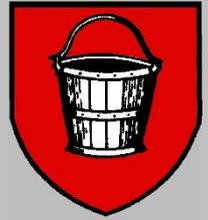


STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

Fachbereich 5

-Stadtentwicklung-



Bebauungsplan N 8/3 – Budberger Straße neu –

Begründung – Vorentwurf



Auftraggeberin:

Erschließungsgesellschaft
Emmerich am Rhein mbH

Wassenbergstraße 1
46446 Emmerich am Rhein

Planverfasserin:

NIEMANN+STEEGE

Gesellschaft für Stadtentwicklung
Stadtplanung Städtebau
Städtebaurecht mbH

Wasserstraße 1
40213 Düsseldorf



Inhalt

1. Planungsanlass	4
2. Örtliche Vorgaben	5
2.1 <i>Räumlicher Geltungsbereich</i>	5
2.2 <i>Bebauungsplan der Innenentwicklung</i>	6
3. Planungsvorgaben	7
3.1 <i>Regionalplanung</i>	7
3.2 <i>Flächennutzungsplan</i>	8
3.3 <i>Bestehende Bebauungspläne</i>	9
3.4 <i>Baumschutzsatzung</i>	10
4. Landespflegerische Vorgaben	11
4.1 <i>Landschaftsplan</i>	11
4.2 <i>Schutzgebiete</i>	11
5. Planungsziele	11
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
6.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	12
6.1.1 <i>Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO</i>	12
6.1.2 <i>Störfallbetriebe</i>	13
6.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	15
6.2.1 <i>Gebäudehöhenfestsetzungen</i>	15
6.2.2 <i>Grundflächenzahl</i>	15
6.2.3 <i>Geschossflächenzahl</i>	16
6.3 <i>Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen</i>	17
6.4 <i>Nebenanlagen und Stellplätze</i>	17
6.5 <i>Öffentliche Verkehrsflächen</i>	17
6.6 <i>Grünordnung</i>	17
6.7 <i>Wasserflächen</i>	18
7. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung	18
7.1 <i>Erschließung</i>	18
7.2 <i>Ver- und Entsorgung</i>	19
7.2.1 <i>Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation</i>	19
7.2.2 <i>Schmutzwasser</i>	19
7.2.3 <i>Niederschlagswasser</i>	19



8.	Umweltbelange	20
8.1	<i>Schutzgut Landschaft</i>	20
8.2	<i>Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</i>	20
8.3	<i>Schutzgüter Klima und Luft</i>	21
8.3.1	Klimaschutz.....	21
8.3.2	Klimaanpassung	21
8.4	<i>Schutzgut Boden</i>	22
8.5	<i>Schutzgut Fläche</i>	22
8.6	<i>Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser)</i>	23
8.7	<i>Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)</i>	23
8.7.1	Emissionsschutz	23
8.7.2	Schutz vor Unfällen und Katastrophen	24
8.8	<i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter (Bodendenkmäler)</i>	24
9	Planungsalternativen	25



1. Planungsanlass

Mit dem Ziel der Erweiterung des Gewerbegebiets Ost III erfolgte im Jahr 2008 die 53. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Emmerich am Rhein auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Im Ortsteil Klein-Netterden wurde im Zuge dieser Änderung eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 50 ha in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgte die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen in zwei Schritten.

Das Plangebiet des im Jahr 2008 aufgestellten Bebauungsplans N8/2 – Budberger Straße, **Teil 1** – umfasst 25,54 ha und setzt ein Gewerbegebiet sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Baumarkt‘ fest. Weiter sieht der Bebauungsplan für den Geltungsbereich eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung vor. Das Regenwasser soll in ein Rückhaltesystem mit Übergabe des Wassers an das bestehende Gewässer 1.22. ‚Budberger Graben‘ des Deichverbandes Bislich-Landesgrenze eingeleitet werden. Zentraler Bestandteil des Systems ist ein privates Regenrückhaltebecken südlich der Budberger Straße. Dieses Becken dient der Aufnahme von Dachflächenwasser und von vorgereinigtem Wasser von Verkehrs- und Hofflächen. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan ein weiteres Rückhaltebecken nördlich der Budberger Straße am östlichen Rand des Plangebiets vor, das im Vorgriff auf die Entwicklung des zweiten Bauabschnitts vorgehalten werden sollte.

Der zweite Bauabschnitt – Bebauungsplan N8/2 – Budberger Straße, **Teil 2** – sieht i.S.d. 53. Änderung des Flächennutzungsplans die Schaffung zusätzlicher Flächen für gewerbliche Nutzungen östlich des **Teils 1** mit einer Gesamtgröße von ca. 17,4 ha vor. Der Bebauungsplan N8/2 – Budberger Straße, **Teil 2** – sieht ebenfalls eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung vor. Abweichend von dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Aufstellung des **Teils 1** konnte die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung des **Teils 2** ohne die Inanspruchnahme der vorgehaltenen Retentionsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans N8/2 – Budberger Straße, **Teil 1** – realisiert werden.

Die gewerblichen Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans N8/2 – Budberger Straße, **Teil 1** – sind, d.h. abgesehen von der Freifläche von rd. 6.500 m², die für die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung vorgehalten wurde, vermarktet.

Auf Basis dieser geänderten Planungsbedingungen soll für die Fläche nördlich der Budberger Straße in Anlehnung an die Zielsetzung des Bebauungsplans N8/2 – Budberger Straße, **Teil 1** – der Bebauungsplan N8/3 – Budberger Straße **neu** – aufgestellt werden, der die bisher als Retentionsfläche vorgehaltene Fläche ebenfalls als Gewerbegebiet festsetzt.

Vor dem Hintergrund der vorhanden Nachfrage nach Flächen für gewerbliche Nutzungen und der notwendigen Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans N8/2 – Budberger Straße, **Teil 2** – um 5,5 ha aufgrund von eigentumsrechtlichen Restriktionen und aufgrund von zu berücksichtigenden gesetzlichen Änderungen des Planungsrechts sowie der Regelungen zur Berücksichtigung des Arten- und Klimaschutzes, stellt die Festsetzung eines Gewerbegebiets auf den Flächen des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans eine sinnvolle Arrondierung und eine nachhaltige zumindest teilweise Befriedigung der Nachfrage nach Gewerbeflächen dar. Zudem werden insbesondere die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB berücksichtigt.

