Anlage 4 zu Vorlage 05-16 2218/2020

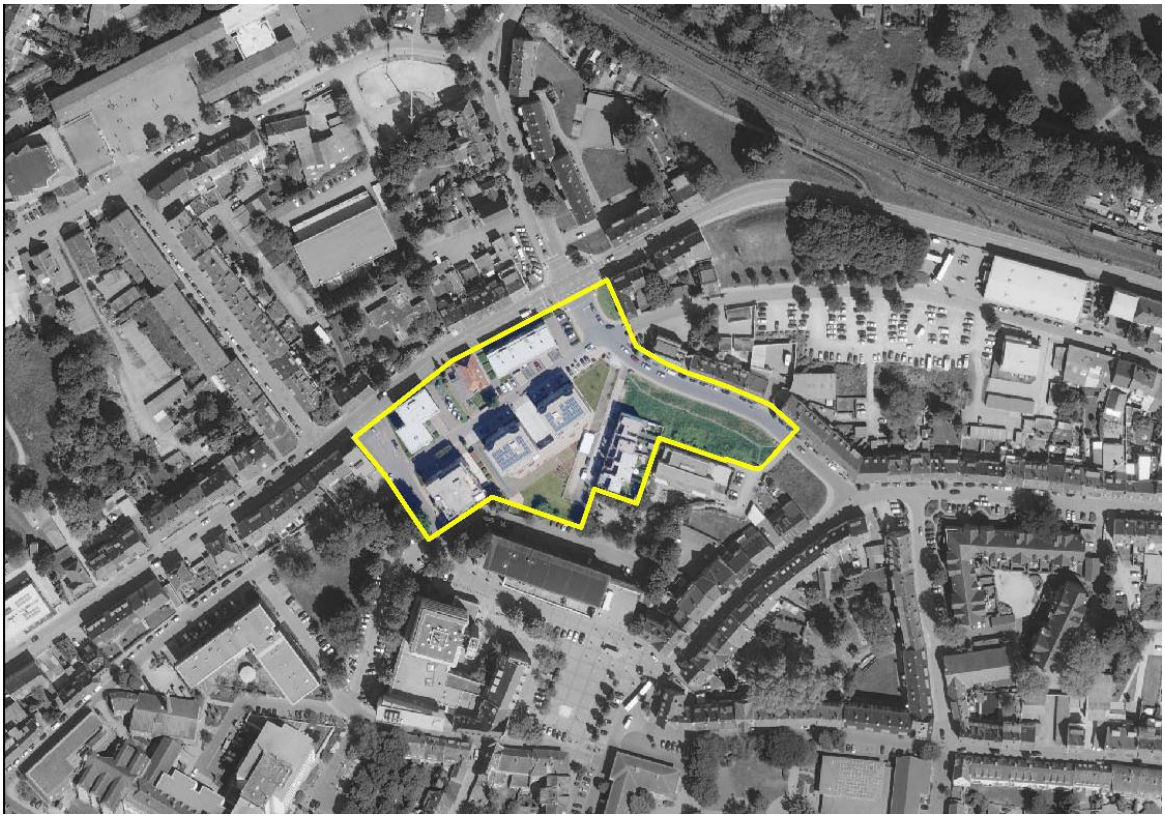
STADT EMMERICH AM RHEIN
DER BÜRGERMEISTER

Teilaufhebung des Bebauungsplans E 24/2 - Lohmann -

Begründung

Satzungsbeschluss

§ 10 (1) BauGB



Bearbeitung:

StadtUmBau
Ingenieurgesellschaft mbH
Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauwesen
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung
D- 47623 Kevelaer
tel +49 (0)2832 / 97 29 29
fax +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de

Januar 2020

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangssituation und Planungserfordernis ... 3

2 Örtliche Vorgaben ... 5

2.1 Räumlicher Geltungsbereich ... 5

2.2 Gegenwärtiger Zustand ... 6

3 Planungsvorgaben ... 7

3.1 Landesplanerische Vorgaben ... 7

3.2 Flächennutzungsplan ... 7

3.3 Bestehende Bebauungspläne und Satzungen ... 7

3.4 Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechtes ... 8

4 Ziele der Planaufhebung ... 8

5 Aufzuhebende Festsetzungen ... 9

6 Planungsfolgen ... 9

7 Erschließung ... 9

8 Ver- und Entsorgung ... 9

9 Immissionsschutz ... 10

10 Denkmal- und Bodendenkmalpflege ... 10

11 Altlasten ... 12

12 Kampfmittel ... 12

13 Belange von Natur und Landschaft ... 13

14 Artenschutz ... 13

15 Hochwasserschutz und Hochwasserrisiko ... 14

16 Umweltbericht ... 16

16.1.1 Kurzdarstellung des bestehenden Bebauungsplans und Gründe der Teilaufhebung ... 16

16.1.2 Standort und Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden ... 16

16.1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes ... 17

16.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 20

16.2.1 Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit ... 20

16.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt....20
16.2.3 Schutzgut Fläche....21
16.2.4 Schutzgut Boden....21
16.2.5 Schutzgut Wasser....22
16.2.6 Schutzgut Klima und Luft....23
16.2.7 Schutzgut Landschaft....24
16.2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter....24
16.3 Zusätzliche Angaben....26
16.3.2 Referenzliste der verwendeten Quellen....29
17 Satzungsbeschluss....30

1 Ausgangssituation und Planungserfordernis

Die Stadt Emmerich am Rhein führt ein Verfahren zur Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans E 24/2 „Lohmann“ durch.

Der Eigentümer des unbebauten Grundstückes auf der Südseite des Pesthofes, Gemarkung Emmerich, Flur 24, Flurstück 285, beabsichtigt, seine Fläche einer Bebauung mit reiner Wohnnutzung zuzuführen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes und ist dort als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Im Zusammenhang mit der seit Bebauungsplanaufstellung eingetretenen Entwicklung der baulichen Nutzungsstruktur auf dem ehemaligen Lohmanngelände innerhalb der insgesamt als Mischgebiete festgesetzten Baubereiche des Bebauungsplanes ist die Errichtung weiterer Gebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung als planungsrechtlich unzulässig zu erachten, da der Gebietscharakter für ein Gesamtmischgebiet infolge der dann erheblich überwiegenden Wohnnutzungen im Plangebiet kippen würde.

Um ein Baurecht für weitere Wohngebäude auf dem betroffenen Grundstück zu erlangen, hat der Eigentümer einen Antrag auf Teilaufhebung des Bebauungsplanes gestellt.

Der Bebauungsplan ist bis auf das benannte Grundstück realisiert. Bei den zuletzt verwirklichten Vorhaben handelt es sich um zwei Mehrfamilienhäuser an der Wallstraße. Im Gegensatz zu dem Eckgebäude Wallstr. 49 / Agnetenstr. 4 verfügen diese über keinerlei gewerblichen Anteil mehr. Gleiches gilt für die zwischen Wallstraße und Großer Wall entstandene ausschließliche Wohnbebauung sowie auch größtenteils für die Stadthäuser am Lohmannhof.

Planungsrechtliche Mischgebietsfestsetzungen implizieren eine Durchmischung des Baugebietes durch Wohnen und Gewerbe zu etwa gleichen Anteilen. Bei der Überplanung eines neu zu bebauenden Bereiches, wie der des freigelegten Lohmanngeländes, birgt die Festsetzung eines Mischgebietes das Risiko, quasi ein „Windhundrennen“ in Gang zu setzen, wenn die Realisierung des Bebauungsplanes nicht in einer Hand liegt und auf einem dem Mischgebiet entsprechenden Bebauungs- und Nutzungsentwurf beruht. Für den Fall, dass eine Vielzahl unterschiedlicher Bauherren gleich gelagerte Interessen verfolgt und nahezu ausschließlich eine Wohnnutzung oder eine gewerbliche Nutzung im Mischgebiet realisieren will, kommt es zu dem Punkt, dass eine weitere Zulassung der bevorzugten Nutzung planungsrechtlich nicht mehr zulässig ist. Dies ist nach den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes E 24/2 nunmehr der Fall.

Für das der Aufstellung des Bebauungsplanes E 24/2 seinerzeit zugrunde liegende Bebauungskonzept des Architekten Killemann ist festzustellen, dass hier für den Planteilbereich am Pesthof bereits das städtebauliche Planungsziel einer überwiegenden Wohnbebauung vorgesehen wurde. Die geschlossene, 4-geschossige Blockrandbebauung mit einem in den Planinnenbereich hineinreichenden Riegel war allein schon vom Stellplatzangebot her kaum für eine die Hälfte der Nutzflächen ausnutzende gewerbliche Nutzung geeignet.

