

STADT EMMERICH AM RHEIN

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 33/1 -Kaserne-

Begründung (Entwurf) zum Bebauungsplan

vom 10.04.2019

Bearbeitung:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallestraße 30
45141 Essen

Tel: 0201/560 513 - 90
mail@ash-planung.de
www.ash-planung.de

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass / Ziele der Planung.....	4
2. Geltungsbereich	4
3. Planungsvorgaben	5
3.1. Regionalplan	5
3.2. Flächennutzungsplan.....	6
3.3. Verbindliche Bauleitplanung.....	7
3.4. Wasserschutzzone	7
3.5. Hochwasserschutz	8
3.6. Denkmalschutz	8
3.7. Sonstige Fachplanungen.....	8
4. Verfahren.....	8
5. Ziele der Planung.....	9
6. Planinhalte des Bebauungsplanes.....	13
6.1. Art der baulichen Nutzung	13
6.2. Maß der baulichen Nutzung.....	13
6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	15
6.4. Flächen für Stellplätze und Garagen.....	16
6.5. Flächen für die Abwasserbeseitigung	16
6.6. Öffentliche Grünflächen	17
6.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	17
6.8. Immissionsschutz.....	17
6.9. Grünordnerische Festsetzungen	19
7. Örtliche Bauvorschriften.....	20
8. Erschließung.....	20
9. Ver- und Entsorgung.....	20
9.1. Gas, Wasser, Strom.....	20
9.2. Schmutz- und Regenwasser	21
9.3. Abfallbeseitigung	21
9.4. Trink- und Löschwasserversorgung.....	21
9.5. Kommunikation	21
10. Umweltbezogene Belange	21
10.1. Schutzgut Mensch.....	21
10.2. Tiere und Pflanzen	22

10.3. Boden	23
10.4. Luft	23
10.5. Klima	23
10.6. Wasser.....	24
10.7. Landschaft / Landschaftsbild / Ortsbild.....	24
10.8. Kultur- und sonstige Sachgüter	24
10.9. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	24
11. Nachrichtliche Übernahme	25
12. Nachrichtliche Darstellungen und textliche Hinweise	25
13. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte	25
13.1. Flächenbilanz	25
13.2. Bodenordnende Maßnahmen.....	25
13.3. Kosten	25

1. Anlass / Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. E 33/1 -Kaserne- wurde am 19.08.2016 rechtskräftig. Darin wurde das Gelände der ehemaligen Moritz-von-Nassau-Kaserne auf Grundlage einer vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanung neu überplant und hierfür ein Bebauungsplan aufgestellt. Parallel dazu wurde die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emmerich am Rhein durchgeführt.

Gegenstand der Rahmenplanung und auch der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung war eine Nutzung des ehemaligen Kasernengeländes unter anderem mit Wohnbauflächen am Westrand des Plangebietes. Zur Umsetzung dieses Planungszieles wurde innerhalb des vorliegenden räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Mittlerweile wurden die betreffenden Flächen von einem Investor erworben, der die angestrebte Wohnbebauung umsetzen möchte. Allerdings ist im Rahmen der konkreten Objektplanung zu diesem Vorhaben deutlich geworden, dass einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. E 33/1 -Kaserne- der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise und der öffentlichen Erschließungsstraße im südlichen Bau-
feld.

Das angestrebte Vorhaben ist auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig, so dass die Durchführung eines Änderungsverfahrens zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan erforderlich ist.

Insbesondere soll die bislang festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche nicht umgesetzt werden; stattdessen soll eine private Erschließungsstraße errichtet werden. So sollen im Zuge des Änderungsverfahrens die nicht mehr benötigten öffentlichen Verkehrsflächen zukünftig dem allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere auch zum Maß der baulichen Nutzung dem konkreten Vorhaben angepasst werden.

Diese baulichen Planungen entsprechen weiterhin den in der städtebaulichen Rahmenplanung 2014 formulierten Entwicklungszielen für das ehemalige Kasernengelände.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes der 2. Änderung stellt sich gegenwärtig noch als militärische Brachfläche (Kasernengelände) dar. Innerhalb des Änderungsbereiches sind zum Teil noch Gebäude vorhanden, die im Zuge der weiteren Entwicklung abgebrochen werden sollen.

Planungsrechtlich besteht bereits der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. E 33/1, so dass das Plangebiet nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB zu beurteilen ist.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/1 -Kaserne- umfasst die Flurstücke 68, 69, 70, 98, 99 und 100 und Teile des Flurstückes 102 der Gemarkung Emmerich, Flur 33.

Der Änderungsbereich erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 20.550 m².

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung (Teil A) verbindlich festgesetzt und geht aus der nachfolgenden Abbildung hervor:

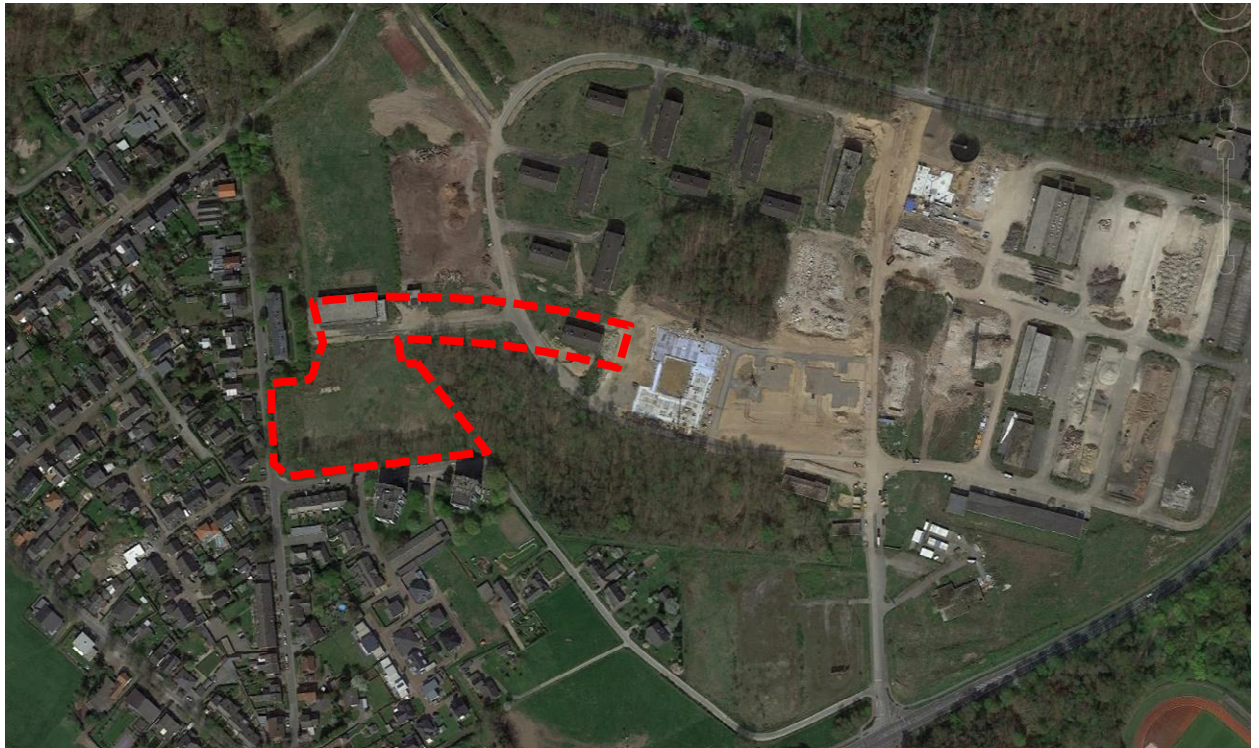


Abb. 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (Quelle: Google Earth)

3. Planungsvorgaben

3.1. Regionalplan

Gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Bereich der ehemaligen Moritz-von-Nassau-Kaserne wird im derzeit verbindlichen Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Dieses Gebiet wird durch die Darstellung eines Bereiches für den Grundwasser- und Gewässerschutz überlagert.

Die Gesamtplanung für das ehemalige Kasernengelände und insbesondere die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 33/1 befinden sich somit in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

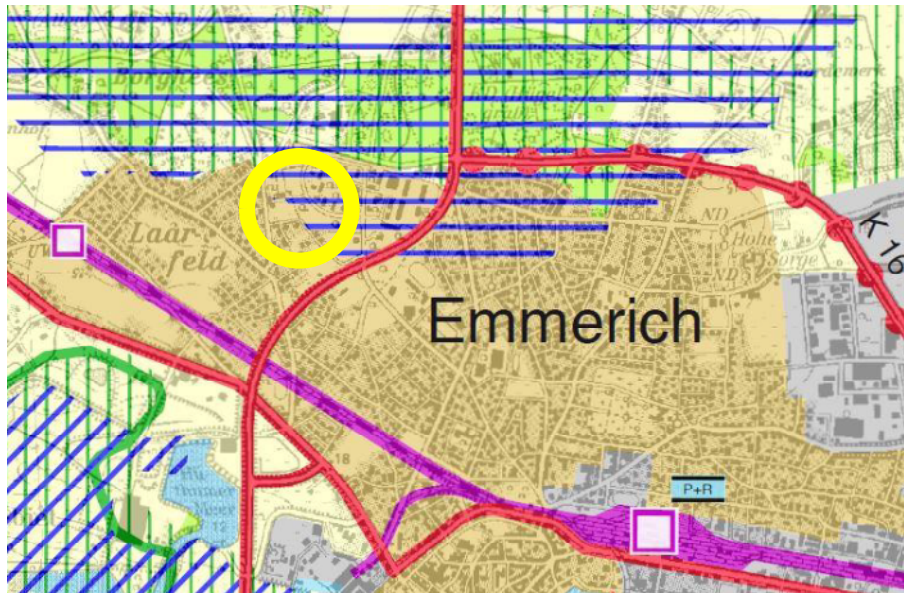


Abb. 2: Ausschnitt aus dem GEP 99

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein stellt für den Änderungsbereich „Wohnbauflächen“ und „Grünflächen“ dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

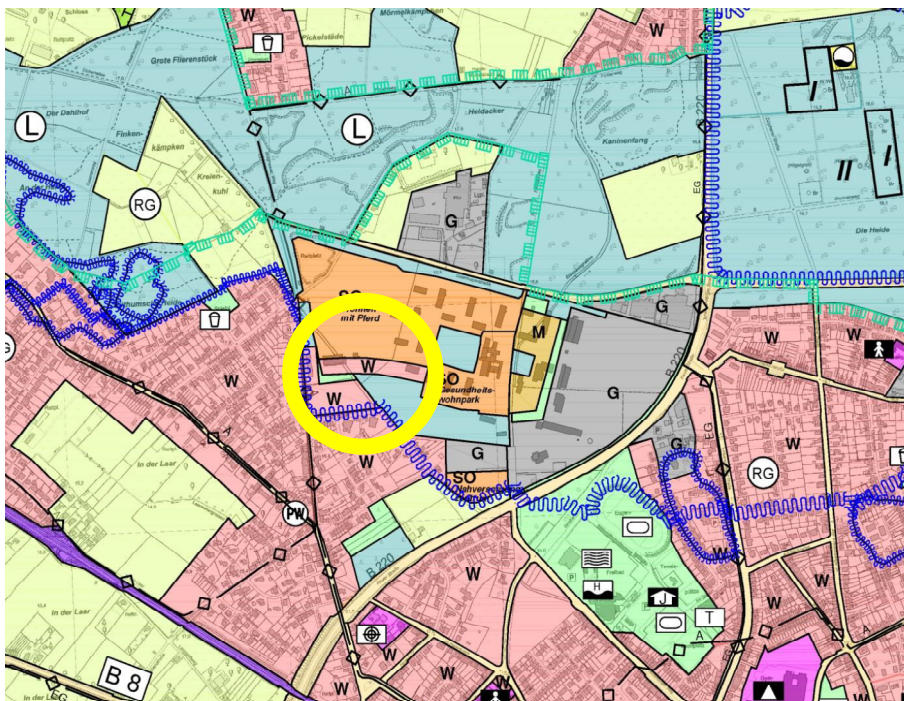


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein

3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. E 33/1 -Kaserne-. Dieser setzt für den Änderungsbereich im Wesentlichen allgemeine Wohngebiete, öffentliche Verkehrs- und Grünfläche sowie eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser fest. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl), zur Bauweise, der maximal zulässigen Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen getroffen. Weiterhin werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Um die Belange des Immissionsschutzes in Bezug auf den Straßenverkehrslärm zu berücksichtigen, sind weiterhin die entsprechenden Lärmpegelbereiche dargestellt.

Mit der Rechtskraft der vorliegenden Änderungsplanung tritt für deren Geltungsbereich der Bebauungsplan außer Kraft.