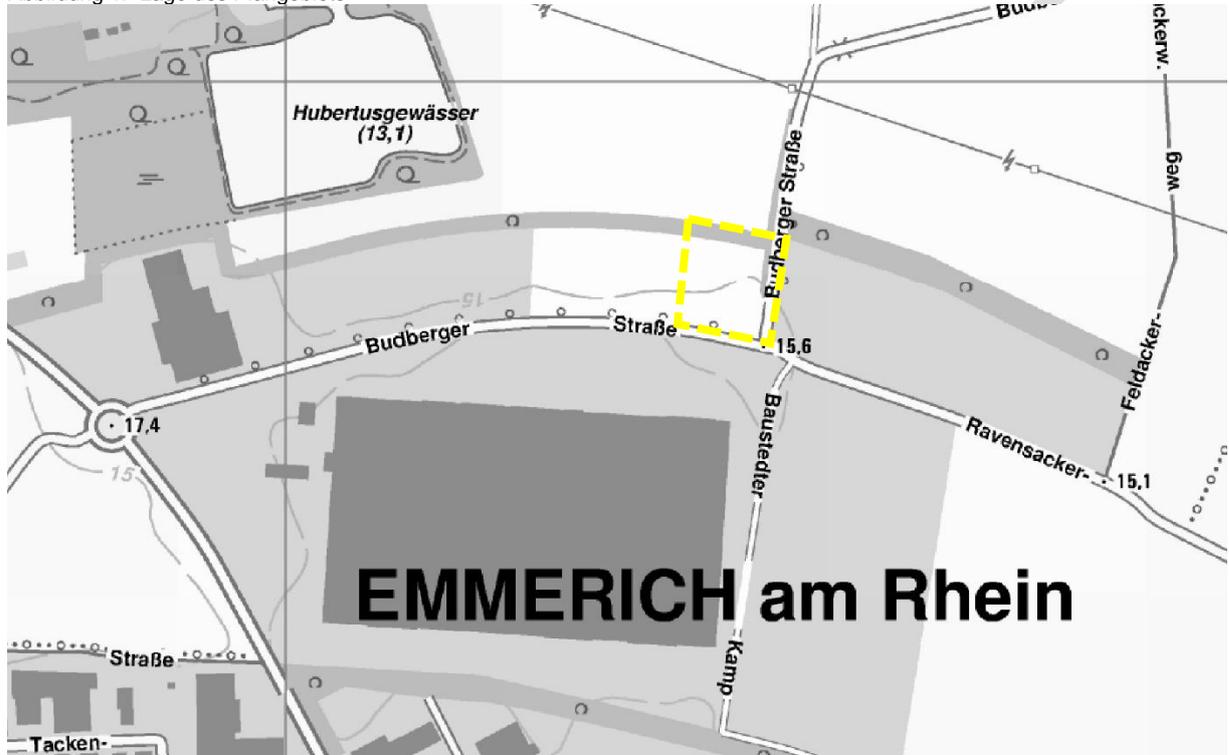
2. Örtliche Vorgaben

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rd. 10.000 m² groß und liegt im nordöstlichen Bereich der Stadt Emmerich am Rhein.

Die Entfernung zum Stadtzentrum von Emmerich am Rhein beträgt rd. 4.500 m, die Bundesstraße B 8 verläuft in etwa 2.800 m Entfernung, der Anschluss zur Autobahn A 3 ist in 5 Minuten Fahrzeit erreichbar.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



Das Plangebiet umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Klein-Netterden:

- Flurstücke 211, 218 und 224 des Flurs 009;
- Flurstücke 276, 277, 283, 287, 288, 292 und 330 des Flurs 008.

Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 202 des Flurs 009;
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 309 und 311 des Flurs 008;
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 280, 284 und 330 des Flurs 008;
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 224 des Flurs 009.



2.2 **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Von der Bebauungsplanaufstellung betroffen ist ein Bereich innerhalb des bestehenden Bebauungsplans N8/2 – Budberger Straße **Teil 1** –. Das Verfahren dient der planungsrechtlichen Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB und stellt eine Nachverdichtung von Flächen dar. Dabei können die Regelungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB angewendet werden.

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt rund 10.000 m². Der Bebauungsplan bereitet damit eine Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO lediglich in einer Größenordnung von erheblich unterhalb des durch den Gesetzgeber nach Maßgabe des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingeführten zulässigen Schwellenwerts von bis zu 20.000 m² vor. Er entfaltet darüber hinaus voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen im naturschutzrechtlichen Sinne, da der Eingriff bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan N8/2 – Budberger Straße **Teil 1** – ausgeglichen wurde. Auch sind keine weiteren Grundflächen anderer Bebauungspläne i.S.d. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mitzurechnen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stünden, da die Aufstellungen der Bebauungspläne N8/2 – Budberger Straße **Teil 1** (2008) und **Teil 2** (2013) – keinen zeitlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans aufweist.

Die Planung bereitet keine Zulässigkeit von Vorhaben vor, die einer Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) liegen nicht vor. Darüber hinaus bereitet die Planung keine erheblichen umweltbezogenen Beeinträchtigungen der Nutzungen in der Nachbarschaft vor.

Es liegen insofern die Voraussetzungen der Durchführung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nach den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) vor. Daher soll von den verfahrenserleichternden Vorschriften des § 13a BauGB Gebrauch gemacht werden. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB sind dabei die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich.

Abweichend von der durch den Gesetzgeber nach § 13a BauGB eingeführten Möglichkeit, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, werden diese Verfahrensschritte ‚freiwillig‘ – d.h. zu Gunsten einer inklusiven Planung und frühzeitigen Berücksichtigung etwaig planinduziert betroffener öffentlicher Belange – dennoch durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach dem Aufstellungsbeschluss in formeller Art beabsichtigt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte informell in Form eines sog. Scopings vor dem Aufstellungsbeschluss, so dass ihre Ergebnisse bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses in die Abwägung des Bebauungsplans eingestellt waren.

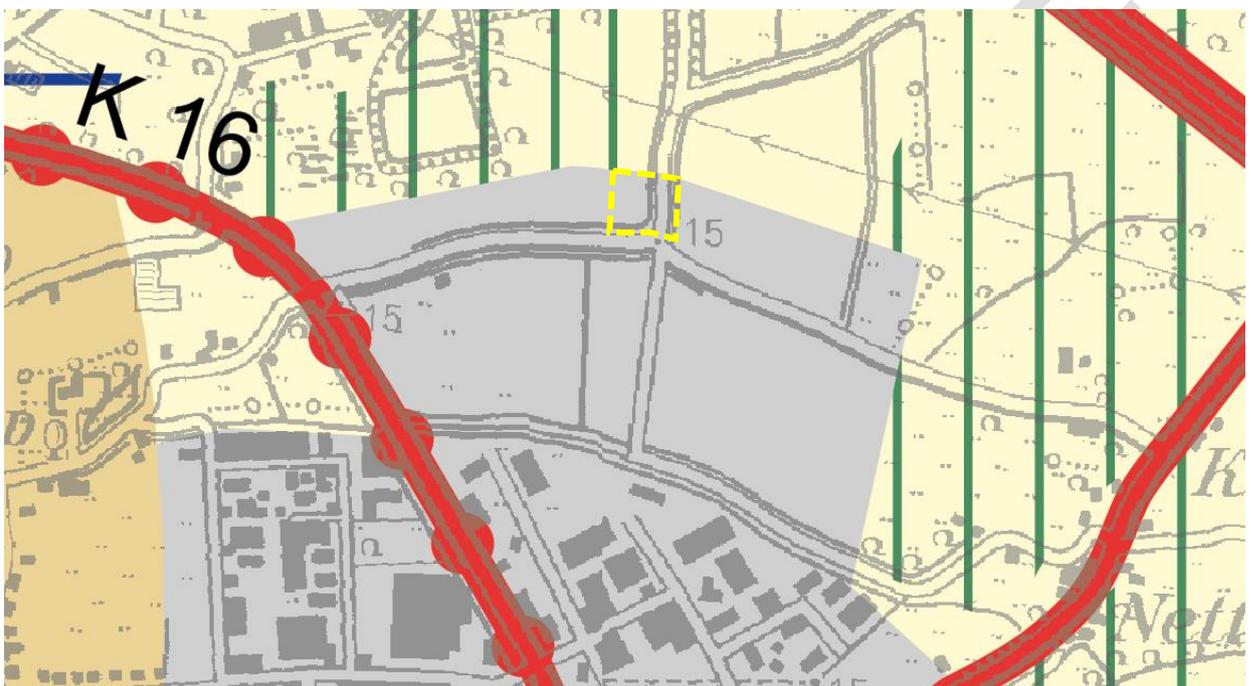
3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD), in Kraft getreten am 13. April 2008, ist der Geltungsbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) der Stadt Emmerich am Rhein dargestellt.