Die Umsetzung dieses Vorhabens ist in der Folgezeit nicht zustande gekommen. Stattdessen wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes vom Eigentümer der betroffenen Flächen eine geänderte städtebauliche Konzeption für eine Wohnbebauung in Reihenhaus-

bauweise vorgelegt und planungsrechtlich mit einer Herabstufung auf eine dreigeschossige Bauweise ermöglicht. Gleichzeitig wurden detaillierte gestalterische Vorgaben für diese Bebauung mit einer sich von der Umgebung abhebenden Fassadengestaltung, wie sie im Bereich der Straße Lohmannhof bereits realisiert wurde, in Form einer Gestaltungssatzung erlassen.

Die seinerzeitige Festsetzung von Mischgebieten am Pesthof folgte auch in Anpassung an die damalige Nutzungsstruktur in der unmittelbaren Nachbarschaft auf der Nordseite des Pesthofes. Insbesondere ein dort angesiedeltes Busunternehmen mit seinem Betriebshof prägte für den dortigen Bereich eine Gemengelage. Mit der inzwischen erfolgten Aufgabe dieses Betriebes überwiegt auch hier nunmehr die Wohnnutzung. Diese Entwicklung korrespondiert mit der Nutzungsstruktur, die sich für den nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes E 24/2 eingestellt hat.

Der Bebauungsplan ist bis auf die unbebauten Flächen am Pesthof realisiert. Die bestehenden Bebauungen im nordwestlichen Planbereich bilden innerhalb des Planbereiches einen abgegrenzten Wohnbereich. Zusammen mit der Nordseite der Straße Pesthof geben sie für die weitere bauliche Entwicklung am Pesthof einen ausreichenden städtebaulichen Rahmen vor, dessen Berücksichtigung eine bauliche Fehlentwicklung an dieser Stelle ausschließt. Da insofern an der betroffenen Stelle kein unmittelbarer planungsrechtlicher Steuerungsbedarf mehr besteht, soll eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes für den nordwestlichen Planteilbereich erfolgen.

2 Örtliche Vorgaben

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans liegt im Zentrum Emmerichs südöstlich des Großen Walls und umfasst eine Fläche von 1,36 ha.

Das Verfahrensgebiet umfasst die Flurstücke 139 und 200 in der Flur 20 und die Flurstücke 135, 231 bis 233, 236, 237 tlw., 239, 251, 257, 258, 260, 261, 262, 264, 266 bis 268, 269 tlw., 270 bis 285, 286 tlw. sowie 288 tlw. in der Flur 24 der Gemarkung Emmerich.

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

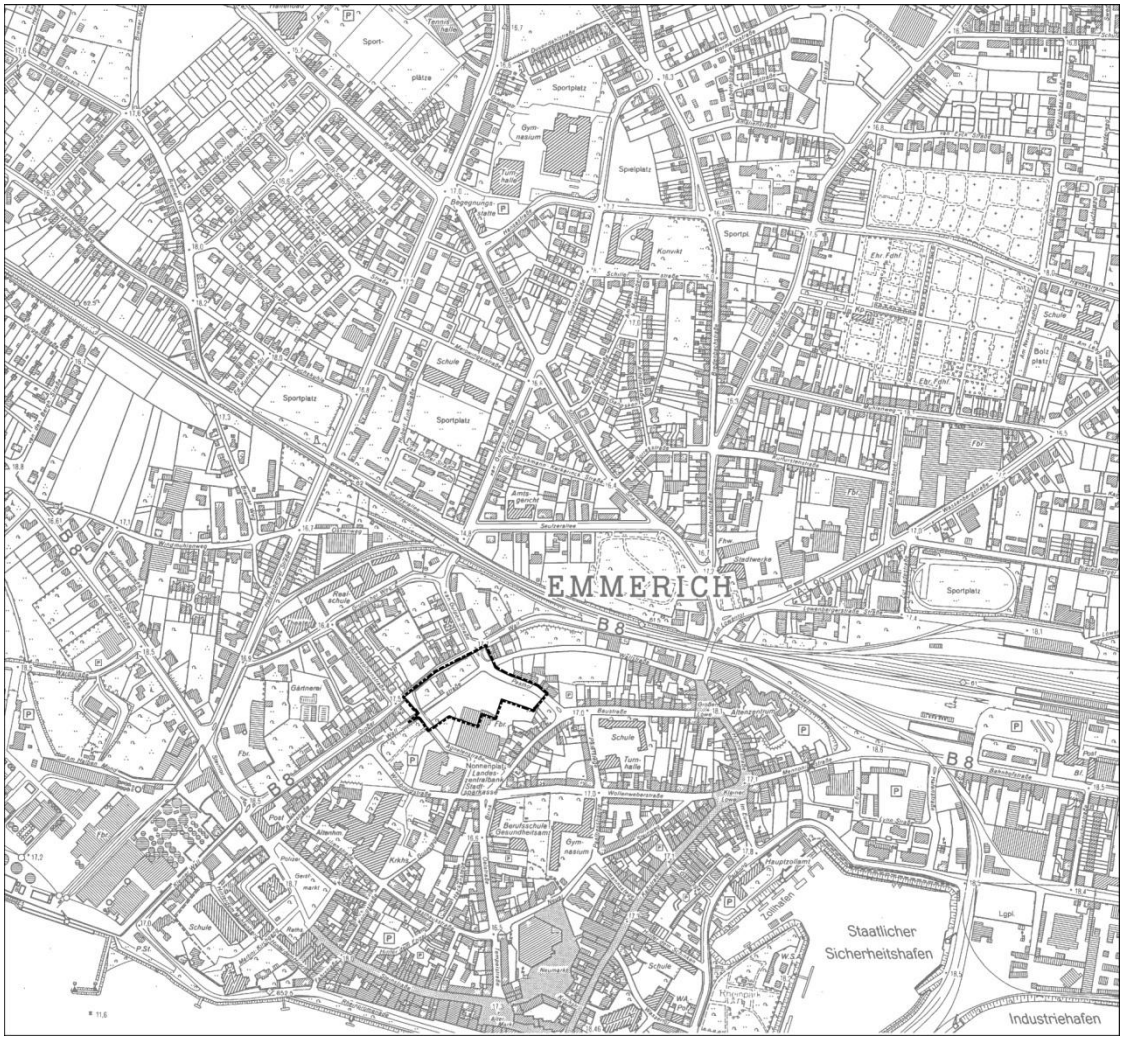


Abbildung: Lage des Plangebietes (Kartengrundlage: DGK 5)

2.2 Gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet ist insbesondere durch Wohnbebauung in Form größerer Mehrfamilienhäuser in Einzelhausbauweise an der Wallstraße geprägt. Daneben gibt es am Großen Wall ein Einfamilienwohnhaus sowie eine Reihenhausbebauung am Lohmannhof. An dieser privaten Stichstraße werden auch noch ungenutzte Stellplatzflächen für die zukünftige Bebauung am Pesthof vorgehalten. Die nähere Umgebung im Bereich des Pesthofes ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

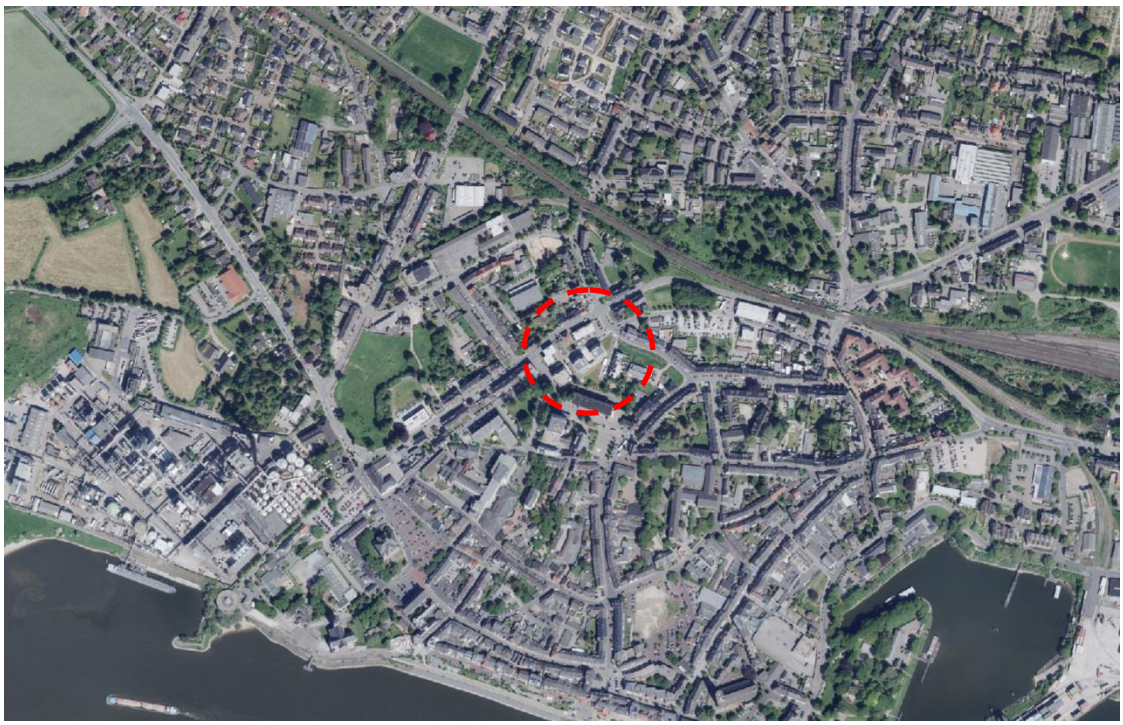


Abbildung: Luftbild Plangebiet (Quelle: TIM online.NRW)

3 Planungsvorgaben

3.1 Landesplanerische Vorgaben

Der Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans liegt gemäß rechtskräftigem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Teile des Gebiets sind darüber hinaus als Sanierungsgebiet gekennzeichnet.