Auf der Planurkunde des Bebauungsplans Nr. E 33/1 -Kaserne- wird ein entsprechender Vermerk platziert, der für die betreffende Teilfläche auf den Änderungsbebauungsplan (2. Änderung) verweist.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 33/1 -Kaserne-

3.4. Wasserschutzzone

Teilflächen des Änderungsbereiches liegen im Bereich der „Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich/Helenenbusch“ vom 09. Dezember 1985. Die Vorgaben dieser Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Abgrenzung der Trinkwasserschutzzone wird nachrichtlich in der 2. Änderung des Bebauungsplanes dargestellt.

3.5. Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt in einem Bereich, der bei einem häufigen Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen oder Überströmen der Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann.

Zudem befindet sich der Änderungsbereich gemäß Hochwassergefahrenkarte bei einem Hochwasser HQ_{Extrem} im überschwemmten Gebiet (§ 73 (1) S. 1 WHG). Der betreffende Bereich wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Trotz der Lage des Planbereiches in einem potenziell von Überschwemmung betroffenen Gebiet soll die vorgesehene Planung umgesetzt werden. Da das gesamte Emmericher Stadtgebiet bis auf wenige Ausnahmen bei einem extremen Hochwasser innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Rheins liegt, ist eine vollständige Freihaltung der überschwemmten Bereiche nicht möglich, da ansonsten jegliche Stadtentwicklung unmöglich wäre. Im vorliegenden Fall dient die Planung der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum auf einer innerstädtischen Konversionsfläche, die seit vielen Jahren brach liegt. Die Belange der Stadtentwicklung werden höher gewichtet als das mögliche Überschwemmungsrisiko bei einem extremen Hochwasser. Die möglichen Auswirkungen einer Überschwemmung werden zudem dadurch gemindert, dass bei der vorgesehenen Bauweise keine Unterkellerung erfolgt.

3.6. Denkmalschutz

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.

3.7. Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich 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).

4. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ anzusehen, da er eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der innerhalb des (planungsrechtlich gesicherten) Siedlungsbereiches liegenden Flächen vorsieht.

Für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Größe der Grundfläche von weniger als 2 ha festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Zwischenzeitlich hat der zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Emmerich am Rhein den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung der Kaserne (Waldparkviertel) im angrenzenden nördlichen Bereich gefasst. Somit befindet sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang ein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren, in denen eine Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² festgesetzt wird, eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Da mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 33/1 -Kaserne- und der im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehenden 3. Änderung die Grundfläche von 20.000 m² überschritten wird, ist diese Vorprüfung durchzuführen.

In der Vorprüfung des Einzelfalls sind die Merkmale des Vorhabens sowie die Merkmale der möglichen Auswirkungen der voraussichtlich betroffenen Gebiete nach Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB darzustellen. Das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls ist die Beurteilung, ob durch das Vorhaben mit erheblichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist und damit eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich ist. Ist dies nicht der Fall, kann das beschleunigte Verfahren angewandt werden.

Diese Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wurde anhand des Kriterienkatalogs der Anlage 2 BauGB vom Planungsbüro atelier stadt & haus durchgeführt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 33/1 -Kaserne-, nicht zuletzt aufgrund der bereits vorhandenen bauleitplanerischen Situation (bestehende Möglichkeit der Versiegelung auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes) zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung zu erwarten sind. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 33/1 -Kaserne- kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a. dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Zudem gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

5. Ziele der Planung

Mit der Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eine Anpassung der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Änderungsbereich an die konkret geplante Be-

bauung zu erreichen, da im Rahmen der Objektplanung zu diesem Vorhaben deutlich geworden ist, dass einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. E 33/1 -Kaserne- der Umsetzung dieser Vorhaben entgegenstehen.

Das angestrebte Vorhaben der Deutschen Reihenhäuser AG als Investor ist auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig, da insbesondere die bislang festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche nicht umgesetzt werden soll. Die Konzeption des Wohnparks der Deutschen Reihenhäuser AG beruht im wesentlichen auf der Umsetzung der Gesamtentwicklung auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes. Dieses beinhaltet die Übertragung auch der internen Erschließungsflächen in das Gemeinschaftseigentum.

Somit ist insgesamt die Durchführung eines Änderungsverfahrens zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan erforderlich. Im Zuge des Änderungsverfahrens sollen die nicht mehr benötigten öffentlichen Verkehrsflächen zukünftig dem allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere auch zum Maß der baulichen Nutzung dem konkreten Vorhaben angepasst werden.

Entwurfsbeschreibung

Die Konzeption des Wohnparks der Deutschen Reihenhäuser AG beruht auf zwei grundsätzlichen Elementen. Diese sind das innovative Energiekonzept (s. Abschnitt Ver- und Entsorgungskonzept) und daraus wesentlich folgend die Umsetzung des Konzeptes als Wohnpark auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG).

Wohnpark als Eigentümergemeinschaft

Die Grundstücksflächen des Wohnparks werden nicht real nach den einzelnen Hauseinheiten aufgeteilt, sondern im Gegenteil insgesamt -soweit möglich - zu einem Grundstück zusammengefasst. Die künftigen Erwerber der Hauseinheiten (Sondereigentum) bilden eine Eigentümergemeinschaft. Insofern ist das Konzept mit dem von klassischen Eigentumswohnungen vergleichbar.

Der Vorhabenträger übergibt neben den Hauseinheiten selber alle vorstehend beschriebenen Bestandteile des Wohnparks mit Erschließungsanlagen, Technikzentrale, Abfalltonnenabstellplätze sowie alle sonstigen Gemeinschaftsanlagen etc. an die Eigentümergemeinschaft. Diese bildet wiederum entsprechende Rücklagen zur dauerhaften Unterhaltung und bedarfsgerechten Instandhaltung aller Anlagen. Die Flächen der inneren Erschließung fallen auch in den Besitz der Eigentümergemeinschaft, insbesondere zur Unterbringung des gemeinschaftlichen Leitungsnetzes der privaten Ver- und Entsorgung. Insgesamt hat dies den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein eigens für diese Anlage eingesetzter Verwalter kümmert. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergemeinschaft.

Die Qualität der städtebaulichen Gestaltung ergibt sich auf dieser Grundlage durch die vollständige Erstellung der Hauptgebäude durch den Investor. Mit inbegriffen sind Terrassen, Terrassentrennwände, alle Nebenanlagen und Einzelgaragen, alle Gemein-

schaftsanlagen mit Technikzentrale, Abfallsammelplätze sowie alle Erschließungsflächen und Freianlagen einschließlich gliedernder Begrünung, insbesondere durch Heckenpflanzungen im Rahmen eines einheitlichen und harmonischen Gesamterscheinungsbildes. Ein künftiger gestalterischer „Wildwuchs“ bezogen auf Form und Materialien kann damit insgesamt bei der Umsetzung des Wohnparks nachhaltig ausgeschlossen werden, da wesentliche Änderungen nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft zulässig sind.