Nach der Aufstellung des Bebauungsplans stehen die Funktionen der betroffenen Fläche nach wie vor im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

Abbildung 3: Darstellung des Geltungsbereichs im Regionalplan Düsseldorf





3.4 Baumschutzsatzung

Mit der „Satzung zum Schutz des Baumbestands der Stadt Emmerich am Rhein vom 16.12.2014“, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 20. Dezember 2014, zuletzt geändert am 25. März 2015, in deren Geltungsbereich das Plangebiet vollumfänglich liegt, wird der Schutz des Baumbestands innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche rechtsverbindlicher Bebauungspläne durch verbindliches Ortsrecht geregelt.

Nach Maßgabe dieser Satzung wird der Baumbestand (Bäume) zur

- Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- Gestaltung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbilds und zur Sicherung der Naherholung,
- Abwehr schädlicher Einwirkungen,
- Erhaltung oder Verbesserung des Stadtklimas,
- Erhaltung eines artenreichen Baumbestands,
- Erhaltung und Schutz der Tierwelt,

geschützt.

Nach Maßgabe der Satzung sind die Beauftragten der Stadt berechtigt, nach angemessener Vorankündigung zum Zwecke der Durchführung dieser Satzung Grundstücke zu betreten. Sofern Gefahr im Verzuge besteht, kann auf eine Vorankündigung verzichtet werden.

Die Satzung sieht vor, dass für jeden entfernten geschützten Baum als Ersatz neue Bäume auf dem Grundstück, auf dem der Baum entfernt wurde oder falls dies aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen unmöglich ist, auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung zu pflanzen und zu erhalten (Ersatzpflanzung) ist.

Die Ersatzpflanzung bemisst sich nach dem Stammumfang des entfernten Baumes. Beträgt der Stammumfang des entfernten Baums, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden bis zu 100 cm, ist als Ersatz ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindestumfang von 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen. Beträgt der Umfang mehr als 100 cm, ist für jede weiteren angefangenen 100 cm Stammumfang ein zusätzlicher Baum der vorbezeichneten Art zu pflanzen. Die Qualität der ersatzweise zu pflanzenden Bäume hat den Qualitätsanforderungen des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.



4. Landespflegerische Vorgaben

4.1 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans.

4.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete oder geschützte Objekte i.S.d. 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).

Planinduzierte Auswirkungen auf die nächstgelegenen naturschutzrechtlich gesicherten Schutzgebiete sind auch aufgrund der Vorbelastung durch die übrige Siedlungsstruktur nicht erkennbar. Durch das Planverfahren werden diesbezüglich keine größeren Störungen – als bislang bestehend – vorbereitet, da es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans um eine Fläche handelt, die in einem bereits bestehenden Gewerbegebiet liegt. Die durch den Bebauungsplan zusätzlich geschaffene gewerbliche Fläche passt sich an die vorhandene Struktur an und ist vom Umfang her im Gesamtgefüge als untergeordnet zu erachten.

5. Planungsziele

Das Planungsziel dieses Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung einer Entwicklungsmöglichkeit für gewerbliche Nutzungen in der Stadt Emmerich am Rhein innerhalb eines Gefüges von bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen, das mit einer bereits vorhandenen technischen und verkehrlichen Infrastruktur einhergeht. Durch das Ausschöpfen des Flächenpotentials innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets werden die Belange der Wirtschaft i.S.d § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB und die Belange des Umweltschutzes i.S.d § 1 Abs. 6 Nr. 7, insbesondere der Flächeninanspruchnahme i.S.d § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, durch eine Vermeidung einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme an einem weniger optimal erschlossenen Standort, bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt.

Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans N8/2 – Budberger Straße, **Teil 1** – erforderliche Festsetzung einer Fläche für eine Abwasseranlage stellte eine notwendige Einschränkung der angestrebten Ziele im Hinblick auf die Entwicklung des Gewerbegebiets Ost dar. Durch das Funktionsloswerden dieser Flächen infolge anderweitigen Planungen im Rahmen des Bebauungsplans N8/2 – Budberger Straße, **Teil 2** –, stehen sie für eine Entwicklung im Sinne der Ziele des Bebauungsplans N8/2 – Budberger Straße, **Teil 1** – zur Verfügung. Der vorliegende Bebauungsplan greift diese ursprünglichen Ziele auf und arrondiert die gewerblichen Flächen der unmittelbaren Umgebung.

Hinsichtlich dieser angestrebten Arrondierung beschränken sich die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans nicht ausschließlich auf die im Zusammenhang des Gewerbegebiets liegende Freifläche, sondern bezieht darüber hinaus auch Teile des Flurstücks 224 des westlich angrenzenden und bereits in der Bebauung befindlichen Grundstücks mit ein. Ziel der Erweiterung des Geltungsbereichs über die Freifläche hinaus ist die Schaffung von zukunfts-offenen Entwicklungsperspektiven durch die Festsetzung eines durchgängigen Baufensters nördlich der Budberger Straße.



Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden in seinem Geltungsbereich die betroffenen Teile des bisher gültigen Bebauungsplans N 8/2 – Budberger Straße, **Teil 1** – durch das neue Planungsrecht im Sinne eines Anwendungsvorrangs überlagert und die für die betroffenen Teile bislang geltenden Festsetzungen verdrängt.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im vorliegenden Bebauungsplan werden entsprechend den v.g. Planungszielen ein Gewerbegebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO, eine Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, ein öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und eine Wasserfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 a) BauGB zeichnerisch festgesetzt.

Darüber hinaus erfolgen für das Gewerbegebiet insbesondere Festsetzungen zum jeweils zulässigen Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie zu den überbaubaren und zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie Festsetzungen i.S.d. sog. Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB.

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO

I.S.d Planungsziele wird im Bereich des Knotenpunkts Budberger Straße und Ravensackerweg, nördlich und westlich der Budberger Straße ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO festgesetzt.

Aufbauend auf den faktischen Nutzungen der unmittelbaren Umgebung, wird mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets eine Arrondierung der Ziele des Bebauungsplans N8/2 – Budberger Straße, **Teil 1** – herbeigeführt.

Allgemein zulässig sind innerhalb des Gewerbegebiets i.S.d. § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen.

Ausgenommen von den ansonsten allgemein zulässigen Gewerbebetrieben sind Einzelhandelsbetriebe, da davon auszugehen ist, dass Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zu einer zusätzlichen Belastung der verkehrlichen Infrastruktur führen. Diese negativen Auswirkungen sollen vermieden werden.

I.S.d § 1 Abs. 9 BauNVO können jedoch Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, in denen Waren oder Ersatzteile an Endverbraucher verkauft werden, die von einem in unmittelbarem räumlichen und/oder betrieblichen Zusammenhang mit einem am Ort des Leistungsaustauschs oder in dessen unmittelbarer Umgebung produzierenden oder verarbeitenden Unternehmen hergestellt oder bezogen werden oder wurden, ausnahmsweise zugelassen werden, sofern

- die Verkaufsfläche der jeweiligen Verkaufsstellen einen Anteil i.H.v. 10 % der jeweiligen Grundfläche des entsprechenden Betriebs insgesamt nicht übersteigt und
- die Baumassen der jeweiligen Verkaufsstellen einen Anteil in Höhe von 10 % der jeweiligen Baumassen entsprechenden Betriebs insgesamt nicht übersteigt.



Die im vorliegenden Bebauungsplan im Rahmen des – abweichend vom generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben – ausnahmsweise Zulassens von Verkaufsstellen vorgenommene Beschränkung der Verkaufsflächen ist in der Vermeidung eines sog. ‚Windhundrennens‘ und den Belangen der Raumordnung begründet.