3.3 Bestehende Bebauungspläne und Satzungen

Die aufzuhebende Fläche stellt einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans E 24/2 – Lohmann – dar. Der übrige Geltungsbereich des genannten Bebauungsplans bleibt von dem Aufhebungsverfahren unberührt.

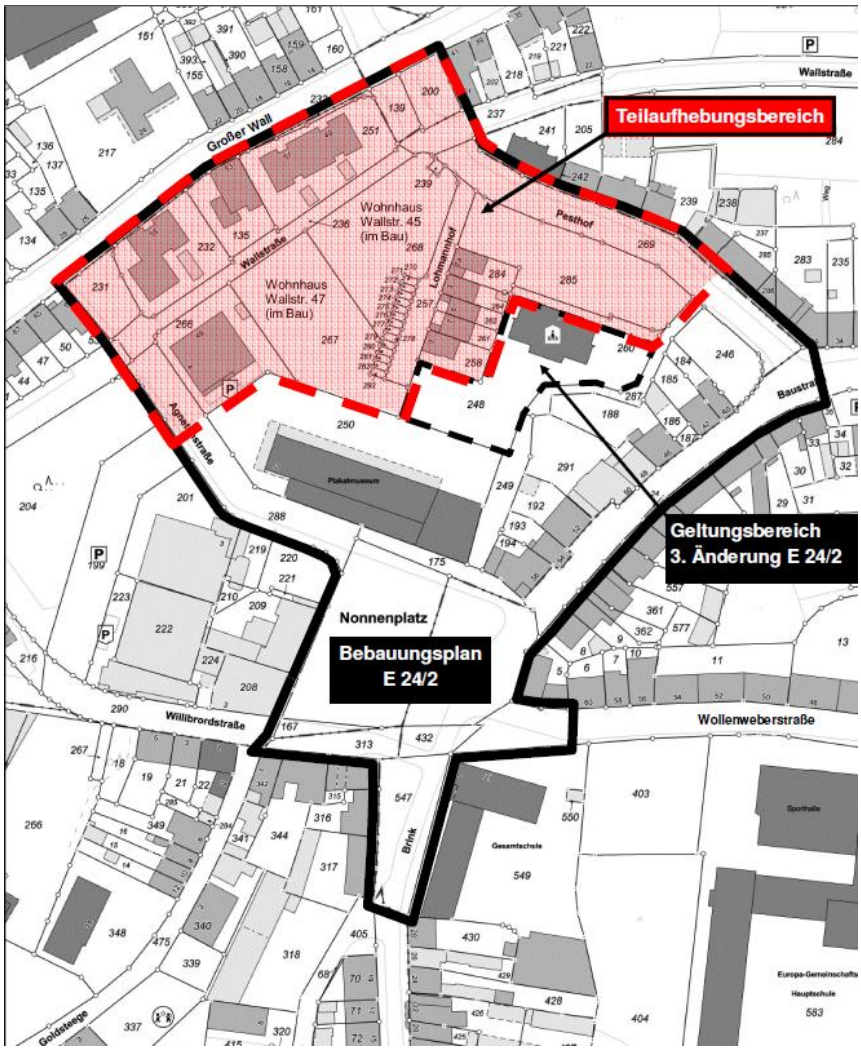


Abbildung: Verfahrensbereich der Teilaufhebung und verbleibendes Bebauungsplangebiet

Darüber hinaus liegt die östliche Teilfläche des Aufhebungsbereiches am Lohmannhof und am Pesthof im Geltungsbereich der „Gestaltungssatzung für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. E 24/2 –Lohmann-“. Diese bezieht sich auf ein Ensemble von Stadthäusern besonderer Gestaltqualität in abweichender Bauweise. Für die bis zu dreigeschossige Flachdachbebauung schreibt die Satzung eine zum Straßenraum hin in den Grundzügen einheitliche Außengestaltung vor, die den Bauherren aber eine hohe Flexibilität in der Aufteilung der Geschossebenen ermöglichen soll. Hierzu enthält die Satzung beispielhaft Bebauungsvorschläge unterschiedlicher Gebäudegröße als Module. Dabei wird in der dritten Geschosseben die Möglichkeit der Schaffung einer Terrasse auch durch Abrücken von einer seitlichen Grundstücksgrenze eingeräumt. Darüber hinaus ist in den beiden unteren Geschossebenen neben der Vollbebauung der überbaubaren Fläche (Hausscheibe) auch ein einseitiges Abrücken von der seitlichen Grundstücksgrenze (Haus mit Durchfahrt) sowie ein Abrücken des Gebäudes von der Straßenfront (Hofhaus) zulässig, wenn durch eine vorgesetzte Mauerscheibe an der Straßengrenze bis zur Höhe der Brüstung des III. Geschosses die Einbindung in die Geschlossenheit der Gesamtbebauung gewährleistet ist. Diese Mauer soll in einer durchgehenden Höhe in der Fassade aller Hauseinheiten in Sichtbeton mit einheitlicher grauer Farbgestaltung ausgeführt werden, wobei Durchbrüche unterschiedlicher Größe und unterschiedlichen Nutzungszweckes vorgesehen sind, die in einem untergeordneten Umfang auch durch die von der Betonwand abweichenden Materialien der Dachgeschossgestaltung eingefasst werden können.
Da die Gestaltungssatzung weiterhin Gültigkeit behält, ist sie auch für die Bebauung der Freifläche am Pesthof anzuwenden. Damit erhält der Einfügegrundsatz des § 34 BauGB eine konkrete Bestimmung, die für die zukünftige Bebauung eine Anpassung an die Eigenart der Bebauung am Lohmannhof sichert.

3.4 Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechtes

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).

4 Ziele der Planaufhebung

Ziel der Teilaufhebung des Bebauungsplanes E 24/2 -Lohmann- ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung weiterer Wohnhäuser auf dem unbebauten Grundstück Gemarkung Emmerich, Flur 24, Flurstück 285 am Pesthof. Damit wird auch die Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem innerstädtischem Wohnraum gestützt.

5 Aufzuhebende Festsetzungen

Im Zuge des Aufhebungsverfahrens werden in dem betreffenden Teilbereich folgende Festsetzungen aufgehoben:

- Mischgebiet
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Baumanpflanzung
- Baumerhalt
- Überbaubare Grundstücksflächen: Baugrenzen und Baulinien
- Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
- Grundflächenzahl
- Offene oder geschlossene Bauweise
- Maximal drei bzw. vier Vollgeschosse

6 Planungsfolgen

Der nach Aufhebung des Bebauungsplanes nicht mehr durch verbindliches Planungsrecht abgedeckte Bereich ist zukünftig auf der Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen. Das bedeutet, dass sich dort Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Da das betreffende Gebiet überwiegend bebaut ist, ist eine solche, aus der Umgebungsbebauung abzuleitende Maßstäblichkeit unproblematisch herzuleiten.

Die Erschließungsanlagen sind vorhanden, bodenrechtlich relevante Spannungen, die nur durch die Instrumente der Bauleitplanung gelöst werden können, sind nach gegenwärtigem Stand nicht zu besorgen. Im Ergebnis ist daher ein Planerfordernis, dass einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan unabdingbar machen würde, nicht gegeben.

