

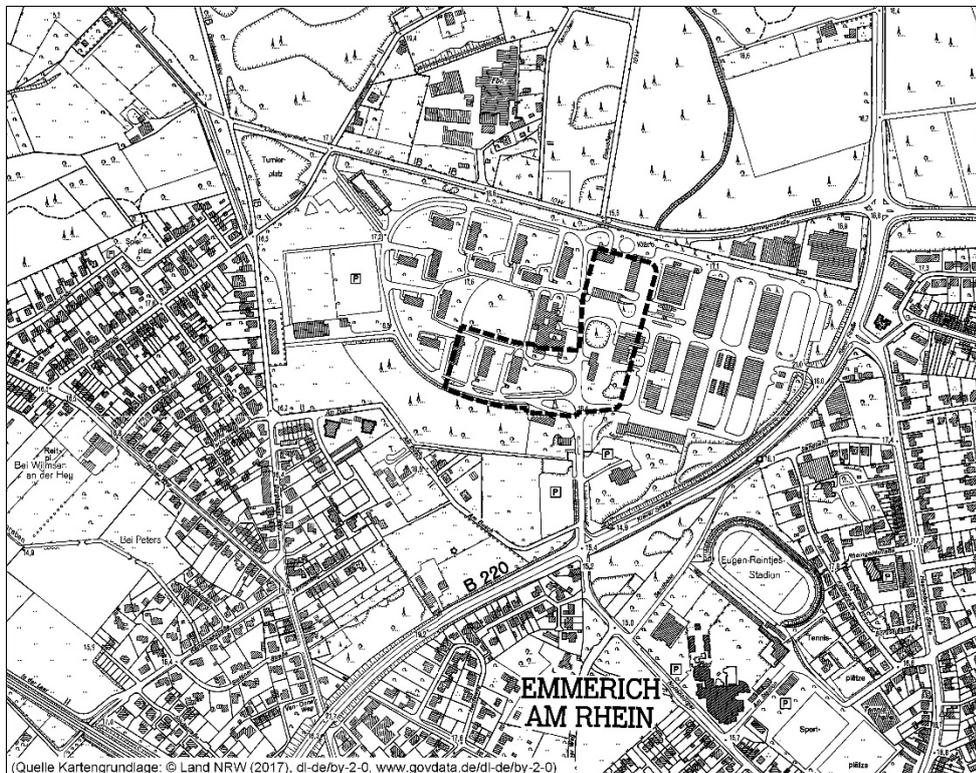
# STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

Fachbereich 5  
-Stadtentwicklung-



## 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes E 33/1 -Kaserne- gem. § 13 BauGB



## BEGRÜNDUNG ENTWURF

### Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit und der  
Behörden gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

**ARBEITSEXEMPLAR**

## INHALT

<b>1</b>	<b>ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSANLASS .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>LAGE IM RAUM / BESTAND.....</b>	<b>4</b>
3.1	GELTUNGSBEREICH .....	4
3.2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	4
3.3	SONSTIGE VORGABEN .....	7
<b>4</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>10</b>
5.1	GEWERBEGEBIET .....	10
5.2	BEZUGSPUNKTE FÜR DIE HÖHE BAULICHER ANLAGEN .....	13
5.3	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE.....	13
5.4	PRIVATE GRÜNFLÄCHE .....	13
5.5	IMMISSIONSSCHUTZ .....	13
<b>6</b>	<b>BELANGE VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT.....</b>	<b>15</b>
6.1	BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	15
6.2	EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....	19
6.3	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	20
<b>7</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>22</b>
7.1	WASSERSCHUTZGEBIET.....	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
7.2	BODENDENKMALSCHUTZ.....	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
7.3	KAMPFMITTEL.....	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
7.4	DIN-NORMEN / SCHALLSCHUTZ .....	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
7.5	ARTENSCHUTZ/ BAUZEITENBESCHRÄNKUNGEN.....	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung  
Stadtplaner AKNW, SRL  
Opferstraße 9  
32423 Minden  
Tel: 0571 972695-96  
Fax: 0571 972695-98  
schramme@o-neun.de