Aufgrund der hinsichtlich des rd. 6.500 m² umfassenden Gewerbegebiets und nach Maßgabe der in diesem Bebauungsplan erfolgten Festsetzungen, maximal 10 % der Grundfläche des entsprechenden Betriebs für Verkaufsstellen ausnahmsweise zuzulassen, kann die in rechtlicher Hinsicht bestehende Schwelle i.H.v. 800 m² Verkaufsfläche faktisch nicht überschritten werden.

Der „Tatbestand“ eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs, der auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sich nicht nur unwesentlich auswirken kann, kann grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zudem wird ein sog. ‚Windhundrennen‘, das ggf. auftreten könnte, sofern keine derartige Begrenzung in Abhängigkeit zu den jeweiligen Grundflächen der entsprechenden Betriebe vorgenommen würde, verhindert.

Durch die v.g. Beschränkung des Umfangs der Ausnahme von dem Ausschluss der ansonsten regelmäßig zulässigen Einzelhandelsbetriebe wird sichergestellt, dass im Zuge einer Ermessensentscheidung der Stadt Emmerich am Rhein in Ausnahmefällen nur Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die keine relevante zusätzliche verkehrliche Belastung erzeugen. Ein weitergehender Ausschluss wäre im Übrigen städtebauliche unbegründet.

Die ansonsten allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO innerhalb des Gewerbegebiets lediglich ausnahmsweise zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass die Belange der verkehrlichen Erschließung nicht entgegenstehen. Der v.g. Nachweis ist ebenfalls für die in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO regelmäßigen ausnahmsweise zulässigen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

zu erbringen. Diese Einschränkung der ansonsten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebiets ist durch den Besucherverkehr, der mit den v.g. Nutzungen einhergeht, und zu Gunsten der Sicherung einer funktionsfähigen verkehrlichen Erschließung begründet. Ein entsprechender Hinweis über die Erbringung des v.g. Nachweises wird in diesen Bebauungsplan aufgenommen. Ein derartiger Nachweis ist für die nach Maßgabe der Festsetzungen dieses Bebauungsplans vom generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ausgenommenen Verkaufsstellen nicht erforderlich.

Innerhalb des im Eigentum der Stadt Emmerich am Rhein stehenden Flurstücks Nr. 292 befindet sich ein Schaltschrank der im Zusammenhang mit der für die in der Umgebung befindliche Entwässerungsanlage erforderlichen Pumpenanlagen betrieben wird. Die Festsetzung des Gewerbegebiets, die u.a. dieses Flurstück umfasst, steht der v.g. Nutzung nicht entgegen.

6.1.2 Störfallbetriebe

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zwar soll dem Gewerbegebiet hinsichtlich seiner nachhaltigen Entwicklung



größtmögliche Flexibilität gegeben werden, jedoch sollen bspw. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, d.h. Schutzwürdigkeiten der in der Umgebung des Geltungsbereichs befindlichen Nutzungen, dadurch nicht beeinträchtigt werden. Vor diesem Hintergrund lässt sich heute noch nicht absehen, welche Betriebsarten sich auf der Fläche zukünftig ansiedeln werden.

Planungsrechtlich wäre innerhalb des Gewerbegebiets ein Betriebsbereich (zum Beispiel in Form eines Gefahrstofflagers), der unter die Störfallverordnung fällt, grundsätzlich zulässig. Eine etwaige Ansiedlung von Störfallbetrieben hat unter Beachtung des passiv planerischen Störfallschutzes zu erfolgen. Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen im Rahmen und mit Mitteln der Bauleitplanung u.a. die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen (sog. „Dennoch-Störfälle“, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können) i.S.d. Art. 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU - Seveso-III-Richtlinie auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.

Die Seveso-III-Richtlinie enthält sowohl Regelungen für betriebsbezogene Anforderungen an Anlagen als auch Vorgaben für die „Überwachung der Ansiedlung“, die nach der englischen Sprachweise auch als „land-use planning“ bezeichnet wird. Das europarechtliche Konzept des „land-use planning“ ist in Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie geregelt. Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie hat das Ziel, die Auswirkung von sogenannten Dennoch-Störfällen, also solchen, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können, durch die Wahrung angemessener Sicherheitsabstände – i.S.d. Art. 13 Abs. 2 der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (ABl. L 197 vom 24.7.2012, S. 1) – zwischen Seveso Betrieben (Betriebsbereichen nach der 12. BImSchV) einerseits und den oben aufgeführten schutzbedürftigen Bereichen und Nutzungen andererseits so gering wie möglich zu halten („passiv-planerischer Gefahrstoffschutz“).

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zum im Bebauungsplan N8/2 – Budberger Straße, **Teil 1** – festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Baumarkt‘ und dem dort erfolgenden Besucherverkehr sowie dem Umstand, dass auf den mit diesem Besucherverkehr verbundenen Personenkreis nicht steuernd eingewirkt (Einweisungen, Fortbildungen etc.) werden kann, besteht innerhalb eines grundsätzlich für Dennoch-Störfälle relevanten Bereich ein öffentlich genutztes Gebiet i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG. Da die städtebaulichen Ziele auch erreicht werden können, sofern es zukünftig nicht möglich sein sollte, eine entsprechende Ansiedlungsnachfrage innerhalb des Geltungsbereichs für einen Störfallbetrieb zu befriedigen, wird die Frage der Zulässigkeit solcher Nutzungen mit Störfallbereichen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG auf die Genehmigungsebene verlagert, auf der auch keine Lösungsoptionen abgeschnitten werden, die nur auf Bebauungsplanebene bestünden. Da Störfallbetriebe in aller Regel der immissionschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen und hierbei selbst im vereinfachten Genehmigungsverfahren gemäß § 19 Abs. 4 BImSchG eine – zumindest eingeschränkte – Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden muss, ist hier eine angemessene Konfliktbewältigung auch sichergestellt.

Eine diesbezügliche Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan ist nicht erforderlich – jedoch wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Pflicht zur Berücksichtigung angemessener Sicherheitsabstände in den entsprechenden Genehmigungsverfahren besteht, da die planerische Regelung vorliegend nicht erfolgt ist – und auch nicht erforderlich i.S.d. § 1

Abs. 3 Satz 1 BauGB war. Im Einzelfall ist die Möglichkeit der Ansiedlung von Nutzungen mit Störfallbereichen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG jedoch dann zulässig, sofern im Zulassungsverfahren durch Gutachten eines nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen die angemessenen Sicherheitsabstände ermittelt werden und der Nachweis erbracht wird, dass durch die Ansiedlung kein planerischer Konflikt i.S.d. § 50 BImSchG hervorgerufen wird.

Die in rechtlicher Hinsicht grundsätzlich mögliche Unterschreitung der angemessenen Sicherheitsabstände auf Grund von sog. „sozio-ökonomischen Gründen“ im Rahmen der Genehmigungsverfahren ist innerhalb des Gewerbegebiets im Übrigen ausgeschlossen. Im vorliegenden Bebauungsplan ist diesbezüglich einerseits abwägend festgestellt worden, dass keine Anknüpfungspunkte in Form etwaig bereits bestehender Störfallbetriebe vorliegen. Andererseits erfolgte in dem Bebauungsplan N8/2 – Budberger Straße, **Teil 1** – dessen städtebauliche Ziele vorliegend lediglich arrondiert werden, die Festsetzung des v.g. öffentlich genutzten Gebiets in Form des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“. Eine nunmehr planinduziert etwaig ermöglichte Unterschreitung der angemessenen Sicherheitsabstände würde den Trennungsgrundsatz i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG durch die „Hintertür“ verletzen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Gebäudehöhenfestsetzungen

Die in diesem Bebauungsplan zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen (H_{MAX}) beziehen sich i.S.d. § 18 Abs. 1 BauNVO auf Meter über Normalnull (m ü.NN). Bei baulichen Anlagen ist der oberste Gebäudeabschluss als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der Höhe anzunehmen.