7 Erschließung

Der Verfahrensbereich der Teilaufhebung ist vollständig erschlossen. Die bestehenden Mehrfamilienhäuser liegen beidseits des Großen Walls, am Stichweg Lohmannhof liegen mehrere Einfamilienhäuser. Das der Teilaufhebung zugrunde liegende Bauvorhaben auf dem Flurstück 285 ist durch den nördlich verlaufenden Pesthof erschlossen.
Durch die Teilplanaufhebung betroffen ist auch die nördlich an den Kindergarten angrenzende Privatwegefestsetzung, die u.a. zur fußläufigen Erschließung des Kindergarteneingangs dient. Da diese öffentlich-rechtlich durch die Begründung einer Baulast gesichert ist, kann die planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan entfallen.

8 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist im Aufhebungsbereich vollständig vorhanden. Mögliche Ergänzungen oder Änderungen in der Leitungsinfrastruktur unter den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sind unabhängig vom Vorliegen eines Bebauungsplans möglich.

Niederschlagswasser

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan E 24/2 wurde festgelegt, dass aufgrund des für eine Versickerung erforderlichen massiven Bodenaustauschs sowie der in den Straßen vorhandenen ausreichend dimensionierten Mischwasserkanalisation das Niederschlagswasser im Plangebiet nicht versickert wird.

9 Immissionsschutz

Zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Schallgutachten erarbeitet, im Zuge dessen insbesondere die Lärmemissionen vom als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzten Parkplatz des Museums untersucht wurden. Von den zu erwartenden Parkplatzlärmemissionen war vor allem die Teilfläche MI 2 im Kreuzungsbereich Wallstraße/Agnetenstraße betroffen. Aufgrund der rechnerisch ermittelten Nachtwerte, die teilweise an den Immissionsrichtwert heranreichten, wurde aus Vorsorgegesichtspunkten eine Schallschutzmaßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei handelte es sich um eine 1 m hohe Mauer entlang der nördlichen Seite der Parkplatzzufahrt des geplanten Museums. Unter Berücksichtigung dieser Mauer wurden die Richtwerte wieder deutlich unterschritten.

Bei der Teilfläche MI 2 handelt es sich um das fertiggestellte Gebäude Wallstraße 49 und Agnetenstraße 4. Andere Teilflächen des jetzt vorgesehenen Aufhebungsbereichs waren gemäß Schallgutachten nicht vom Parkplatzlärm betroffen.

Nach der Teilaufhebung sind auf die betreffenden Flächen die Regelungen des § 34 BauGB anzuwenden. Die Teilaufhebung ist aus Immissionsschutzgesichtspunkten gerechtfertigt, da in der Umgebung keine weiteren Lärmquellen vorhanden sind, die ein Planerfordernis begründen würden. Wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung entspricht, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens danach, ob es in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Im Hinblick auf den Immissionsschutz bedeutet das, dass ein Vorhaben zulässig ist, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden.

Die Verkehrsmengen in der unmittelbaren, schalltechnisch relevanten Umgebung lassen die Einschätzung zu, dass unter Berücksichtigung der zu Grunde zu legenden Orientierungswerte der DIN 18005 keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen bzw. kein planerisches Regelungserfordernis besteht.

10 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden.

In Hinblick auf im Boden enthaltene archäologische Substanz ist festzustellen, dass das Plangebiet vollständig im Schutzbereich des festgestellten und zur Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Emmerich am Rhein anstehende Bodendenkmal *KLE 292 -Stadt und Festung Emmerich*- liegt. Hierbei handelt es sich um die im Boden vorhandenen Überreste der mittelalterlichen Stadt einschließlich ihrer Stadtmauer und Befestigungsanlagen. Das Bodendenkmal ist in der Plankarte als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

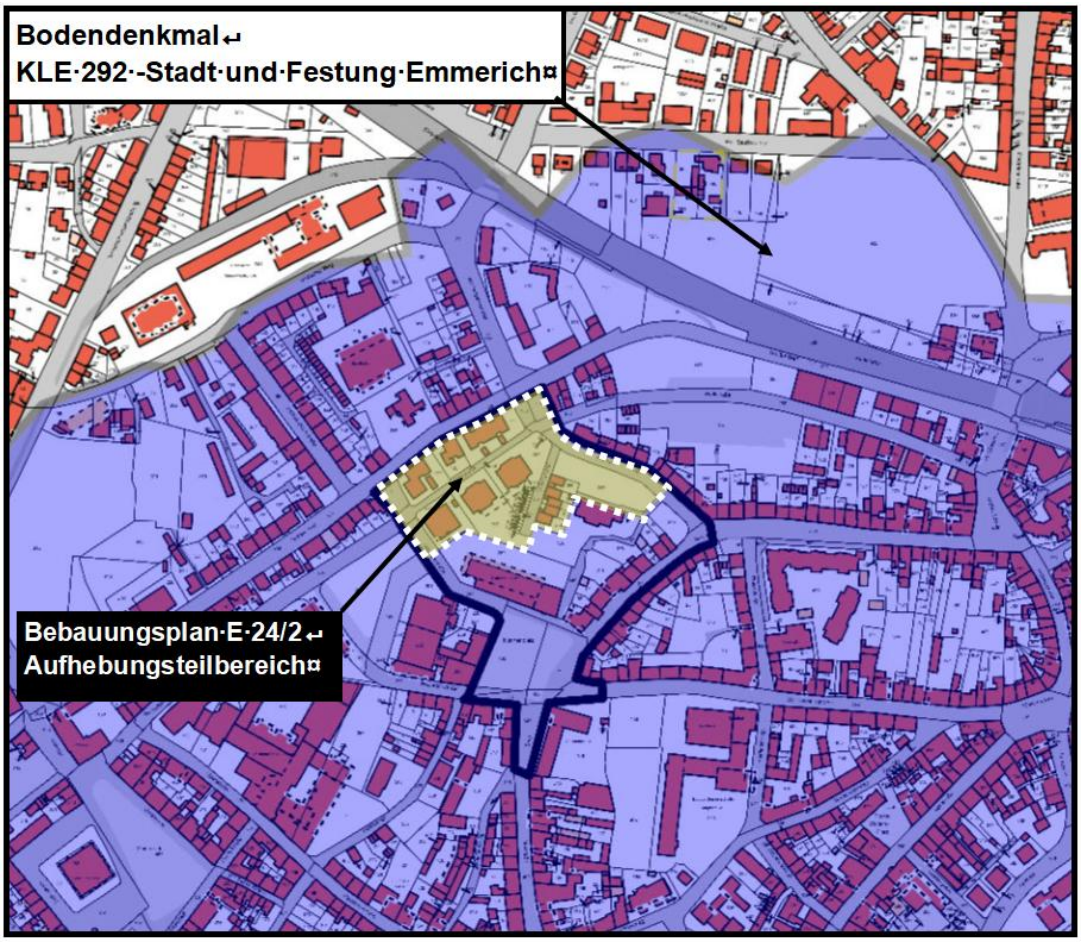


Abbildung: Verfahrensbereich der Teilaufhebung und verbleibendes Bebauungsplangebiet

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes E 24/2 wurden mehrere archäologische Untersuchen durchgeführt, bei denen Bodendenkmalsubstanz aufgedeckt wurde. Dies betrifft auch zwei Teilflächen innerhalb des Aufhebungsbereichs. Dabei handelt es sich um die mittelalterliche Stadtbefestigung im Bereich zwischen den Straßen „Großer Wall“ und „Wallstraße“ sowie die baulichen Reste des seit 1528 überlieferten Pesthofs südlich der gleichnamigen Straße.

Aufgrund dieser Sachlage enthält der Bebauungsplan für mehrere Teilflächen, darunter auch die innerhalb des jetzigen Aufhebungsbereichs, eine textliche Festsetzung mit dem Inhalt, dass eine Bebauung tiefer als 0,5 m unterhalb der Geländeoberkante aus Gründen des Denkmalschutzes unzulässig ist. Davon kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens bestimmte Auflagen, insbesondere eine Beteiligung der Unteren Bodendenkmalbehörde erfüllt werden.

Während die Flächen im Planaufhebungsteilbereich entlang der Wallstraße bereits bebaut sind, können für Teile der betroffenen Bereiche am Pesthof noch Bauanträge gestellt werden. Hier hat eine bauvorgreifende archäologische Sachverhaltsermittlung nach Planaufstellung Hausgrundrisse von Gebäuden aus dem späten 19. Jahrhundert aufgedeckt.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes entfällt für die betroffenen Grundstücke die planungsrechtliche Nutzungseinschränkung bzgl. der zulässigen Tiefe der Erdeingriffe. Für den Fall der Planung von Bauvorhaben wird im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt, dass den

Belangen des Denkmalschutzes hinreichend Rechnung getragen wird, indem die Untere Denkmalbehörde, wie bei Bauanträgen für den Stadtkern Emmerichs üblich, hieran beteiligt wird.