## 1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

---

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.08.2018, in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22.09.2021
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916), in Kraft getreten am 01.10.2020
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)

## 2 PLANUNGSANLASS

---

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

Gegenstand der Rahmenplanung und auch der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung war eine Nutzung des östlichen Bereich des Kasernengeländes als Gewerbegebiet. Dieses Gewerbegebiet wurde in den vergangenen Jahren technisch und verkehrlich erschlossen und die ersten Grundstücke werden entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes genutzt. Dabei wurde die interne Erschließungsstraße des Gewerbegebietes entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes realisiert. Zum Zeitpunkt der Erschließungsmaßnahmen waren jedoch noch nicht alle Grundstücke vermarktet.

Für die am Ende der Erschließungsstraße gelegenen Flächen ist nun die Vermarktung einer größeren Fläche vorgesehen. Die Flächenansprüche gehen jedoch über die vorhandenen Flächen hinaus. Daher ist vorgesehen, die bereits als Sackgasse hergestellte Erschließungsstraße zu verkürzen, um die Flächenansprüche des Gewerbetreibenden an dieser Stelle befriedigen zu können.

---

<sup>1</sup> Städtebaulichen Rahmenplanung Moritz-von-Nassau-Kaserne 2014, o.9 Stadtplanung, Minden, 2014

Da die Verkehrsfläche im Plangebiet an dieser Stelle nur der Erschließung der verbliebenen Gewerbeflächen im Norden des Änderungsbereiches dient, spricht aus städtebaulicher Sicht nichts gegen eine entsprechende Verkürzung der Verkehrsfläche zu Gunsten des festgesetzten Gewerbegebietes.

Die verkehrstechnischen Belange der Erschließung und die Grundzüge der Planung des Ursprungsplanes werden durch diese Änderung nicht berührt, da die vorliegende Planung lediglich der Anpassung der Erschließung an die Vermarktung der Flächen im Gewerbegebiet dient.

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 33/1 „Kaserne“ wird daher gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichts i.S.d. § 2a BauGB durchgeführt.

### **3 LAGE IM RAUM / BESTAND**

---

#### **3.1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes der 1. Änderung stellt sich gegenwärtig als Gewerbegebiet dar, in dem sich bereits einige Gewerbebetriebe angesiedelt haben. Das Plangebiet ist technisch (Ver- und Entsorgungseinrichtungen) und verkehrstechnisch vollständig erschlossen.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Emmerich, Flur 33 die Flurstücke 130, 94, 95, 96 und 132 tlw. (Georg-Elser-Straße). Der Änderungsbereich erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 65.316 m<sup>2</sup>.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung (Teil A) verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb dieses Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