Die zeichnerisch festgesetzte, maximale Gebäudehöhe darf durch für einen bestimmungsgemäßen Betrieb erforderliche technische Bau- und Anlagenteile sowie Photovoltaik- und solarthermische Anlagen bis maximal 1,5 m auf maximal 10 % der entsprechenden Dachfläche überschritten werden. Die Beschränkung der Überschreitung der maximalen Höhe um 10% entspricht der durch den Gesetzgeber gemeinhin als geringfügig definierten Schwelle.

Durch diese Regelung wird eine den gebäudetechnischen Anforderungen von Gewerbebetrieben dienliche Entwicklung ermöglicht und zugleich eine unerwünschte Höhenentwicklung verhindert. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf eine Gebäudehöhe von maximal 30,0 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht unter Berücksichtigung der derzeitigen Ureländehöhen einer möglichen Höhe baulicher Anlagen von ca. 15,0 m. Die Höhenabwicklung des Gewerbegebiets orientiert sich damit an dem Maß der in der Umgebung befindlichen Nutzungen.

6.2.2 Grundflächenzahl

Innerhalb des Gewerbegebiets wird zur Sicherung einer effektiven Flächenausnutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) i.H.v. 0,8 zeichnerisch festgesetzt. Damit wird die Regelobergrenze für die GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft, aber grundsätzlich eingehalten. Dies erfolgt um eine angesichts der bestehenden Flächenbedarfe weitgreifende Inanspruchnahme weniger gut erschlossener und ggf. naturnaher Flächen an anderer Stelle zumindest teilweise zu vermeiden bzw. zu verringern.

Um den zukünftigen Gewerbebetrieben hinreichende Möglichkeiten für eine Entwicklung zu ermöglichen darf die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Satz 3 BauNVO innerhalb des Gewerbegebiets zusätzlich durch



- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

derart überschritten werden, dass bis zu 90 % des Baugebiets versiegelt werden können.

Die Überschreitung der GRZ I durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (GRZ II) ist in dieser Weise jedoch nur zulässig, sofern dies durch zusätzliche Dachbegrünungen auf demselben Grundstück im Verhältnis 1:1 ausgeglichen wird. Die hier betroffenen Böden sind nicht nennenswert wertvoller als begrünte Dachflächen, so dass sich ein Verhältnis von 1:1 als hinreichender Ausgleich darstellt. Dass sich beim Ausgleich nach § 17 Abs. 2 BauNVO an den Grundsätzen der Eingriffsregelung orientiert werden kann, ist im Übrigen auch in der Rechtsprechung anerkannt (siehe bspw. Schimpfermann/Stühler, in: Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Aufl. 2018, § 17 Rn. 47).

Die Dachbegrünung ist als pflegeextensiver, artenreicher Magerrasen mit entsprechenden standorttypischen Wildkraut- und Grasarten zu bepflanzen und mit einer entsprechenden mindestens 15 cm starken Substratschicht (ohne Drän- und Filterschicht gerechnet) zu errichten. Die extensive Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten bzw. zu pflegen. Bepflanzungen mit Gehölzen sind zulässig. Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind auf diesen Flächen zulässig, sofern sie mit der Dachbegrünung kombiniert ausgebildet werden.

Ausnahmen von dieser Art des Ausgleichs können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass anhand anderer Maßnahmen auf demselben Grundstück die zusätzliche Versiegelung anderweitig ausgeglichen werden kann.

6.2.3 Geschossflächenzahl

Für das innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzte Gewerbegebiet soll die Regellobergrenze für die Geschossflächenzahl i.H.v. 2,4 i.S.d. § 17 Abs. 1 BauNVO, die regelmäßig auch dann Anwendung findet, wenn keine Geschossflächenzahl im Bebauungsplan festgesetzt wird, keine Anwendung finden, da durch die zeichnerische Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ) anderweitige Regelungen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans vorgenommen werden.

6.2.4 Baumassenzahl

Innerhalb des Gewerbegebiets wird zur Sicherung einer effektiven Flächenausnutzung eine Baumassenzahl i.H.v. 10 zeichnerisch festgesetzt. Damit wird die Regellobergrenze der Baumassenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft, aber grundsätzlich eingehalten.

Die Ausschöpfung der Regellobergrenze der Baumassenzahl orientiert sich damit an der festgesetzten Baumasse der Umgebung und schafft ausreichende Entwicklungspotentiale für Gewerbebetriebe.



6.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen

Für das Gewerbegebiet wird eine Bauweise in abweichender Art festgesetzt, mit der geregelt wird, dass ein Anbauen an die Grundstücksgrenzen zulässig ist. Außerdem gilt für die abweichende Bauweise, dass die Länge der Hausform mehr als 50,0 m betragen darf. Dies ist dahingehend begründet, dass die wesentliche städtebauliche Absicht darin besteht, den bestehenden und künftigen Ansiedlern zweckdienliche Betriebsabläufe zu ermöglichen und nachhaltig zu sichern.

Für das festgesetzte Gewerbegebiet erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen anhand von Baugrenzen. Diese sind derart zeichnerisch festgesetzt, dass abgesehen von einem 3 m breiten Streifen entlang des südlich angrenzenden Abschnitts der Budberger Straße und entlang der Ortsrandbegrünung sowie der freizuhaltenen Anfahrtsicht am Knotenpunkt Budberger Straße/Ravensackerweg die gesamte Fläche des festgesetzten Gewerbegebiets überbaut werden kann. Zudem wird durch die teilweise Einbeziehung des Flurstücks 224, Flur 009, die festgesetzte Baugrenze innerhalb des Bebauungsplans N 8/2 – Budberger Straße, **Teil 1** – durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans insofern verdrängt, dass zukünftig nördlich der Budberger Straße ein zusammenhängendes Baufenster entsteht.

6.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Innerhalb des Gewerbegebiets sind Stellplätze, Garagen und offene Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind ebenfalls lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Für die Fläche der Budberger Straße die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, wird eine öffentliche Verkehrsfläche für die Sicherung des Bestands und der Erschließung des Gewerbegebiets festgesetzt.

6.6 Grünordnung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans N 8/2 – Budberger Straße, **Teil 1** – wurde als Ausgleichsmaßnahme eine Ortsrandbegrünung an der Nordseite des Plangebiets festgesetzt. Teile dieser Ausgleichsmaßnahme, die innerhalb des Geltungsbereichs des nun vorliegenden Bebauungsplans liegen, werden als öffentliche Grünfläche zeichnerisch festgesetzt. Diese hat eine Tiefe von 15,0 m. Innerhalb der Ortsrandbegrünung werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zeichnerisch festgesetzt.

Eine über den festgesetzten Erhalt hinausgehende Entwicklung der Grünstrukturen ist aus städtebaulichen Gründen derart eingeschränkt, dass der weiterhin bestehende Bedarf gewerblich nutzbarer Flächen einer Ausweitung der bestehenden Ortsrandeingrünung entgegensteht. Die bestehenden und im Rahmen des nun vorliegenden Bebauungsplans weiterhin bauplanungsrechtlich gesicherten Grünstrukturen dienen jedoch, neben biotischen Umweltbelangen (bspw. Tiere und Pflanzen), insbesondere dem Mikroklima. Im vorliegenden Fall dient die Festsetzung des Erhalts der bestehenden Bepflanzungen als gehölzreiche Sukzessionsfläche mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen zudem der visuellen Abschirmung gegenüber der freien Landschaft. Sie ist nach Maßgabe der Festsetzungen dauerhaft zu erhalten. Grundsätzlich sind



die Bäume im Gebiet der Stadt Emmerich zudem nach Maßgabe der Baumschutzsatzung entsprechend geschützt.