11 Altlasten

Ein Teil des Aufhebungsbereichs war früher Teil des Lohmanngeländes, das aufgrund seiner vorherigen Nutzung als Gewerbestandort als Altlastenverdachtsfläche im Kataster des Kreises Kleve eingetragen ist.

Die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans E 24/2 vorgenommene Bodenuntersuchung aus dem Jahr 1999 [1] kam zu dem Ergebnis, dass eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Ausgasung von LHKW aus dem Untergrund (Gefährdungspfad Boden / Luft) sowohl für die Tiefbaumaßnahmen wie auch für die späteren Nutzer der geplanten Bebauung ausgeschlossen werden könnte.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Abstrombereich der vom nordöstlich gelegenen ehemaligen Breitensteingelände ausgehenden Grundwasserfließrichtung. Von diesem Gelände gehen Grundwasserverunreinigungen mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) aus, die einen Ausschluss der Grundwassernutzung erforderlich machen. Zur Information der Bauherren ist daher in den Bebauungsplan E 24/2 ein entsprechender Hinweis über diesbezügliche Nutzungseinschränkungen aufgenommen worden. Mit der Teilaufhebung entfällt für die betroffenen Grundstücke die bisherige „Warnfunktion“ im Bebauungsplan. Im Rahmen der planungsrechtlichen Prüfung von Baugesuchen erfolgt bei der Baugenehmigungsbehörde u.a. auch ein Abgleich mit dem Altlastenkataster, der im Falle einer Lage des Vorhabens innerhalb einer dort gekennzeichneten Fläche zur Beteiligung der zuständigen Fachbehörde führt. Da zukünftige Bauvorhaben im Aufhebungsbereich innerhalb des Altstandortes Lohmann liegen, ist die von der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung geforderte Mitwirkung an den Bauanträgen zur Berücksichtigung der Altlastbelange gewährleistet. Im Rahmen wasserrechtlicher Verfahren zur Grundwassernutzung ist die Untere Wasserbehörde Genehmigungsbehörde.

12 Kampfmittel

Der Stadtbereich von Emmerich war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Auch wenn bei der Durchführung der bisherigen Baumaßnahmen im Planbereich sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft Kampfmittelfunde nicht bekannt geworden sind, können Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sollte deshalb dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Gelegenheit gegeben werden, die zur Bebauung vorgesehenen Flächen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen und sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird.

[1] Harress Pickel Consult (HPC)(1999): Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik Lohmann in Emmerich. - Gutachten im Auftrag der Stadt Emmerich. 12 Seiten + Anhang. Duisburg

13 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen, aber auch bei deren Aufhebung sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert. Gem. § 1a Abs. BauGB sind die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Nach der Aufhebung des betreffenden Teils des Bebauungsplanes E 24/2 regelt sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen in Zukunft nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ändert sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes somit die Intensität der zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber dem derzeit bestehenden Planungsrecht nicht. Deshalb ist davon auszugehen, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervorgerufen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes E 24/2 ist der seinerzeitige Ausgleichsbedarf für den Gesamtplan geregelt worden. Dieser deckt den durch die seitdem entstandene und zukünftig noch mögliche Bebauung hervorgerufenen Eingriff ab. Im Verfahrensbereich stehen zwei als zu erhaltende Gehölze festgesetzte Bäume. Deren weiterer Erhalt wird durch die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein gesichert.

Innerhalb des Verfahrensbereiches sind ferner Pflanzgebote für insgesamt 20 Bäume festgesetzt, die meisten davon entlang der Wallstraße. Im Zuge der dortigen Bebauung wurden nur einige Bäume gepflanzt, da die Schaffung dieser im Bebauungsplan vorgesehenen dichten Allee an dieser Stelle städtebaulich nicht realisierbar ist. In der Zwischenzeit wurde das dort noch offene Defizit über ein Ökokonto ausgeglichen. Mit der Teilaufhebung bleibt somit kein Ausgleichsbedarf offen.

14 Artenschutz

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans entstehen planungsrechtlich keine neuen Bauplätze. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich künftig nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Geringfügige Nachverdichtungen im Bestand sind möglich, eine erhebliche Nutzungsintensivierung ist jedoch nicht zu erwarten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Aufhebung des Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes in diesem Gebiet nicht erheblich auswirken wird und Auswirkungen auf die Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Zugriffsverbote) ausgeschlossen werden können.

Bei zukünftigen Bau- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet sind die Belange des Artenschutzes im Einzelfall im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen.

15 Hochwasserschutz und Hochwasserrisiko

Der Planungsbereich befindet sich derzeit in keinem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 112 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG).

Im Rahmen der Umsetzung der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie wurde der Rhein als Gewässer mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet) bewertet. Die vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt , Landwirtschaft , Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen im Internet unter *www.flussgebiete.nrw.de* veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten informieren darüber, dass bis auf die Hochlagen im Ortsteil Elten nahezu der gesamte Stadtbereich von Emmerich am Rhein potentiell hochwassergefährdet ist.

Der technische Hochwasserschutz in Form der bestehenden Deiche und sonstiger Hochwasserschutzanlagen längs des gesamten Rheinverlaufes verhindert bis zum festgesetzten Bemessungshochwasser die Überschwemmung der durch ihn gegen den Rhein abgegrenzten Bereiche. Ein absoluter Schutz gegen Hochwassereinwirkungen auf die Hinterlandbereiche kann hierdurch jedoch nicht gewährleistet werden.

Das Plangebiet liegt vollständig im potentiellen Überschwemmungsgebiet bei HQ_{extrem} (Extremhochwasserereignis) und wäre im Fall extremen Hochwassers Überschwemmungshöhen von 2 bis 4 m ausgesetzt. Es handelt sich um ein durch Hochwasserschutzeinrichtungen geschütztes Gebiet, das auch beim den Szenario HQ_{100} bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen überflutet werden könnte.

Dieses Hochwasserrisiko gilt, wie bereits beschrieben, nahezu für den gesamten Stadtbereich von Emmerich am Rhein. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine dicht bebaute Innenstadtlage. Es obliegt den zukünftigen Bauherren, eine hochwasserangepasste Bauweise zu wählen. Hinsichtlich der Frage, mit welchen baulichen und technischen Vorkehrungen den potentiellen Hochwassergefahren im Plangebiet begegnet werden soll, belässt das Gesetz der Eigenvorsorge des Bauherrn einen erheblichen Spielraum, zumal der Begriff der hochwasserangepassten Bauweise weder gesetzlich noch in den Regelwerken definiert ist.

Der Eintritt eines Hochwasserfalls durch Versagen der Schutzanlagen ist angesichts der in der jüngeren Vergangenheit erfolgten und anstehenden Sanierungsarbeiten an den Banndeichen und sonstigen Hochwasserschutzeinrichtungen im Emmericher Stadtgebiet in der Zukunft als wenig wahrscheinlich zu betrachten. Für den Fall extremen Hochwassers erscheint die angegebene Überflutungshöhe hypothetisch zu sein, da sie sich allein von der Höhe der Überflutungsschwelle ableitet. Dabei wird impliziert, das Stadtgebiet werde wie eine Badewanne vollaufen, was die Tatsache außer Acht lässt, dass mangels topografischer Sperren in den angrenzenden Gebieten ein Ablauf in Richtung Norden ins niederländische Staatsgebiet hinein stattfinden würde. Darüber hinaus würde sich ein Extremhochwasser nicht erst kurz vor Emmerich aufbauen, da in diesem Bereich keine wesentlichen weiteren Zuflussmengen durch Nebenflüsse eingetragen werden. Von daher müsste bei Extremhochwasser auch bereits in den oberliegenden Rheinabschnitten eine Überflutung der dortigen auf HQ100 ausgelegten Hochwasserschutzanlagen verursachen mit der Folge eines Absinkens des Rheinpegels im Unterlauf.

Ein Planungserfordernis leitet sich allein aus der Lage innerhalb des Risikogebiets nicht ab, zumal auch der bestehende Bebauungsplan nicht die Hinweisfunktion auf die Hochwasserthematik in dem Maße erfüllt, wie dies heutzutage bei Neuaufstellungen erforderlich ist.

16 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Dieser Umweltbericht berücksichtigt die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen.
Da das Gebiet nach der Aufhebung als planungsrechtlicher Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu werten ist, erfolgt eine Prognose, wie sich das Gebiet nach der Aufhebung entwickeln könnte. Hinsichtlich der Umweltbelange werden insbesondere die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tier- und Pflanzenarten und Lebensräume, auf Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter geprüft.

16.1.1 Kurzdarstellung des bestehenden Bebauungsplans und Gründe der Teilaufhebung

Die Stadt Emmerich am Rhein führt ein Verfahren zur Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans E 24/2 „Lohmann“ durch.