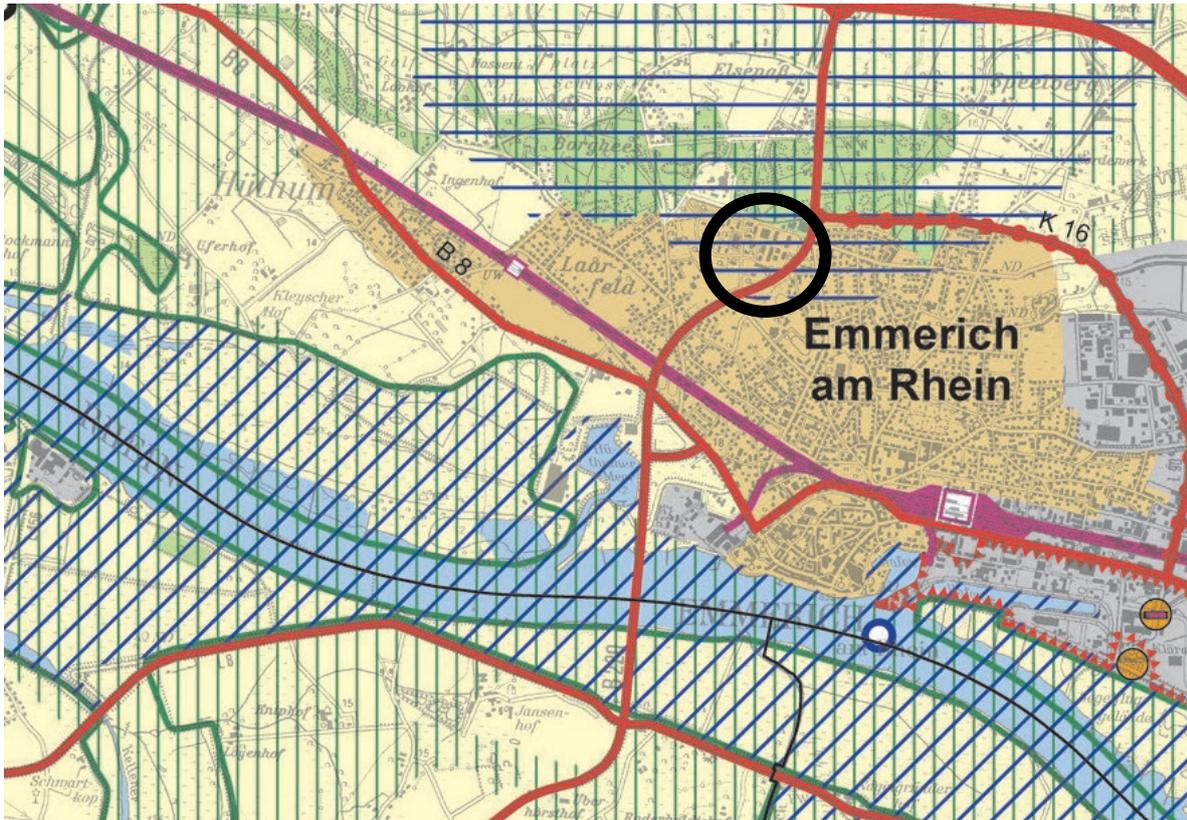
#### **3.2 Übergeordnete Planungen**

##### **3.2.1 Regionalplan**

Der Regionalplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf legt die regionalen Ziele der Raumordnung verbindlich fest.

Der Regionalplan befindet sich gegenwärtig in der Neuaufstellung, trifft für den Planbereich jedoch keine über den bereits bestehenden Regionalplan hinausgehenden Darstellungen.

Der Bereich der ehem. Moritz-von-Nassau-Kaserne wird im derzeit verbindlichen Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Dieses Gebiet wird durch die Darstellung eines Bereiches für den Grundwasser- und Gewässerschutz überlagert.



**Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan**  
(Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, Stand 26.11.2020)

### 3.2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Emmerich am Rhein stellt in der 68. Änderung des FNP für den vorliegenden Änderungsbereich eine gewerbliche Baufläche dar.

Die im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Nutzungen entsprechen diesen Darstellungen, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind, entsprochen wird.