Ausgefallene Gehölze sind innerhalb eines Jahres durch Nachpflanzung innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Maßgabe des vorliegenden Bebauungsplans mit standortgerechten, einheimischen sowie klimatoleranten Gehölzen zu ersetzen. Auf diese Weise wird gesichert, dass der Ersatz abgängiger Bäume den Anforderungen der Klimaanpassung entspricht.

Die Ersatzpflanzungen für Bäume müssen nachfolgende Qualitäten mindestens erfüllen:

- Pflanzgröße Hochstamm;
- zweimal verpflanzt

Außerdem wird ein Hinweis auf Baumarten in Form der folgenden Gehölzliste in den Bebauungsplan aufgenommen, die den Anforderungen an die Qualität der Ersatzpflanzungen i.S.d. Bebauungsplans grundsätzlich entsprechen:

Acer ampestre	Feldahorn
Aesbulus x carnea	Rotblütige Roßkastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus acuparia	Eberesche
Obstbaum-Hochstämme	lokal typische Sorten

6.7 Wasserflächen

Östlich der Budberger Straße wird das Gewässer 1.22 Budberger Graben zeichnerisch festgesetzt. In das Gewässer 1.22 Budberger Graben des Deichverbandes Bislich-Landesgrenze wird das innerhalb der Baugebiete des Bebauungsplans N 8/2 – Budberger Straße, **Teil 1** – und – Budberger Straße, **Teil 2** – anfallende Niederschlagswasser eingeleitet.

7. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

7.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die Budberger Straße gesichert.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans N 8/2 – Budberger Straße, **Teil 1** – wurde die Budberger Straße am Knickpunkt, an dem die Budberger Straße nach Norden verschwenkt wird, entsprechend des Bedarfs an einer Wendemöglichkeit für Lastzüge ausgeweitet festgesetzt. Die im Bebauungsplan N 8/2 – Budberger Straße, **Teil 1** – festgesetzte Straßenverkehrsfläche geht jedoch über den Flächenbedarf für eine Wendemöglichkeit für Lastzüge hinaus, so dass sie in ihrem bislang festgesetzten Umfang nicht i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist. Dementsprechend wurde in dem nun vorliegenden Bebauungsplan die Budberger Straße nach Maßgabe des aktuellen Ausbaustatus inkl. des tatsächlichen Flächenbedarfs für eine Wendemöglichkeit für Lastzüge festgesetzt.



7.2 Ver- und Entsorgung

7.2.1 Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation

Die Versorgung des Gebiets mit Strom, Gas und Wasser kann durch die Stadtwerke Emmerich am Rhein sichergestellt werden. Die Gas- und Wasserversorgung des geplanten Gewerbegebiets kann voraussichtlich durch den Anschluss an vorhandene Leitungen in der Weseler Straße bzw. der Albert-Einstein-Straße erfolgen. Im Verfahren erfolgt eine entsprechende Abstimmung mit den Versorgungsträgern. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans ist im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplans N 8/2 – Budberger Straße, **Teil 1** – bereits grundsätzlich erschlossen worden.

Die Müllabfuhr übernimmt ein von der Stadt Emmerich am Rhein beauftragtes Unternehmen.

7.2.2 Schmutzwasser

Die Einleitung von Schmutzwasser in das vorhandene Kanalnetz ist allenfalls im südlichen Bereich des Baugebiets möglich. Eine Einleitung in das Kanalnetz des östlich verlaufenden Abschnitts der Budberger Straße ist faktisch angesichts der dafür nicht ausreichenden Infrastruktur an dieser Stelle nicht möglich.

Für den Fall einer Teilung des Flurstücks Nr. 218, Flur 009; wird ein Hinweis auf eine sodann ggf. erforderlich werdende Sicherung von Leitungsrechten für etwaig nördlich hinsichtlich der Lage des Kanalnetzes sodann isoliert gelegenen Grundstücke in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2.3 Niederschlagswasser

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt außerhalb von Wasserschutzzonen. Die nächste Zone, Emmerich Helenenbusch, mit der Ausweisung Wasserschutzzone III, beginnt nordwestlich des Geltungsbereichs in ca. 400 m Entfernung.

Gemäß § 44 LWG sind Aussagen zur Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu treffen.

Für die durch diesen Bebauungsplan erschlossene Fläche für gewerbliche Nutzungen wird eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück festgesetzt. Dieses Vorgehen wird im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans verfolgt und als textliche Festsetzung fixiert:

„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen des Gewerbegebiets gemäß den Anforderungen an die Beseitigung von Niederschlagswasser i.S.d. § 44 Abs. 1 LWG, in der jeweils geltenden Fassung, vorzubehandeln und auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern ist.“

Auf der Genehmigungsebene kann eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers des Gewerbegebiets in das vorhandene Entwässerungssystem der umliegenden Flächen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Funktionsfähigkeit des Entwässerungssystems sowie des Budberger Grabens (Gewässer 1.22) durch die zusätzliche Einleitung nicht beeinträchtigt wird und sofern andere Gründe der Einleitung nicht entgegenstehen.“

Mit der Festsetzung wird grundsätzlich sichergestellt, dass die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung des Bebauungsplans N 8/2 – Budberger Straße, **Teil 1** – nicht in ihrer Funktionalität

beeinträchtigt wird und dass es nicht zu einer Überlastung des Systems durch das zusätzlich eingeleitete Niederschlagswasser kommt. Bei dem Budberger Graben handelt es sich um einen sog. Abzugsgraben, der alleine bei Hochwasser ohne Niederschläge an seine Leistungsgrenze kommt. Dieser Umstand ist in dem ggf. auf der Genehmigungsebene zu erstellenden hydraulischen Gutachten zu berücksichtigen. Ungeachtet dieser Ausnahme ist das Einleiten des Niederschlagswassers in das vorhandene Entwässerungssystem nur dann zulässig, sofern andere Gründe der Einleitung nicht entgegenstehen. Bspw. ist ein Einleiten in das private Regenrückhaltebecken südlich der Budberger Straße nur zulässig, sofern die eigentumsrechtliche Situation vertraglich geregelt wurde.

Zudem wird ein Hinweis bzgl. des Erfordernisses einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 10, 13 und 18 Wasserhaushaltsgesetz in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Umweltbelange

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im Zuge des beschleunigten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. Der Verzicht auf die Erarbeitung eines separaten Umweltberichts geht nicht mit einer Nichtbeachtung der planungsrelevanten Umweltbelange einher. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind ermittelt und bewertet. In diesen Belangen sind die planungsrelevanten Umweltbelange inkludiert.

8.1 Schutzgut Landschaft

Der durch die beabsichtigte Planung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ist gemäß § 1a BauGB zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Da die Fläche für die gewerbliche Nutzung, die in diesem Bebauungsplan festgesetzt wird, im räumlichen Kontext des Gewerbegebiets Ost liegt, ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind. Höherwertige ökologische Strukturen in bestehender Form in der Ortsrandbegrünung bleiben weiterhin bestehen.