Nutzung

Im Plangebiet wird die Errichtung von ca. 65 Einfamilienhäusern in Form von Reiheneigenheimen in offener Bauweise angestrebt. Vorgesehen sind zwei Haustypen mit 120 m² und 145 m² Wohnfläche. Für die gesamte Baumaßnahme ist keine Realteilung, sondern die Bildung einer Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG) vorgesehen. Die 12 geplanten Gebäudegruppen bestehen aus drei bis maximal sieben Reiheneigenheimen.

Das zu Grunde liegende städtebauliche Konzept übernimmt die in der Rahmenplanung vorgesehene, straßenbegleitende Bebauungsstruktur, so dass entlang der Straßen eine Randbebauung entsteht, die ein klares städtebauliches Grundgerüst bildet.

Bebauung

Das städtebauliche Konzept beinhaltet ausschließlich Gebäudegruppen, die mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach in offener Bauweise realisiert werden sollen. Bei der Konzeption der Systemreihenhäuser verzichtet der Investor bewusst auf eine Unterkellerung als kostensparender Vorteil, ohne dass die Wohnqualität gemindert wird. Durch Abstellräume, einen Spitzboden sowie weiteren Unterbringungsmöglichkeiten im Außenbereich (Vorgartenschank, Terrassenschränk, Gartenbox) werden ausreichend Lager- und Abstellflächen geschaffen.

Die gesamte Wohnsiedlung wird differenziert nach den beiden Haustypen in einem harmonischen Gestaltungsrahmen ausgeführt, indem Gebäudehöhen, Dachformen und -neigungen sowie die Farbgebung einheitlich ausgestaltet werden. Auch die Garagen (Flachdach), die Grundstücksbegrenzungen, die Terrassentrennwände bzw. -schränke, die Technikzentrale und die zentralen Abfallsammelplätze werden ebenfalls einheitlich gestaltet, um ein ansprechendes stilvolles Gesamtbild zu gewährleisten. Neben den Dächern bestimmen als Gestaltungselemente die Fassaden entscheidend die Charakteristik einer Wohnanlage, so dass diese je Gebäudegruppe innerhalb eines Gestaltungsrahmens einheitlich ausgeführt werden.

Ver- und Entsorgungskonzept

Die Versorgung der gesamten Wohnanlage erfolgt jeweils für den Nord- und den Südteil über eine gemeinsame Technikzentrale, insbesondere für die Wärme- und Stromerzeugung (Kraft-Wärme-Kopplung), aber auch für die Verteilung der Anschlüsse für Telekommunikation und sonstige Medien, einschließlich Satellitenempfang. Damit entfallen z. B. auf den einzelnen Hausdächern die teilweise trotz möglichem Kabelanschluss noch

notwendigen Antennenanlagen. Die Versorgung der Wohneinheiten erfolgt über ein eigenes Strom-, Wärme- und Mediennetz von der Technikzentrale aus, bis zu den Hausübergabestationen der einzelnen Häuser. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und hinsichtlich der Wärmeversorgung energetisch vorteilhafter als eine Einzelversorgung für jedes Haus. Der Primärenergieverbrauch der Einzelgebäude auf der Grundlage dieses Energieversorgungskonzeptes liegt daher unterhalb des Verbrauches konventionell angeschlossener Einfamilienhäuser. Durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage werden deutliche Kosten- und Energieeinsparungen erzielt. Hinzu kommt, dass in den einzelnen Häusern Flächen für Heizungsanlagen eingespart werden. Die Häuser erfüllen den „Energieeffizienz 70 / EnEV 2009 – Standard“ und werden den Anforderungen der seit 2016 gültigen Fassung der EnEV 2014 gerecht.

Einer privaten Widmung der inneren Erschließung und damit auch privater Abwasserleitungen steht die Abwasserbeseitigungspflicht einschließlich der Verpflichtung zum Sammeln der Abwässer durch die Kommune nicht entgegen, weil auf Grund der WEG-Eigentümergeinschaft nur ein einzelnes Grundstück entwässert wird.

Das Baukonzept sieht weiterhin die Errichtung von gemeinschaftlich genutzten Sammelstandplätzen für die Abfalltonnen vor. Durch diese Sammelanlagen wird die Anordnung einer Vielzahl von Einzeltonnen und damit einhergehend der Flächenverbrauch für das Abstellen der Tonnen in den Vorgartenbereichen vermieden. Auch hierdurch wird ein wesentlicher Beitrag zu einem positiven äußeren Erscheinungsbild des Wohnparks geleistet.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll für den südlichen Teilbereich (einschließlich der privaten Erschließungsstraße) in einer zentralen Versickerungsanlage und für den nördlichen Teilbereich direkt auf den jeweiligen Baugrundstücken durch die belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht werden.

Erschließung

Die Anbindung der zukünftig privaten inneren Erschließung erfolgt unverändert an den Borgheeser Weg im Westen und an die Straße „Am Busch“ im Südosten. Der nördliche Teilbereich wird auch weiterhin über die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 33/1 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche erschlossen.

Für die angestrebten ca. 65 Hauseinheiten sind rund 100 Stellplätze in Form von Garagen teils mit davor angeordneten Stellplatzmöglichkeiten und Stellplätzen vorgesehen. Die Stellplätze sind teilweise entlang der inneren Haupteerschließung als Senkrechtparkstreifen sowie in Form von zusammengefassten Anlagen geplant, ein Anteil an frei verfügbaren Besucherstellplätzen wird innerhalb der privaten Verkehrsfläche vorgehalten. Insgesamt wird für die beabsichtigte Bebauung im Plangebiet eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen.

Freiraum

Die Wohngebiete sind in die geplante Freiraumentwicklung des ehemaligen Kasernengeländes eingebettet. Östlich an den Planbereich schließt eine Grün- bzw. Waldfläche an, die durch einen vorgesehenen Gemeinschaftsplatz (Fläche (2)) im südlichen Teilbereich ergänzt wird. Dieser Gemeinschaftsplatz soll als Grünfläche gestaltet werden; er wird im

Zuge der Realisierung des Baugebietes durch den Investor hergestellt und bleibt im Eigentum der künftigen Eigentümergemeinschaft, so dass der langfristige Unterhalt und die Pflege gewährleistet sind. In die Grünfläche sollen Spielgeräte integriert werden, so dass hier der zentrale Aufenthalts- und Kommunikationsort für die Siedlung entstehen kann. Die innerhalb der Fläche anzulegenden Wege und die damit verbundene Widmung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Über einen innerhalb der angrenzenden öffentlichen Grünfläche geplanten Fußweg ist auch eine Anbindung der nördlichen Teilfläche an den Gemeinschaftsplatz gesichert.