Der Bebauungsplan setzt für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen Mischgebiete fest. Die tatsächliche bauliche Entwicklung ist aber ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt. Die für ein Mischgebiet erforderliche Mischung aus gewerblichen- und Wohnnutzungen ist somit bisher nicht realisiert. Die Mischgebietsvorgabe verhindert auf der anderen Seite auch die Genehmigung weiterer Wohngebäude. Da der Eigentümer des unbebauten Grundstückes auf der Südseite des Pesthofes, Gemarkung Emmerich, Flur 24, Flurstück 285, beabsichtigt, seine Fläche einer Bebauung mit reiner Wohnnutzung zuzuführen, hat die Stadt Emmerich am Rhein beschlossen, dieses Vorhaben durch Teilaufhebung des Bebauungsplans planungsrechtlich zu ermöglichen.

16.1.2 Standort und Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans liegt im Zentrum Emmerichs südöstlich des Großen Walls und umfasst eine Fläche von 1,36 ha.

Flächenbilanz:

Mischgebiet: 11.163 m²
Verkehrsflächen: 2.450 m²

16.1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze

Schutzgut Mensch	Baugesetzbuch	Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
	Bundesimmissionsschutzgesetz einschließlich Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Einhaltung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
	Art der Berücksichtigung	Einhaltung der Richtwerte zum Immissionsschutz, ggf. Umsetzung von Maßnahmen zur Erreichung der Einhaltung auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
Schutzgut Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/ Landesnaturschutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.
	Art der Berücksichtigung	Berücksichtigung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Vermeidungsmaßnahmen.

Schutzgut Boden	Bundesbodenschutzgesetz Landesbodenschutzgesetz NRW	Zweck dieser Gesetze ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren (Maßnahmen zur Beseitigung oder Verminderung schädlicher Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Bodens) und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen vermieden werden.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Maßnahmen zum Bodenschutz im BauGB sind ein Rückbau- oder ein Entsiegelungsgebot.
	Landesnaturschutzgesetz NRW	Die natürlichen Bodenfunktionen sind zu erhalten und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Bei Neuversieglungen ist der Ausgleich vorrangig durch eine Entsiegelung an anderer Stelle in dem betroffenen Raum zu bewirken.
	Art der Berücksichtigung	Reduzierung des Maß an Versiegelung auf ein Minimum, Vorsorge gegen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, Ausgleich des Eingriffs
Schutzgut Wasser	Wasserhaushaltsgesetz Landeswassergesetz NRW	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung von vermeidbaren Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Art der Berücksichtigung	Niederschlagswasser soll dezentral versickert werden; Vorsorge gegen nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser
Schutzgut Luft und Klima	Bundesimmissionsschutzgesetz einschließlich Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.

	Landesnaturschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
	Art der Berücksichtigung	Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte, Reduzierung des Maß der Versiegelung auf ein Minimum
Schutzgut Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz Landesnaturschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	Art der Berücksichtigung	Erhalt von Gehölzen, Eingrünung des Plangebietes mit Gehölzen
Schutzgut Kulturelles Erbe	Bundesnaturschutzgesetz	Bewahrung historisch gewachsener Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung und sonstigen Beeinträchtigungen
	Denkmalschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege, sinnvolle Nutzung und wissenschaftliche Erforschung von Kultur- und Sachgütern sowie ihrer gesellschaftlichen Bedeutung für die Öffentlichkeit.
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung und der Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes; Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.
	Art der Berücksichtigung	Keine Betroffenheit von Denkmälern oder Fundstellen

Regionalplan

Der Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans liegt gemäß rechtskräftigem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Teile des Gebiets sind darüber hinaus als Sanierungsgebiet gekennzeichnet.

Landschaftsplan und Vorgaben des Naturschutzrechts

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).

16.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

16.2.1 Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit

16.2.1.1 Bestand (Basisszenario)

Der Aufhebungsbereich ist dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen. Der größte Teil des Aufhebungsbereichs ist mit Wohngebäuden bebaut. In der näheren Umgebung befinden sich neben überwiegend vorhandenen Wohnnutzungen auch Gemeinbedarfseinrichtungen.

Die bestehende Lärmvorbelastung ist als innenstadttypisch zu bezeichnen. Diese setzt sich primär aus Verkehrslärm zusammen. Stark emittierende Gewerbebetriebe befinden sich nicht in auswirkungsrelevanter Entfernung.

Aufgrund der Vorprägung kann das Erholungspotential des Untersuchungsgebietes als gering eingestuft werden.

16.2.1.2 Prognose bei Teilaufhebung des Bebauungsplans

Die Aufhebung der betreffenden Teilfläche des Bebauungsplans erlaubt in Zukunft eine Bebauung, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

In der Erschließungs- und Bauphase von nach § 34 BauGB zu beurteilenden Vorhaben muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm sowie ggf. kleinräumige Erschütterungen gerechnet werden.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans führt nicht zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten, die ein planerisches Regelungserfordernis auslösen.

16.2.1.3 Bewertung der Umwelterheblichkeit

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind aus jetziger Sicht im Rahmen der Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

16.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

16.2.2.1 Bestand (Basisszenario)

Biotoptypen

Der Aufhebungsbereich befindet sich in der Emmericher Innenstadt und unterliegt einer anthropogenen Vorprägung. Er ist überwiegend mit Wohnhäusern bebaut. Darüber hinaus gibt es weitere versiegelte Flächen in Form von Straßen und privaten Zufahrtsbereichen. Die bebauten Grundstücke weisen neben den Gebäuden kleinere Gartenflächen auf.

Insgesamt umfasst der Aufhebungsbereich des Bebauungsplans in erster Linie Flächen von geringer ökologischer Wertigkeit.

Potenzielle natürliche Vegetation.

Im Plangebiet würde sich bei ausbleibender menschlicher Nutzung ein Buchenwald (Fago-Quercetum) mit (geringer) Beimischung der Stiel-Eiche (Quercus robur) ausbreiten. Eichen-Buchenwälder (Fago-Quercetum) sind stets durch die Vorherrschaft der Buche (Fagus sylvatica) gekennzeichnet. Die Strauchschicht wird von der Stech-Palme (Ilex aquifolium) und vom Faulbaum (Rhamnus frangula) geprägt. Kraut- und Moosschicht werden von säuretoleranten Arten wie Adlerfarn (Pteridium aquilinum), Hain-Veilchen (Viola riviniana), Weiches Honiggras (Holcus mollis), Frauen-Haarmoos (Polytrichum formosum), Maiglöckchen (Convallaria majalis) und Gemeinem Sternmoos (Mnium hornum) gekennzeichnet.
Im Plangebiet wurde aufgrund der bisherigen Nutzungen die potenzielle natürliche Vegetation vollständig zurückgedrängt.

16.2.2.2 Prognose bei Teilaufhebung des Bebauungsplans

Bei zukünftigen Bau- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet sind die Belange des Artenschutzes im Einzelfall im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen.

16.2.2.3 Bewertung der Umwelterheblichkeit

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind aus jetziger Sicht im Rahmen der Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

16.2.3 Schutzgut Fläche

16.2.3.1 Bestand (Basisszenario)

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind grundsätzlich auf das notwendige Maß zu begrenzen.

16.2.3.2 Prognose bei Teilaufhebung des Bebauungsplans

Die Bebaubarkeit der verbleibenden Fläche am Pesthof richtet sich in Zukunft nach § 34 BauGB, was keine signifikante Änderung für das Schutzgut Fläche bedeutet.

16.2.3.3 Bewertung der Umwelterheblichkeit

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten, da der betreffende Bereich bereits überwiegend bebaut ist.

16.2.4 Schutzgut Boden

16.2.4.1 Bestand (Basisszenario)

Naturräumlich ist das Plangebiet dem „Niederrheinischen Tiefland“ (Haupteinheit 57) und in weiterer Untergliederung der „Unteren Niederrheinebene Rheinniederung“ (Untereinheit 577) und der „Emmericher Sandplatte“ (577.5) zuzuordnen. Es ist von der Rhein-Niederterrasse mit holozänen Niederungsflächen umgeben. Stellenweise heben sich vom Flugdecksand überlagerte Flächen 1-2 m aus den Niederungen heraus.

Der Untersuchungsraum weist den Bodentyp E8 $_1$ (Brauner Plaggenesch) auf[2].

[2] Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 4102 (Emmerich)

Im Planungsraum entwickelte sich durch Ablagerungen des Rheins eine kiesige und sandige Niederterrasse, die durch sehr mächtige und gut durchlässige Grundwasserleiter gekennzeichnet ist. Über dieser Niederterrasse hat sich durch Windablagerung aus dem Hoch- und Spätglazial der Weichsel-Kaltzeit eine etwa 2 bis stellenweise 8 m mächtige Flugsandschicht aus gelbbraunen Fein- bis Mittelsanden und Schluffen (Auensand, Auenlehm) eingestellt.