8.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Artenschutzrechtliche Konflikte sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde jedoch eine artenschutzrechtliche Prüfung der 1. Stufe durchgeführt, in dessen Ergebnisse festgehalten ist, dass mit der zukünftigen Bebauung der ca. 6.500 m² großen Ackerfläche durch die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen keine negativen Auswirkungen auf lokale Populationen von Tierarten zu erwarten sind. Insbesondere ist die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Bebauung für keine Population einer planungsrelevanten Art betroffen.



In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, mit dem die Bauherren über die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG informiert werden.

Da das Baugebiet zukünftig der gewerbliche Nutzung dienen soll, im räumlichen Zusammenhang mit dem „Gewerbegebiet Ost“ liegt und der naturschutzrechtliche Eingriff bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans N8/2 – Budberger Straße **Teil 1** – ausgeglichen wurde, ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten sind, die eine Aktualisierung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfordern.

Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans als sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als i.S.d. § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

8.3 Schutzgüter Klima und Luft

8.3.1 Klimaschutz

Regionalklimatisch gesehen befindet sich das Plangebiet im Klimabezirk der niederrheinischen Tiefebene mit maritimem Einfluss. Das Wetter ist geprägt durch vorherrschende West- und Südwestwinde, relativ milde Winter (Durchschnittstemperatur Januar 1,5 - 2°C) und gemäßigte Sommer (Durchschnittstemperatur Juli 17 - 18° C). Die mittlere Jahrestemperatur beträgt zwischen 9 und 10 ° C, die mittlere Niederschlagsmenge 700 bis 750 mm/m². Eine detaillierte klimatische Untersuchung für das Stadtgebiet existiert nicht.

Entscheidend für die Schadstofffilterung, die Frischluftbildung und den Luftaustausch des Gebietes sind lokal-klimatische Faktoren wie Lage, Relief und Vegetation.

Für die Neubauten im Plangebiet wird zur Minderung des Energiebedarfs empfohlen, die im Folgenden aufgeführten planerischen Grundsätze zu berücksichtigen:

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

8.3.2 Klimaanpassung

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

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

Angesichts der Folgen des Klimawandels nehmen sog. Starkregenereignisse jedoch zu, so dass es aufgrund solcher Ereignisse auch ohne bestehende Hochwassergefahren zu wetterbedingten Überschwemmungen im Geltungsbereich kommen kann.

In Bezug auf die Belange Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels bietet die im Plangebiet vorgesehene naturnahe Regenwasserbewirtschaftung einen wichtigen Handlungsaspekt. Die Retention von Niederschlagswasser vor Ort und dessen ortsnahe Ableitung in vorhandene oberirdische Gewässer hilft, die technischen Systeme zu entlasten und das Kleinklima vor Ort zu verbessern.

Der Erhalt der Ortsrandeingrünung am nördlichen Rand des Geltungsbereichs kann vom Grundsatz her als Maßnahme verstanden werden, die der Klimaanpassung Rechnung trägt. Im vorliegenden Fall dient die betreffende Festsetzung eines rd. 15 m tiefen Hecken- bzw. Gehölzstreifens neben der visuellen Abschirmung gegenüber der freien Landschaft auch einer Verbesserung des Kleinklimas.

Ein entsprechender Hinweis zu dem Thema Klimaschutz und -anpassung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.4 Schutzgut Boden

Durch den Bebauungsplan und den zu erwartenden hohen Versiegelungsgrad innerhalb des Gewerbegebiets wird im Bebauungsplan Boden in Anspruch genommen.

Es ist darauf hinzuwirken, dass mit den im Plangebiet im Rahmen der künftigen Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen zu bewegend erheblichen Mutterbodenmassen so verträglich wie möglich umgegangen wird. Im Sinne des gesetzlich verankerten Schutzes der Ressource Boden werden vor Baubeginn konkrete Maßnahmen benannt werden, um die Eingriffe in den Boden zu minimieren. Art und Umfang der Maßnahmen sind in Abhängigkeit von der geplanten Grundstücksentwicklung festzulegen. Vor und während der Baumaßnahmen ist eine bodenkundliche Baubegleitung durch einen Fachgutachter notwendig.

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. Der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt daher insbesondere bei Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie z.B. Rammarbeiten, Verbauarbeiten, Pfahlgründungen- Rüttel- und hydraulischen Einpressarbeiten Sicherheitsüberprüfungen durch vorlaufende Sondierbohrungen durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis zum Thema Kampfmittelrückstände wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.5 Schutzgut Fläche

Aufgrund der Lage in einem bestehenden Gewerbegebiet weist der Geltungsbereich eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Fläche auf. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine Fläche, auf der zur Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für gewerbliche Nutzungen an anderer Stelle gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Die Flächensparziele der Bundesregierung sind im vorliegenden Fall nicht primär als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Der Entwicklung des Gewerbegebiets handelt es nicht um eine Flächeninanspruchnahme, sondern um eine Änderung der Nutzungsbestimmung einer Fläche im



räumlichen und sachlichen Zusammenhängen eines Gewerbegebiets. Die Empfindlichkeit des Umweltbelangs Fläche bemisst sich dementsprechend nicht anhand einer möglichen planinduziert erhöhten Versiegelung oder einer möglichen Zerschneidung landschaftlich bedeutender Flächen, sondern anhand der Vermeidung zusätzlicher Flächenbedarfe an anderer Stelle. Folglich trägt die städtebauliche Entwicklung des Geltungsbereichs dem übergeordneten Ziel der ‚Innen- vor Außenentwicklung‘ i.S.d § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung.

8.6 Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser)

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen keine weiteren Eingriffe in das innerhalb des Plangebiets bestehende Gewässersystem einher, die über den Umfang der Eingriffe des Bebauungsplans – Budberger Straße, **Teil 1** – hinausgehen.

8.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

8.7.1 Emissionsschutz

Das Plangebiet liegt im sog. „Außenbereich“ des Ortsteiles Klein-Netterden. Immissionsschutzrechtlich schutzwürdige Wohnstandorte sind in unmittelbarer Entfernung nicht vorhanden.

Lärm

In der Bauphase muss im Entwicklungsbereich des Plangebiets mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm sowie Staubimmissionen gerechnet werden.

Gerüche

Östlich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der der Viehhaltung dient. Der Abstand zwischen der östlichen Grenze des Bebauungsplangebiets und dem Emissionsschwerpunkt der Stallgebäude beträgt rd. 730 m.

Grundlage zur Beurteilung der notwendigen Abstände zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und Gewerbeflächen bilden die VDI-Richtlinien 3471 (Schweine), 3472 (Hühner) und 3473 (Rinder). Eine möglicherweise notwendige Detaillierung der Aussagen zur Betroffenheit durch Immissionen würde auf der Genehmigungsebene anhand der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) vom 05. November 2009 erfolgen.

Im Rahmen der Bürgerinformation zur Aufstellung des Bebauungsplans N 8/2 – Budberger Straße, **Teil 1** – hat der betroffene Landwirt einen Bestand von 80 Milchkühen angegeben. Eine Milchkuh entspricht 1,2 Großvieheinheiten (GV). Somit ist von insgesamt $80 \times 1,2 = 96$ GV auszugehen. Bei einem theoretisch angenommenen Sicherheitszuschlag und einer Erhöhung auf insgesamt 200 GV, die mögliche Betriebserweiterungen berücksichtigt, entspräche dies nach der VDI-Richtlinie 3473 (Rinder) einem Mindestabstand von 290 m – 450 m, je nach Beurteilung des Betriebs.

Auf Grundlage dieser Angaben aus dem Jahr 2008 und der Beurteilung nach den VDI-Richtlinien ist für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ein ausreichender Abstand zwischen Gewerbegebiet und dem landwirtschaftlichen Betrieb vorhanden. Auf Grund der noch größeren Entfernung zu weiteren Betrieben entlang der Netterdenschen Straße wird generell von ausreichenden Abständen zum Gewerbegebiet ausgegangen.