Ein nachhaltiges Freiraumkonzept ist integrativer Bestandteil der gesamten Siedlungsplanung und beinhaltet die Ausgestaltung der privaten Verkehrsflächen mit gepflasterten Oberflächen und Straßenraumbegrünung, Wege zu den Hauseingängen, die Grundstücksbegrenzungen, die Eingrünung der Müllsammelplätze und der Technikzentrale innerhalb eines einheitlichen Gestaltungsrahmens. Als Aspekt der Nachhaltigkeit sind klare Strukturen und auch pflegeleichte Bepflanzungen mit prägenden Wuchsformen vorgesehen.

6. Planinhalte des Bebauungsplanes

6.1. Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich bleibt die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bestehen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

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

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), das sich auch bis in die Nachtstunden erstrecken kann, sich nicht in die bereits durch Wohnnutzung geprägte Umgebung einfügen und Nutzungskonflikte erwarten lassen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhenfestsetzungen zu maximaler Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, um eine der Nutzung angemessene Grundstücksnutzung und bauliche Dichte innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete zu gewährleisten.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 ist ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,7 zulässig. In die Berechnung der Grundflächenzahl fließen anders als bei Wohngebieten, die in Realteilung mit öffentlichen Verkehrsflächen realisiert werden, alle Erschließungsflächen mit ein, da diese privat gewidmet werden. Die Überschreitung der GRZ ergibt sich somit nur aus der Tatsache, dass die bislang öffentliche Verkehrsfläche als nun vorgesehene private Erschließungsfläche vollständig bei der GRZ-Berechnung in Ansatz gebracht wird.

Die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl wird durch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eröffnet. Von ihr wird im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Gebrauch gemacht. Da es sich bei dem Plangebiet um eine Konversionsfläche handelt, ist eine konzentrierte Inanspruchnahme der eigentlichen Bauflächen gerechtfertigt, um die für die Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Flächen optimal auszunutzen. Im vorliegenden Fall sind daher trotz der Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,6 mit der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens verbunden. Mit der Überschreitung der Grundflächenzahl sind darüber hinaus keine Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbunden. Sonstige nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt liegen ebenfalls nicht vor.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 darf die GRZ auch weiterhin nur um bis zu 50 % überschritten werden, so dass dort eine Versiegelung von bis zu 60 % der künftigen Baugrundstücke zulässig wird.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird weiterhin auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt. Die Festsetzung entspricht der Geschossigkeit der umliegenden Wohnquartiere westlich des Borgheeser Weges und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Höhe baulicher Anlagen

Da nicht sichergestellt werden kann, dass die vorgesehene Gliederung der baulichen Höhenentwicklung alleine durch die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse in der Örtlichkeit auch erkennbar umgesetzt wird, soll die städtebauliche Anpassung der zukünftigen baulichen Entwicklung im Planbereich auch durch Höhenvorgaben für die Gebäude gesteuert werden. Für die neu zu bebauenden allgemeine Wohngebiet wird daher 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 Weges und Am Busch beizutragen.

Die gewählten Trauf- und Firsthöhen ermöglichen dabei die vom Investor angestrebte II-geschossige Bauweise mit einer angemessenen zusätzlichen Nutzung des Dachgeschosses.

Als (First-) Höhe der baulichen Anlagen wird 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 definiert.

Die für die Beurteilung der Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) maßgebenden Bezugspunkte im Sinne des § 18 BauNVO werden in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Die festgesetzten Bezugspunkte orientieren sich an der bereits vorliegenden Ausbauplanung 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 Verkehrsflächen verwirklicht.

Mit den getroffenen Festsetzungen erfolgt insgesamt eine der Lagequalität angemessene und zeitgemäße Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich Baukörper in die Umgebungsbebauung einfügen. Neben der Zielsetzung für die generelle Gliederung der baulichen Höhenentwicklung des Plangebietes erfolgt die konkretisierende Festsetzung auf Grund der Lage zu den angrenzenden Bestandswohnbaugrundstücken und damit zur Wahrung der Nachbarbelange.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise 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.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Für die konkret vorgesehene Neubebauung werden mehrere Baufelder geschaffen, die den projektierten Baukörpern (einschließlich eines kleineren Gestaltungsspielraums zu allen Seiten) entsprechen.

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

Aufgrund der Beschränkung der Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen auf 15 m bestünde vielfach keine Möglichkeit mehr, Terrassenüberdachungen im Anschluss an die Gebäude zu errichten. Da aber geschützte Sitzmöglichkeiten im Freien die Aufenthaltsqualität von Gartenflächen entscheidend mitbestimmen, wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt, dass die rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen und ihren Überdachungen sowie durch Wintergärten bis zu einer Tiefe von maximal 3 m überschritten werden dürfen. Somit können solche baulichen Anlagen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die jeweiligen Überschreitungsbereiche sind in der Planzeichnung durch Signatur festgesetzt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der festgesetzten Baugrenzen) sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Dazu können beispielsweise Gartenhäuser, Schwimmbecken oder Anlagen für die Kleintierhaltung zählen.

Davon ausgenommen ist innerhalb der festgesetzten Flächen mit Einschränkungen für Garagen und Nebenanlagen (Vorgartenflächen entlang des Borgheeser Weges) die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 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.

6.4. Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden. Stellplätze und Garagen für das Baugebiet sollen daher ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und den besonders dafür gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig sein.

6.5. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden. Hierfür ist eine entsprechende Fläche vorzuhalten, die im Bebauungsplan als „Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt wird. Da hier ausschließlich das Niederschlagswasser eingeleitet wird, welches auf einem Privatgrundstück anfällt, ist eine Übernahme in öffentliches Eigentum nicht vorgesehen. Dementsprechend wird es in der Planzeichnung als „privat“ gekennzeichnet.

Das auf den Wohngrundstücken im allgemeinen Wohngebietes WA 2 anfallende Niederschlagswasser kann unter Berücksichtigung der Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung direkt auf den jeweiligen Baugrundstücken durch die belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht werden.