Im Plangebiet wird der Auenlehm jedoch von aufgefülltem Bodenmaterial in Mächtigkeiten zwischen 1 und 3 m überlagert. Die Auffüllung bestehen aus Sanden, die mit Bauschutt und vereinzelten Schlacken vermischt sind.

Die Böden im Plangebiet sind bereits stark anthropogen verändert bzw. belastet. Es handelt sich zumindest in den oberen Bereichen um Aufschüttungen. Die Empfindlichkeit des Bodens ist als gering einzustufen.

Die Geländehöhen des Plangebietes liegen zwischen 16,7 und 17,7 m NHN.

Ein Teil des Aufhebungsbereichs war früher Teil des Lohmanngeländes, das aufgrund seiner vorherigen Nutzung als Gewerbestandort als Altlastenverdachtsfläche im Kataster des Kreises Kleve eingetragen ist.

Durch die ehemalige Nutzung ist eine lokale Bodenbelastung nicht auszuschließen.

16.2.4.2 Prognose bei Teilaufhebung des Bebauungsplans

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans schafft nur in sehr geringem Umfang die Voraussetzungen dafür, Böden zu überbauen und damit vollständig oder teilweise zu versiegeln.

Die Bebaubarkeit der verbleibenden Fläche am Pesthof richtet sich in Zukunft nach § 34 BauGB, was keine signifikante Änderung für das Schutzgut Boden bedeutet.

16.2.4.3 Bewertung der Umwelterheblichkeit

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten, da der betreffende Bereich bereits überwiegend bebaut ist.

16.2.5 Schutzgut Wasser

16.2.5.1 Bestand (Basisszenario)

<u>Oberflächengewässer</u>

Im Aufhebungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

<u>Grundwasser</u>

Der Aufhebungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen.

Es ist mit einem Bemessungsgrundwasserstand von 15 m ü. NHN zu rechnen.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Abstrombereich der vom nordöstlich gelegenen ehemaligen Breitensteingelände ausgehenden Grundwasserfließrichtung. Von diesem Gelände gehen Grundwasserverunreinigungen mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) aus, die eine Genehmigung einer Grundwassernutzung ausschließen.

<u>Hochwasserschutz</u>

Der Aufhebungsbereich befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich im Sinne des § 76 WHG.

Die Fläche liegt vollständig im potentiellen Überschwemmungsgebiet bei HQ_{extrem} (Extremhochwasserereignis) und wäre im Fall extremen Hochwassers Überschwemmungshöhen von 2 bis 4 m ausgesetzt. Es handelt sich um ein durch Hochwasserschutzeinrichtungen geschütztes Gebiet, das auch beim den Szenario HQ_{100} bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen überflutet werden könnte.

16.2.5.2 Prognose bei Teilaufhebung des Bebauungsplans

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan findet sich keine Vorgabe zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Die neu zu bebauenden Teilflächen innerhalb des Aufhebungsbereichs werden auch nach der Aufhebung an die bestehende Kanalisation angeschlossen.

Mit der Teilaufhebung entfällt der im Bebauungsplan E 24/2 -Lohmann- enthaltene Hinweis auf den Ausschluss der Grundwassernutzung wegen der von einem benachbarten Altstandort ausgehenden Grundwasserverunreinigung für das betroffene Gebiet. Durch die Beteiligung der zuständigen Fachbehörde im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanungen zu Vorhaben im Verfahrensgebiet wird der Verlust der „Warnfunktion“ ausgeglichen.

16.2.5.3 Bewertung der Umwelterheblichkeit

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind im Rahmen der Teilaufhebung des Bebauungsplans aus jetziger Sicht nicht zu erwarten.

16.2.6 Schutzgut Klima und Luft

16.2.6.1 Bestand (Basisszenario)

Das Plangebiet liegt im atlantischen, generell als mild und ausgeglichen zu bezeichnenden Klimabereich „Nordwestdeutschland“. Für die Region des Niederrheins sind relativ hohe Winter- und niedrige Sommertemperaturen typisch. Der Jahresmittelwert der Lufttemperatur liegt zwischen 9 und 9,5°C. Der wärmste Monat ist der Juli mit einer Mitteltemperatur von etwa 17,5°C. Vorherrschende Windrichtungen sind Südwesten und Westen. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt im Jahresmittel zw. 700-750 mm.
Das Lokalklima im Untersuchungsgebiet wird stark vom nahe gelegenen Rhein bestimmt. Der Rhein dient als wichtiger Kaltluftproduzent für den Ortskern der Stadt Emmerich. Über den Wasserflächen des Rheins erhöht sich außerdem die Luftfeuchte des Nachts und im Winter. Damit verbunden ist eine erhöhte Nebelgefahr im Herbst und im Frühwinter.
Das Lokalklima wird auch von der derzeitigen Nutzung geprägt. Das Plangebiet befindet sich im Ortskern der Stadt Emmerich und weist bereits einen hohen Anteil versiegelter oder teilversiegelter Flächen auf, die höhere Temperaturschwankungen zwischen Sommer- und Winterhalbjahr aufweisen und aufgrund ihrer hohen Speicherkapazität geringere Tages-Nacht-Amplituden erwarten lassen.

16.2.6.2 Prognose bei Teilaufhebung des Bebauungsplans

Durch die sehr geringe Erhöhung des Anteils der versiegelten Flächen in Verbindung mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans ist mit einer nachteiligen Veränderung der klima- und lufthygienischen Situation (Reduzierung der Kaltluftproduktion, Überwärmung) nicht zu rechnen.

16.2.6.3 Bewertung der Umwelterheblichkeit

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind im Rahmen der Teilaufhebung nicht zu erwarten.

16.2.7 Schutzgut Landschaft

16.2.7.1 Bestand (Basisszenario)

Der Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans liegt in der Emmericher Innenstadt.

Insofern weist die Fläche durch die vorhandenen und umgebenden Nutzungen bereits eine anthropogene Vorprägung auf.

Für Erholungssuchende (Spaziergänger, Wanderer) besitzt das Plangebiet bisher eine untergeordnete Bedeutung.

16.2.7.2 Prognose bei Teilaufhebung des Bebauungsplans

Die Bebaubarkeit der Fläche ändert sich durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht wesentlich.

Eine Betroffenheit des Landschaftsbildes ist nicht festzustellen.

16.2.7.3 Bewertung der Umwelterheblichkeit

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind im Rahmen der Teilaufhebung nicht zu erwarten.

16.2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

16.2.8.1 Bestand (Basisszenario)

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Plangebiet sind denkmalgeschützte Gebäude oder Einrichtungen nicht vorhanden.

In zwei Teilflächen innerhalb des Aufhebungsbereichs kann das Vorhandensein bodendenkmalwerter Substanz nicht ausgeschlossen werden. Dabei handelt es sich um die mittelalterliche Stadtbefestigung im Bereich zwischen den Straßen „Großer Wall“ und „Wallstraße“ sowie die baulichen Reste des seit 1528 überlieferten Pesthofs südlich der gleichnamigen Straße.

Das Plangebiet liegt gemäß Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Landesentwicklungsplan in Nordrhein-Westfalen in landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereichen. Im genannten Fachbeitrag wurden Flächen mit kulturlandschaftlich besonderer oder herausragender Bedeutung definiert und landesplanerische Grundsätze und Ziele abgeleitet sowie Schutzmaßnahmen für das kulturelle Erbe im Rahmen einer erhaltenden Kulturlandschaftsentwicklung benannt.[3]

[3] LWL/LVR: Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung in Nordrhein-Westfalen. Grundlagen und Empfehlungen für die Landesplanung, Münster, Köln, 2007

Das Plangebiet liegt im bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich Unterer Niederrhein bei Emmerich (KLB 10.01) Dieser Bereich kennzeichnet sich durch seine naturräumlichen Voraussetzungen, die bereits sehr früh eine Besiedlung und Nutzung der fruchtbaren Niederungen sowie Kanten entlang der Niederterrasse ermöglichten. Dabei ist der Bereich durch verschiedene historische Flurmuster geprägt, die durch die frühe Besiedelung und Kultivierung entstanden sind. Dazu zählen beispielsweise Wurten oder Warfen, die als künstliche Erhöhungen aus lang andauernder Besiedlung entstanden sind sowie strukturelle Elemente wie Deiche und Landwehren. Für die Kulturlandschaft wurden der Erhalt des typischen Kleinreliefs mit Altwasserrinnen und Wurten, die Bewahrung der historischen Flurmuster, Erhalt der Deiche und Landwehre als strukturelle Elemente sowie der Plaggenesche und der Feuchtböden als Bodenarchiv als spezifische Ziele und Leitbilder formuliert. Zudem soll die Rohstoffgewinnung nur außerhalb der wertbestimmenden Bereiche durchgeführt werden.