8.7.2 Schutz vor Unfällen und Katastrophen

Störfallrisiko

Nach jetzigem Planungsstand befinden sich keine Störfallbetriebe im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.

Hochwasser

Der Planungsbereich befindet sich derzeit in keinem nach § 76 WHG i.V.m. § 112 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, für das besondere Schutzvorschriften i.S.d. § 78 WHG gelten.

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von rd. 2,8 km zum Rhein. 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 Rheinverlaufs verhindert bis zum festgesetzten Bemessungshochwasser die Überschwemmung der durch ihn gegen den Rhein abgegrenzten Bereiche. Ein absoluter Schutz gegen Hochwassereinwirkungen auf die Hinterlandbereiche kann dadurch jedoch nicht gewährleistet werden.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt innerhalb des potentiellen Überschwemmungsbereichs. Den Hochwassergefahrenkarten ist zu entnehmen, dass im Fall des hundertjährigen Hochwassers (HQ_{100} = Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit, das im Mittel alle 100 Jahre auftritt) ohne die bestehenden Hochwasserschutzanlagen oder bei deren Versagen bis zu 4 m oberhalb des bestehenden Geländes überschwemmt werden und das im Fall eines extremen Hochwassers (HQ_{extrem} = Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit, das alle 500 – 1.000 Jahre auftritt) die Flächen des Geltungsbereichs auch bei dem Vorhandensein und Funktionieren der Hochwasserschutzanlagen über 4 m oberhalb des bestehenden Geländes überschwemmt werden.

Ein entsprechender Hinweis zum Hochwasserschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter (Bodendenkmäler)

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege hat im Rahmen der Behördenbeteiligung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans N 8/2 – Budberger Straße, **Teil 1** –, darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet bzw. das unmittelbare Umfeld zwei Meldungen zu vorgeschichtlichen Einzelfunden vorliegen.

Zur Konkretisierung der Befundsituation wurde in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege eine archäologische Grunderfassung durchgeführt. Im Rahmen der Grunderfassung wurden keine Befundlagen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ermittelt.

In einer nachträglichen Begehung der nördlich der Budberger Straße gelegenen Fläche wurden Oberflächenfunde registriert und anschließend Suchschnitte durchgeführt die jedoch keine Hinweise auf untertägig erhaltene Bodendenkmalsubstanz ergeben haben.



Dementsprechend sind im Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplans keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Ein entsprechender Hinweis zu den Umgang mit Bodenfunden wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

9 Planungsalternativen

Nach § 3 Abs. 1 BauGB sollen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, dargestellt sowie i.S.d. Anlage 1 Nr. 2 d) die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten – wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind – und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl im Rahmen des Umweltberichts grundsätzlich beschrieben werden.

Zwar befreit das Verfahren nach § 13a BauGB grundsätzlich von dem Erfordernis der Vornahme einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Anfertigung eines Umweltberichts i.S.d. Anlage 1 BauGB sowie der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, jedoch wird im Nachfolgenden zu Gunsten einer hinreichenden Ermittlung und Bewertung des gebotenen Abwägungsmaterials i.S.d. § 2 Abs. 3 BauGB eine vergleichsweise umfangreiche Alternativenprüfung vorgenommen. Dazu sind regelmäßig im Rahmen der Anfertigung eines Umweltberichts i.S.d. Anlage 1 BauGB nicht nur mögliche anderweitige Festsetzungen bzw. Nutzungen für den beabsichtigten Geltungsbereich, sondern auch die beabsichtigten Nutzungen in etwaig anderweitig zur Verfügung stehenden Bereichen im Gemeindegebiet zu bewerten.

Für die Flächen des Geltungsbereichs kommen neben der Festsetzung eines Gewerbegebiets i.S.d. § 8 BauNVO noch folgende Nutzungsmöglichkeiten grundsätzlich in Betracht:

- Festsetzung eines Industriegebiets i.S.d. § 9 BauGB;
- Festsetzung eines Mischgebiets i.S.d. § 6 BauNVO oder eines Urbanen Gebiets i.S.d. § 6a BauNVO.

Die Festsetzung eines Industriegebiets i.S.d. § 9 BauNVO würde mit der Ansiedlung stark beeinträchtigender Gewerbebetriebe – d.h. Betriebe, die gegenüber den in Gewerbegebieten i.S.d. § 8 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben bspw. mehr Lärm emittieren – einhergehen. Dies ist an dieser Stelle nicht beabsichtigt, um die Flächen des festgesetzten Baugebiets grundsätzlich für ähnliche Betriebe vorzuhalten, die sich bereits in der unmittelbaren Umgebung angesiedelt haben und für die weiterhin Flächenbedarf in Emmerich am Rhein besteht. Dieser Flächenbedarf besteht auch, da im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans N 8/2 – Budberger Straße, Teil 2 – letztlich ca. 5,5 ha weniger Flächenreserven aktiviert werden konnten, als zunächst beabsichtigt. Daraus folgend scheiden auch gemischt genutzte Baugebiete, wie das Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO und das Urbane Gebiet i.S.d. § 6a BauNVO, aus. Die Festsetzungen derart gemischter Gebietskategorien hätte nämlich zur Folge, dass die durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans aktivierten Flächen teilweise – im Fall der Festsetzung eines Mischgebiets zu ca. 50 % – nicht für gewerbliche Zwecke zur Verfügung stünden und immissionsschutzrechtlich schutzwürdige Nutzungen in unmittelbarer Umgebung gewerbli-



cher Nutzungen ermöglicht würden. Die Umsetzung der v.g. anderweitigen Nutzungsmöglichkeiten würde nach dem Funktionsloswerden der Flächen des Plangebiets im Übrigen den Zielen der übergeordneten Planungen für den Geltungsbereich entgegenstehen.

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets an anderer Stelle erscheint zwar möglich bzw. als ergänzende Planungsabsicht sogar durchaus sinnvoll. Eine auflösende Bedingung für die Festsetzung des im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans beabsichtigten Gewerbegebiets kann daraus jedoch nicht abgeleitet werden, da einerseits auch weiterhin Flächenbedarfe für gewerbliche Nutzungen bestehen und andererseits die in Rede stehenden Flächen des Plangebiets funktionslos verbleiben oder wie v.g. durch in diesem sachlichen Zusammenhang wenig sinnvolle Nutzungen belegt würden. Sofern alternativ beabsichtigt wäre, das Plangebiet brachliegen zu lassen, wäre an dieser Stelle auch keine qualitätvolle Grünstruktur gesichert. Im sachlichen Zusammenhang der Planungsziele des Bebauungsplans N 8/2 – Budberger Straße, Teil 1 – wäre eine Festsetzung einer Grünfläche zudem auch nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Die funktionslos gewordene Festsetzung der Flächen des Plangebiets des vorliegenden Bebauungsplans für eine Abwasseranlage im Bebauungsplan N 8/2 – Budberger Straße, **Teil 1** – stellte eine zum damaligen Zeitpunkt erforderliche Einschränkung der gewerblichen Entwicklung dar. Da die damals ermittelten Sachzwänge faktisch aufgrund anderweitiger Regelungen im Rahmen des Bebauungsplans N 8/2 – Budberger Straße, **Teil 2** – jedoch nunmehr nicht mehr bestehen, ist es städtebaulich geboten, diese Beschränkung zurückzunehmen und die heute noch immer aktuellen städtebaulichen Ziele zu arrondieren.