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

6.6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der für das Gesamtgelände der ehemaligen Kaserne erstellten städtebaulichen Rahmenplanung 2014 ist die Entwicklung von Grünverbindungen mit Anlage eines Fuß- und Radwegenetzes abseits der Erschließungsstraßen vorgesehen. Dieses Leitbild wird auch im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung beibehalten. Ein 5 m breiter Streifen zwischen dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 und der südlich angrenzenden Fläche für das Versickerungsbecken wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche können die vorgesehenen Fuß- und Radwegeverbindungen hergestellt werden.

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen geht aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 33/1 hervor. Die Durchführung der dort genannten Maßnahmen (Bepflanzung, Anlage von Wegen, etc.) wurden bereits in dem zwischen dem damaligen Investor und der Stadt Emmerich am Rhein abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

6.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend dem Wohnparkkonzept der Deutschen Reihenhäuser AG verbleiben die Erschließungsflächen im südlichen Teilbereich (allgemeines Wohngebiet WA 1) im Privateigentum der Eigentümergemeinschaft. Die für die Privatstraßen vorgesehenen Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als Flächen festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorger zu belasten sind. Mit dieser Festsetzung wird die Funktion der Straße auch für die Öffentlichkeit gesichert.

Über die befahrbaren Erschließungsstraßen hinaus werden die Gebäude über eigenständige Fußwege erschlossen.

Die vorgesehene Grün- und Aufenthaltsfläche im nordöstlichen Teil des WA 1 soll für die Siedlung als wohnortnaher und siedlungsbezogener Gemeinschaftsplatz ein Ort der Kommunikation und des Austausches werden. Sie wird daher als eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt.

6.8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmemissionen der außerhalb und innerhalb des Plangebietes verlaufenden Straßen ein. Diese überschreiten in Teilbereichen die Orientierungswerte der DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau“. Eine solche Überschreitung der Orientierungswerte kann abwägend gerechtfertigt werden, wenn städtebauliche Gründe die Überschreitung rechtfertigen und innerhalb der Wohngebäude gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ anzuwenden und Innenwerte von 40 dB(A) am Tag und 30 dB(A) in der Nacht einzuhalten.

In dem zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 33/1 erarbeiteten Schallgutachten (Peutz Consult GmbH, Dortmund, 27.05.2015) wurden daher für das Plangebiet die maßgebenden Außenlärmpegel gem. der DIN 4109 (Fassung von 1989) ermittelt. Auf Grundlage dieser Außenlärmpegel wurden die Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung festgesetzt. Sei-

nerzeit lagen die für eine Wohnnutzung vorgesehenen Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete vorwiegend im Lärmpegelbereich II und III. Lediglich in den Randbereichen zu den Verkehrsflächen trat der Lärmpegelbereich IV auf.

Im Januar 2019 wurde die neue Version der DIN 4109 baurechtlich eingeführt. Im Gegensatz zur Fassung von 1989 wird hierbei neben dem Tageszeitraum auch der Nachtzeitraum betrachtet. Für alle Räume, die prinzipiell regelmäßig zum Schlafen genutzt werden könnten, ist die Schalldämmung der Außenbauteile auf den maßgeblichen Außenlärmpegel für den Nachtzeitraum zu dimensionieren.

Die Version von 2018 sieht zudem vor, die Einteilung in Lärmpegelbereiche zugunsten einer dB-scharfen Berechnung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile aufzugeben.

Im Zuge einer Überarbeitung des Schallgutachtens (Peutz Consult GmbH, Dortmund, 14.01.2019) wurden die geänderten Anforderungen der DIN 4109 berücksichtigt. Da zudem die im Ursprungsbebauungsplan ausgewiesenen Sondergebiete „Reitsportzentrum“ und „Wohnen mit Pferd“ im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 33/1 zu Wohngebietsflächen mit verdichteter Bebauung umgewidmet werden sollen, wurden in der Neufassung des Schallgutachtens diese Veränderungen der verkehrlichen Situation und der Verkehrsbelastungen berücksichtigt.

Dem Schallgutachten ist zu entnehmen, dass unter Berücksichtigung der geänderten Verkehrsbelastung die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber bzw. 45 dB(A) nachts um bis zu 3,1 dB(A) am Tag und bis zu 5,6 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Die höchsten Überschreitungen treten dabei unmittelbar am Borgheeser Weg auf. Die rückwärtige Bebauung ist dagegen von keinen bzw. erheblich geringeren Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen.

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 (Stand Januar 2018) einzuhalten sind. Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnlichen Räumen sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von ≤ 60 dB(A) mit einem gesamten, bewerteten Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) von mindestens 30 dB auszuführen. In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 60 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten ($L_a - 30$ dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume sowie $L_a - 35$ dB(A) für Büroräume und ähnliche Räume). Die Isophonen des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a sind dezibelgenau in der Planzeichnung dargestellt.

Ein wichtiger Aspekt im Zusammenhang mit Schallschutzmaßnahmen bei hohen Verkehrslärmbelastungen sind schallgedämpfte Lüftungen. Aufgrund der heute vorhandenen, aus energetischen Gesichtspunkten notwendigen Luftdichtheit der Fenster, ist bei geschlossenen Fenstern kein ausreichender Luftaustausch mehr gegeben. Grund-

sätzlich kann für Aufenthaltsräume tags unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine Querlüftung, d.h. kurzzeitiges komplettes Öffnen der Fenster und anschließendes Verschließen durchgeführt werden. Damit ist der Schallschutz bei geschlossenen Fenstern gegeben, nur kurzzeitig werden Fenster zum Lüften geöffnet.

Für Schlafräume nachts kann aber keine Stoß- bzw. Querlüftung erfolgen. Hier ist bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen möglich, da der Innenpegel sonst 30 dB(A) überschreiten würde und damit das Schlafen erheblich beeinträchtigen könnte. Da ausweislich des Schallgutachtens an Stellen ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten wird, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen ist. Im Einzelfall kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) zum Nachtzeitraum unterschritten wird.

Durch die Festsetzungen wird insgesamt gewährleistet, dass innerhalb der künftigen Wohn- und Bürogebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Straßen gewährleistet werden können.

6.9. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan E 33/1 setzt innerhalb der bislang festgesetzten öffentlichen Grünfläche sowie der öffentlichen Verkehrsfläche jeweils 4 Baumpflanzungen fest. Diese Anpflanzfestsetzungen werden im Grundsatz in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Da die Anpflanzung von Bäumen aber innerhalb der nun an dieser Stelle vorgesehenen Versickerungsfläche nicht sinnvoll ist, sind in der 2. Änderung des Bebauungsplanes E 33/1 alle Anpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen entlang der privaten Erschließungsfläche vorgesehen. Dementsprechend wird festgesetzt, dass insgesamt 8 heimische, standortgerechte, mittelkronige Laubbäume in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen sind. Die Verortung der genauen Lage erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Ausbauplanung.

Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Im südlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 befinden sich angrenzend an die Straße „Am Busch“ ältere Baum- und Strauchstrukturen, die vorwiegend durch mittelgroße Eichen, Kiefern und Buchen geprägt werden.

Diese Grünstrukturen sollen, auch unter Berücksichtigung der südlich der Straße Am Busch vorhandenen 2 Hochhäuser erhalten werden, um hier die vorhandene Eingrünung des Plangebietes dauerhaft zu sichern.

Daher wird dieser Bereich in einer Breite von 15 m als „Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Die innerhalb dieser festgesetzten Fläche vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

7. Örtliche Bauvorschriften

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 33/1 enthält die gestalterische Festsetzung für die festgesetzten Vorgartenbereiche, wonach hier Einfriedungen nur als Holzstaketenzäune, Schnitthecken, Mauern in der Gestaltung des Hauptgebäudes oder als Natursteinmauern errichtet werden dürfen. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1 m über der Geländeoberkante nicht überschreiten.

Diese Festsetzung wird in die 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommen.

8. Erschließung

Die äußere Erschließung des Änderungsbereiches ist durch vorhandene (Borgheeser Weg und Am Busch) und geplante Straßen (im Zuge der Gesamterschließung des Kasernengeländes auf der Grundlage des beschlossenen Rahmenkonzeptes) gesichert. Die innere Erschließung der südlichen Teilfläche (allgemeines Wohngebiet WA 1) soll über eine Privatstraße erfolgen, so dass die bislang im Plangebiet liegenden öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung der angrenzenden Grundstücksflächen nicht mehr benötigt werden.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befindet sich derzeit keine Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs; die Bushaltestellen „Tannenweg“ sowie „Embricana“ liegen jeweils ca. 500 m entfernt. Allerdings ist es im Zuge der Gesamtentwicklung des ehemaligen Kasernengeländes angedacht, zukünftig eine Buslinie durch den Borgheeser Weg zu führen. Mit der Einrichtung von zusätzlichen Haltestellen im Umfeld der neuen Wohnbebauung könnte auch der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 33/1 von einer verbesserten ÖPNV-Anbindung profitieren.

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Gas, Wasser, Strom

Die technische Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist gesichert. Bisher unbebaute Grundstücke können durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, die sich in den bestehenden angrenzenden Straßen befinden bzw. durch die im Rahmen der Gesamtentwicklung des Kasernengeländes vorgesehenen Leitungsverlegungen erschlossen werden.

9.2. Schmutz- und Regenwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird ein neu herzustellendes Trennsystem in den vorhandenen Hauptsammler im Bereich des Borgheeser Weg eingeleitet.

Das Niederschlagswasser der im allgemeinen Wohngebiet WA 1 vorgesehen Verkehrsfläche (private Erschließungsanlage) soll ebenso wie das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser in eine private Versickerungsanlage geleitet werden, die sich nördlich an das Wohngebiet anschließt. Da hier ausschließlich das auf Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser eingeleitet wird, ist eine Übernahme in öffentliches Eigentum nicht vorgesehen.

Das auf den Wohngrundstücken der nördlichen Teilfläche anfallende Niederschlagswasser (allgemeines Wohngebiet WA 2) kann direkt auf den jeweiligen Baugrundstücken durch die belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht werden.

9.3. Abfallbeseitigung

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

9.4. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch Anschluss des Plangebietes an die vorhandenen Trinkwasserleitungen.

Innerhalb des Plangebietes bzw. auf den angrenzenden Entwicklungsflächen 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 m³/h über einen Zeitraum von mind. 2 h sicherzustellen.

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

9.5. Kommunikation

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

10. Umweltbezogene Belange

10.1. Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird anhand der Kriterien Leben, Gesundheit und Wohlbefinden beurteilt. Schutzwürdige Wohnstandorte befinden sich westlich bzw. südlich des Ände-

rungsbereiches. Die Bebauung setzt sich überwiegend aus Ein-/ Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern zusammen. An der Straße Am Busch sind darüber hinaus 2 Wohnhochhäuser vorhanden.

Innerhalb des Änderungsbereiches werden keine neuen Wohnbauflächen entwickelt, sondern lediglich die vorhandenen Festsetzungen an ein konkretes Bauvorhaben angepasst. Durch diese insgesamt geringfügigen Anpassungen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erkennbar.

10.2. Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet befinden sich derzeit nach Freimachung des ehemaligen Kasernengeländes neben der festgesetzten Fläche für zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern keine wesentlichen oder schützenswerten Vegetationsbestände. Durch die bereits bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen ist in den allgemeinen Wohngebieten bereits eine Bebauung in vergleichbarem Umfang zulässig.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB handelt, ist gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB weder eine Umweltprüfung, noch ein Umweltbericht erforderlich. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis 20.000 qm von einer naturschutzrechtlichen Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung frei. Für diese Bebauungspläne wird angenommen, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig sind.

Zudem wären Eingriffe in vergleichbarem Umfang auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes bereits heute planungsrechtlich zulässig. Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft wird daher mit der Durchführung dieses Bebauungsplanes nicht begründet.

Die Planänderung wirkt sich somit nicht erheblich auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen aus.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Das unmittelbar geltende Recht der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 46 Abs. 7 BNatSchG setzt die Vorgaben der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) um und verlangt somit die Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Planverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung zum Ursprungsbebauungsplan wurde von der öKon GmbH, Münster, mit Datum vom 09. Oktober 2014 als eigenständiges Gutachten erstellt. Sie kommt zu folgendem Fazit:

„Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. E 33/1 - ohne die Umsetzung vorgezogener artspezifischer Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zugunsten von Gebäude bewohnenden Fledermausarten und ohne die Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen (Zeitliche Staffelung von Arbeiten, Bauzeitenregelungen und ökologische Baubegleitungen) zugunsten von Gebäude und Baum bewohnenden Fledermausarten und an Gebäuden brütenden Vögel - artenschutzrechtliche Konflik-

te und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNATSCHG nicht auszuschließen sind. Bei Beachtung der aufgeführten Maßnahmen können artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden.“

Die ausführliche Beschreibung der erforderlichen zeitlichen Staffelung von Arbeiten, Bauzeitenregelungen und ökologische Baubegleitungen gehen aus der Artenschutzprüfung hervor. Der mögliche Eingriff in artenschutzrechtliche Belange wird somit in erster Linie durch den Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen und das Fällen von Bäumen hervorgerufen.

