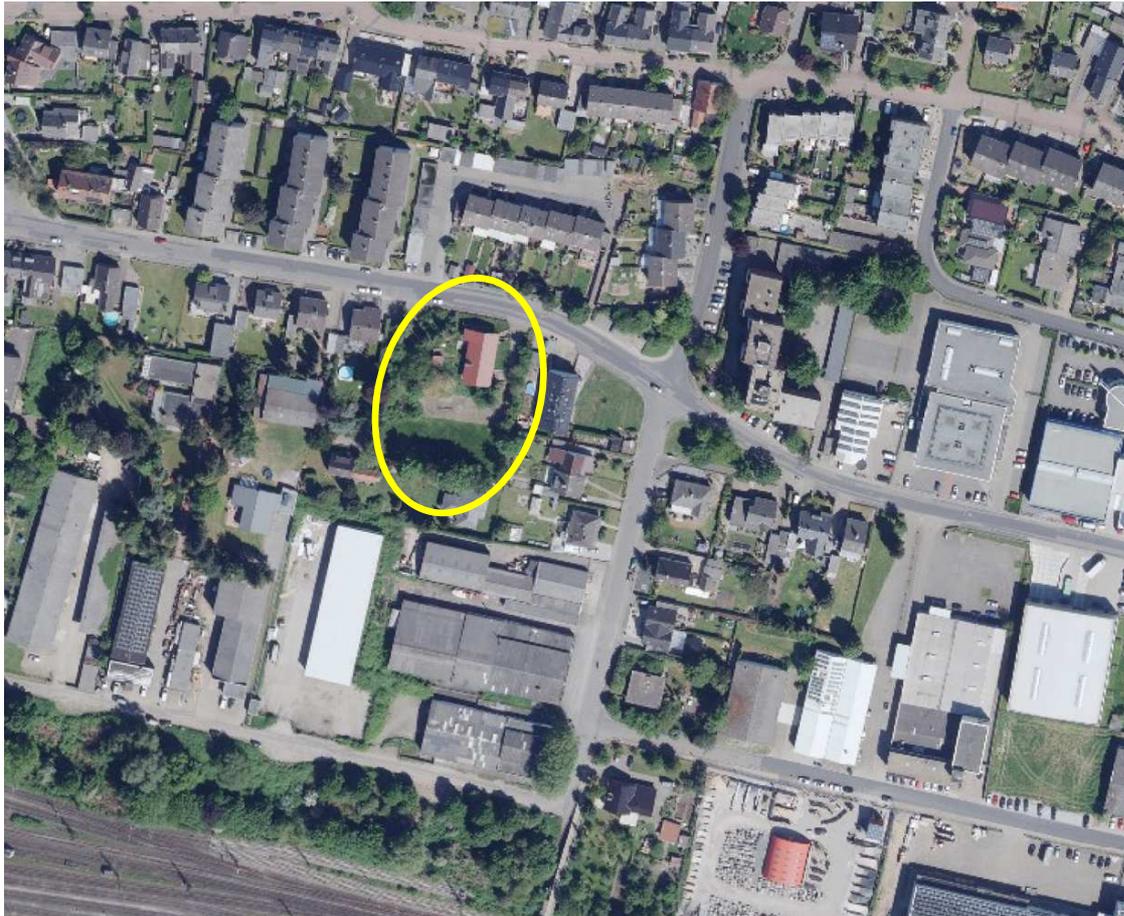
Abbildung: Lage des Plangebiets



3 Gegenwärtiger Zustand

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs steht ein Wohngebäude. Im südlichen Teilbereich liegt eine Gartenfläche mit Rasen und Baumbestand. Die nähere Umgebung ist im Norden überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Südlich und östlich des Plangebiets befinden sich auch gewerbliche Nutzungen. Rund 150 m südlich beginnt der Gleiskörper der Deutschen Bahn im Vorfeld des Emmericher Bahnhofs. In rund 550 m Entfernung im Süden liegt der Industriehafen.

Abbildung: Luftbild



4 Planungsvorgaben

Regionalplan / Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (RPD) 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 Wohnbaufläche dargestellt. Insofern wird dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen.

Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

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 eines bestehenden Wohnbaugrundstücks zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum. Dabei soll eine bessere bauliche Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht werden.

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. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die bauliche Nachfolgenutzung des betroffenen Bereiches ermöglicht werden und dabei die zukünftige bauliche Entwicklung im Sinne einer städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur gesteuert werden.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen des Plangebiets werden entsprechend der vorgesehenen Nutzung 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.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe passen vom Platzbedarf her nicht in das bestehende Wohngebiet 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 vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie maximale Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ) /Geschossflächenzahl (GFZ)

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung der GRZ orientiert sich an der BauNVO.

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

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der umliegenden Bestandsbebauung auf zwei festgesetzt.

Zusätzlich wird in Anlehnung an die benachbarte Bebauung eine maximale Gebäudehöhe von 30,7 m über NHN (entsprechend rund 12,5 m über Geländeoberkante) festgesetzt. Damit wird eine zu massive Bebauung ausgeschlossen. Die festgesetzte Obergrenze ist aus einem vorgenommenen Höhenvergleich mit der Bestandsbebauung abgeleitet. Gleiches gilt für die festgesetzte maximale Traufhöhe von 25,7 m über NHN (7,5 m über Geländeoberkante).

Die städtebauliche Konzeption sieht für die rückwärtige, neu hinzu kommende Bebauung eine geringere bauliche Dichte vor.

Nähere Angaben zur Staffelung der Höhen- und Geschossentwicklung erfolgen im weiteren Verlauf des Verfahrens.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

7 Erschließung

Die Erschließung erfolgt direkt über die nördlich verlaufende Nierenberger Straße. Der Bau neuer öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Die im rückwärtigen, südlichen Grundstücksbereich liegenden Baukörper werden über einen auf dem Privatgrundstück zu errichtenden Wohnweg erschlossen. Dieser wird nicht befahrbar sein, sondern dient nur dem fußläufigen Zugang zu den Hauseingängen.

Zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze für die hinzu kommenden Wohneinheiten ist eine Tiefgarage geplant. Weitere Parkplätze sind vor den geplanten Gebäuden an der Nierenberger Straße vorgesehen.

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 kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, die sich in der angrenzenden Nierenberger Straße befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt und in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

8.2 Schmutzwasser / Regenwasser

Das im Erschließungsgebiet im südlichen, neu zu bebauenden Teil anfallende häusliche Schmutzwasser soll in einem neuen Schmutzwasserkanal gesammelt und an den bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Nierenberger Straße angeschlossen 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.

Einzelheiten zur Entwässerung werden im weiteren Verlauf des Verfahrens in Abstimmung mit dem Tiefbauamt sowie den Technischen Betrieben der Stadt Emmerich am Rhein erarbeitet. Die Ergebnisse werden zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vorliegen.

9 Belange von Natur und Landschaft

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans, um den Umfang möglicher Kompensationsmaßnahmen festlegen zu können.

Im Plangebiet befinden sich einige durch die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein geschützte Bäume. 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 gefällte 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 Vorprüfung festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vorliegen.

11 Immissionsschutz

Geruch

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

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 durch Wohnbebauung geprägten Innenbereich. Die geplante Bebauung fügt sich somit auch aus Immissionsschutzsicht in die Umgebung ein. Zudem ist die Fläche auch bisher bereits teilweise bebaut.

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu östlich und südlich liegenden Gewerbegebieten wurde ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben, das zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vorliegen wird.

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

12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

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

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor und sind im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bebauung auch nicht bekannt geworden. Jedoch ist ein etwaiges Auftreten solcher Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden.

13 Altlasten und Altablagerungen

Der Stadtbereich von Emmerich am Rhein war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Für die Flächen im Plangebiet können Kampfmittelrückstände im Boden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. 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.

14 Hochwassergefährdung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im potentiellen Überschwemmungsgebiet des Rheins hinter den bestehenden Hochwasserschutzanlagen bei **HQextrem (Extremhochwasserereignis)**.

Der mögliche Überflutungsbereich 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.

15 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Aufstellung 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: 11. April 2018



Stadt Emmerich am Rhein

Peter Hinze
Bürgermeister