Im Kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zum Regionalplan Düsseldorf[4] ist das Plangebiet als Teil des Kulturlandschaftsbereichs 010 – Historischer Stadtkern Emmerich gekennzeichnet.

Des Weiteren liegt das Plangebiet im Bereich der Kulturlandschaft Unterer Niederrhein, dessen Landschaftsbild insbesondere durch den Rheinstrom und dessen Verlagerungen geprägt ist.

16.2.8.2 Prognose bei Teilaufhebung des Bebauungsplans

Die Wirkung von Baudenkmälern wird durch die Errichtung neuer Gebäude innerhalb des noch nicht bebauten Teilbereichs nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan E 24/2 enthält für mehrere Teilflächen, darunter auch die innerhalb des jetzigen Aufhebungsbereichs, eine textliche Festsetzung mit dem Inhalt, dass eine Bebauung tiefer als 0,5 m unterhalb der Geländeoberkante aus Gründen des Denkmalschutzes unzulässig ist. Davon kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens bestimmte Auflagen, insbesondere eine Beteiligung der Unteren Bodendenkmalbehörde erfüllt werden. Während die Flächen entlang der Wallstraße bereits bebaut sind, können für Teile der betroffenen Bereiche am Pesthof noch Bauanträge gestellt werden. In dem Fall ist im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass den Belangen des Denkmalschutzes hinreichend Rechnung getragen wird.

16.2.8.3 Bewertung der Umwelterheblichkeit

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Rahmen der Teilaufhebung nicht zu erwarten.

16.2.8.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Teilaufhebung

Die Nichtdurchführung der Teilaufhebung bedeutet die Beibehaltung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan ist bereits überwiegend realisiert ist und die grundsätzliche Bebaubarkeit des Restfläche am Pesthof ändert sich in Folge der Anwendung des § 34 BauGB nicht signifikant. Die planungsrechtliche Frage der Herstellung einer

[4] LVR: Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Düsseldorf. Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung, Köln, 2013

tatsächlichen Nutzungsmischung im Mischgebiet ist für die Bewertung der Umweltbelange unerheblich.

16.2.8.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Alternative zur Teilaufhebung wäre die Beibehaltung des planungsrechtlichen Zustands unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Abgesehen von der planungsrechtlichen Erforderlichkeit der Teilaufhebung ergeben sich keine Änderungen für die zu betrachtenden Schutzgüter bei Beibehaltung oder Aufhebung des Bebauungsplans.

16.2.8.6 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und / oder Katastrophen

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sind keine Störfallbetriebsbereiche bekannt, die unter die Vorgaben der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Störfallverordnung) fallen. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans werden zudem keine neuen aus der Störfallthematik resultierenden Konflikte geschaffen, da im Geltungsbereich solche Betriebe und Anlagen, die entsprechende Gefahrgüter lagern, ausgeschlossen sind. Erhebliche Umweltauswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

16.3 Zusätzliche Angaben

16.3.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde auf die Gliederung gemäß den Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB zurückgegriffen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials traten nicht auf.

16.3.1.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Eine Überwachung ist deshalb nicht notwendig.

16.3.1.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht behandelt die Aufhebung einer Teilfläche des Bebauungsplans E 24/2 „Lohmann“ der Stadt Emmerich am Rhein. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6, Satz 7 und § 1a BauGB geprüft und beschrieben.

Ziel der Teilaufhebung des Bebauungsplanes E 24/2 -Lohmann- ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung weiterer Wohnhäuser auf dem unbebauten Grundstück Gemarkung Emmerich, Flur 24, Flurstück 285 am Pesthof. Dies ist bei einer Beibehaltung des Bebauungsplans angesichts der geltenden Mischgebietsfestsetzung nicht möglich, da der notwendige gewerbliche Anteil fast vollständig fehlt.

Der Aufhebungsbereich ist 1,36 ha groß und befindet sich im Stadtzentrum Emmerichs.

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) ordnet die Fläche dem allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zu. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

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

Der Aufhebungsbereich ist dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen. Der größte Teil des Aufhebungsbereichs ist mit Wohngebäuden bebaut. In der näheren Umgebung befinden sich neben Wohnnutzungen auch Gemeinbedarfseinrichtungen. Die bestehende Lärmvorbelastung ist als innenstadttypisch zu bezeichnen. Diese setzt sich primär aus Verkehrslärm zusammen. Stark emittierende Gewerbebetriebe befinden sich nicht in auswirkungsrelevanter Entfernung. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind im Rahmen der Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Der Aufhebungsbereich des Bebauungsplans umfasst in erster Linie Flächen von geringer ökologischer Wertigkeit. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Aufhebung des Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes in diesem Gebiet nicht erheblich auswirken wird und Auswirkungen auf die Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Zugriffsverbote) ausgeschlossen werden können. Bei zukünftigen Bau- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet sind die Belange des Artenschutzes im Einzelfall im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans schafft nur in sehr geringem Umfang die Voraussetzungen dafür, Böden zu überbauen und damit vollständig oder teilweise zu versiegeln. Die Bebaubarkeit der verbleibenden Fläche am Pesthof richtet sich in Zukunft nach § 34 BauGB, was keine signifikante Änderung für die Schutzgüter Fläche und Boden bedeutet.

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan findet sich keine Vorgabe zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Die neu zu bebauenden Teilflächen innerhalb des Aufhebungsbereichs werden auch nach der Aufhebung an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind im Rahmen der Teilaufhebung des Bebauungsplans aus jetziger Sicht nicht zu erwarten.

Durch die sehr geringe Erhöhung des Anteils der versiegelten Flächen in Verbindung mit der Änderung der Flächennutzung ist mit einer nachteiligen Veränderung der klima- und lufthygienischen Situation (Reduzierung der Kaltluftproduktion, Überwärmung) nicht zu rechnen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind im Rahmen der Teilaufhebung nicht zu erwarten.

Der Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans liegt in der Emmericher Innenstadt. Die Bebaubarkeit der Fläche ändert sich durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht. Eine Betroffenheit des Landschaftsbildes ist nicht festzustellen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind im Rahmen der Teilaufhebung nicht zu erwarten.

Die Wirkung von Baudenkmälern wird durch die Errichtung neuer Gebäude innerhalb des noch nicht bebauten Teilbereichs nicht beeinträchtigt. In zwei Teilflächen innerhalb des Aufhebungs-

bereichs kann das Vorhandensein bodendenkmalwerter Substanz nicht ausgeschlossen werden. Dabei handelt es sich um die mittelalterliche Stadtbefestigung im Bereich zwischen den Straßen „Großer Wall“ und „Wallstraße“ sowie die baulichen Reste des seit 1528 überlieferten Pesthofs südlich der gleichnamigen Straße. Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sind bestimmte Auflagen, insbesondere eine Beteiligung der Unteren Bodendenkmalbehörde zu erfüllen.
Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Rahmen der Teilaufhebung nicht zu erwarten.

16.3.2 Referenzliste der verwendeten Quellen

Deutscher Klimaatlas Band I (1976): Klimadaten - Nordrhein-Westfalen Lieferung 7. Veröffentlichungen der Akademie für Raumordnung und Landesplanung, Hannover

Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) / Landschaftsverband Rheinland (LVR): Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung in Nordrhein-Westfalen. Grundlagen und Empfehlungen für die Landesplanung, Münster, Köln, 2007

Landschaftsverband Rheinland (LVR): Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Düsseldorf. Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung, Köln, 2013

Landschaftsverband Rheinland (LVR): Kultur. Landschaft. Digital (KuLaDig) https://www.kuladig.de/

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW: Natura 2000-Gebiete. http://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000

NRW Umweltdaten vor Ort: www.uvo.nrw.de

Tüxen, R. (1956): Die heutige potentielle natürliche Vegetation als Gegenstand der Vegetationskartierung. - Angewandte Pflanzensoziologie 13: Seite 5 - 42, Stolzenau

von Kürten, W. (1977): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 95/96 Kleve/Wesel, M 1:200.000. - Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.). Geographische Landesaufnahme 1:200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Bonn-Bad Godesberg

17 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat den Entwurf des Bebauungsplans „Teilaufhebung des Bebauungsplans E 24/2 -Lohmann-“ mit der Entwurfsbegründung in seiner Sitzung am ……. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erarbeitet: **Januar 2020**

StadtUmBau
Ingenieurgesellschaft mbH
Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauwesen
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung

Emmerich am Rhein,
Stadt Emmerich am Rhein

Peter Hinze
Bürgermeister