Eine planungsrechtliche Festsetzung der in der ASP empfohlenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist im Ursprungsbebauungsplan nicht erfolgt, da der Abriss der Gebäude im Plangebiet bereits unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplanes zulässig ist und die erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie die aufgeführte Bauzeitenregelung bereits im Rahmen des für den Abriss durchzuführenden Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen sind.

Insofern ist die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Baugenehmigungsverfahren gewährleistet. Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich kein anderer Sachverhalt.

10.3. Boden

Die vorgesehenen Eingriffe in den Boden (insbesondere aufgrund der zunehmenden Versiegelung) sind auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits heute zulässig. Von erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E33/1 ist insgesamt nicht auszugehen.

10.4. Luft

Hinsichtlich der Schadstoffbelastung ist von einer lagebedingten Grundbelastung zu sprechen, die keine besonderen Handlungserfordernisse im Rahmen der Bauleitplanung erkennen lässt. Die Umgebung des Plangebiets ist verhältnismäßig gering mit Luftschadstoffen belastet. Relevant sind hier Hausbrand und Kfz-Emissionen.

Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens kommt es zu keiner erheblichen Schadstoffbelastung. Insbesondere ist ein Erreichen oder Überschreiten der Grenzwerte der aktuellen Luftreinhaltevorschriften, auch nach Umsetzung der Planung, als unwahrscheinlich anzusehen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind insgesamt als gering einzustufen, zumal durch die Planänderung keine zusätzlichen luftverunreinigenden Nutzungen ermöglicht werden.

10.5. Klima

Anlagebedingt ist eine geringfügige Veränderung der Strahlungsverhältnisse und des Wärmehaushaltes zu erwarten. Allerdings ist eine grundsätzliche Änderung der bioklimatischen Verhältnisse nicht zu erwarten. Die Auswirkungen in Folge der Umsetzung der vorliegenden Planung auf das Meso- und das Makroklima von Emmerich sind wegen der Größe des Plangebietes zu vernachlässigen; auch relevante Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind nicht zu erwarten. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden

die klimawirksamen Aspekte im Plangebiet nicht verändert, da mit der Planung insbesondere keine wesentlichen zusätzlichen Versiegelungen einhergehen, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen.

Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind mit der Planänderung nicht verbunden.

10.6. Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Teile des Plangebietes liegen innerhalb der Wasserschutzzone IIIA der „Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich/Helenenbusch“.

Die zulässige GRZ wird im Bereich des Plangebietes gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht erheblich verändert, so dass insgesamt betrachtet keine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate gegenüber der bisherigen rechtsverbindlichen Planung zu erkennen ist.

Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind mit der Planänderung nicht zu befürchten.

10.7. Landschaft / Landschaftsbild / Ortsbild

Der rechtswirksame Bebauungsplan E 33/1 -Kaserne- ermöglicht bereits eine bauliche Nutzung im Änderungsbereich. Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes wird diese Nutzung in Bezug auf das Landschaftsbild nicht erheblich verändert, so dass sich das geplante Vorhaben grundsätzlich in das im Zuge der Neuentwicklung des Kasernengeländes veränderte Orts- bzw. Landschaftsbild einfügt. Es ist hinsichtlich seiner baulichen Ausprägung und Größe als ortsangepasst zu bewerten.

10.8. Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmäler gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW sowie Baudenkmäler gem. § 2 Abs. 2 DSchG sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt. Fern- oder Sichtbeziehungen zu außerhalb des Plangebietes gelegenen Denkmälern werden nicht beeinträchtigt.

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von der Planänderung nicht betroffen.

10.9. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Auswirkungen von Vorhaben auf den Naturhaushalt bestehen in der Regel in der Versiegelung von Boden sowie in der Zerstörung von Biotopen. Als sekundäre Auswirkungen der Bodenversiegelung ist die Verringerung des Lebensraums für Flora und Fauna, die Verhinderung der Neubildung und Speicherung von Grundwasser, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation sowie der von intaktem Boden abhängigen Funktionen für die land- oder forstwirtschaftliche Produktion oder als Lebens- und Erholungsraum zu nennen.

Die vorgestellten Wechselwirkungen sind bei dem hier geprüften Vorhaben irrelevant.

11. Nachrichtliche Übernahme

Gemäß Hochwassergefahrenkarte Rhein befindet sich der Änderungsbereich in einem Bereich, der bei einem häufigen Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen oder Überströmen der Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann. Bei einem Hochwasser HQ_{Extrem} liegt der Planbereich im überschwemmten Gebiet. In den Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 6a BauGB die Lage des Änderungsbereichs innerhalb des bei einem Hochwasser HQ_{Extrem} überschwemmten Bereiches nachrichtlich übernommen.

12. Nachrichtliche Darstellungen und textliche Hinweise

Die Bebauungsplanänderung enthält in Ergänzung der rechtsverbindlichen Festsetzungen weitere Hinweise. Mit den textlichen Hinweisen wird auf die unmittelbar geltenden anderen Rechtsvorschriften verwiesen, die in erster Linie im Zuge der Realisierung der Planung beachtet werden müssen. Hierzu gehören Hinweise auf die Lage des Plangebietes im Bereich eines Wasserschutzgebietes, Maßnahmen zum Schutz von Bodendenkmälern und bei möglichen Funden von Kampfmitteln. Darüber hinaus wird auf die Einsehbarkeit der der Planung zugrunde liegenden relevanten Unterlagen bei der Stadt Emmerich am Rhein und auf erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz hingewiesen.

13. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte

13.1. Flächenbilanz

Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/1	ca. 20.550 m²
Allgemeine Wohngebiete	ca. 19.015 m ²
- davon Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	ca. 2.230 m ²
- davon private Erschließungsstraße	ca. 1.455 m ²
- davon Gemeinschaftsplatz	ca. 230 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 330 m ²
Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	ca. 1.200 m ²

13.2. Bodenordnende Maßnahmen

Die Durchführung bodenordnender Maßnahmen ist zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

13.3. Kosten

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen fallen für die Stadt Emmerich am Rhein nicht an. Sämtliche anfallenden Planungs-, Erschließungs- und Baukosten werden von einem Investor übernommen.

Essen, 10.04.2019

atelier stadt & haus



Bearbeitung: Mario del Vecchio