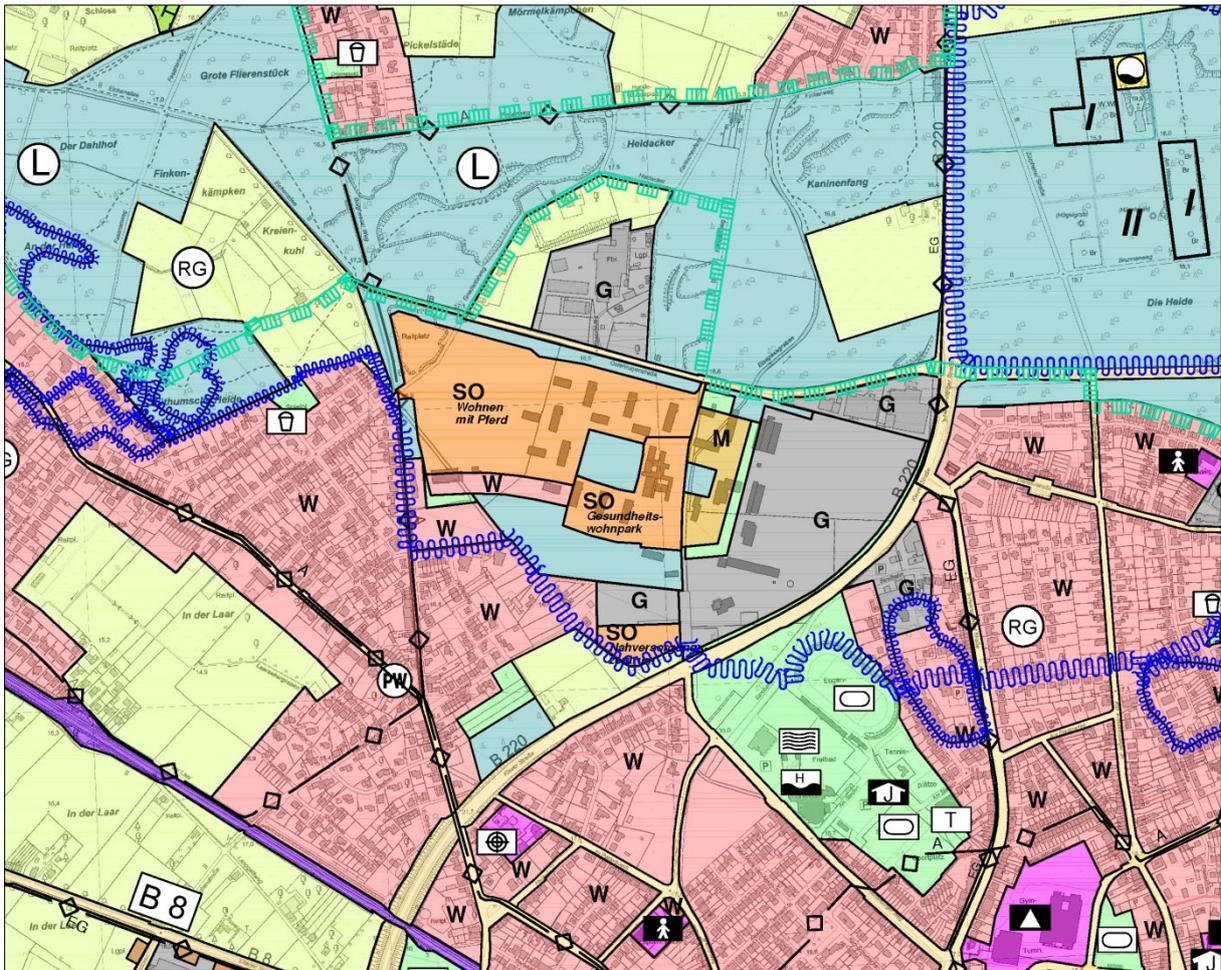


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein (Quelle: Stadt Emmerich am Rhein)

### 3.2.3 Bebauungsplan

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. E 33/1 setzt für den Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Weiterhin sind die zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Am östlichen Rand des Gewerbegebietes ist zudem parallel zur B 220 (Klever Straße) eine 10 m breite „Private Grünfläche“ mit Pflanzgeboten für Einzelbäume festgesetzt.

Für das festgesetzte Gewerbegebiet ist weiterhin eine max. 3-geschossige Bauweise, eine max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2, eine max. zulässige Firsthöhe (FH) von 18 m und eine Baumassenzahl (BMZ) von max. 10,0 festgesetzt. Weiterhin ist eine abweichende Bauweise i.S. einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt. Dadurch sind im Vergleich zur „offenen Bauweise“ auch Gebäudelängen von mehr als 50m im Plangebiet zulässig.

Um die Belange des Immissionsschutzes in Bezug auf den Straßenverkehrslärm zu berücksichtigen, sind weiterhin die entsprechenden Lärmpegelbereiche dargestellt. Im Hinblick auf die zulässigen Schallemissionen des Gewerbegebietes sind max. zulässige Lärmkontingente für die Tag- und Nachtzeit festgesetzt, die zum Schutz benachbarter Nutzungen dienen.

Parallel zur B 220 ist zudem in einer Entfernung von 20 m zum Fahrbahnrand eine Bauverbotzone gem. § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) berücksichtigt.

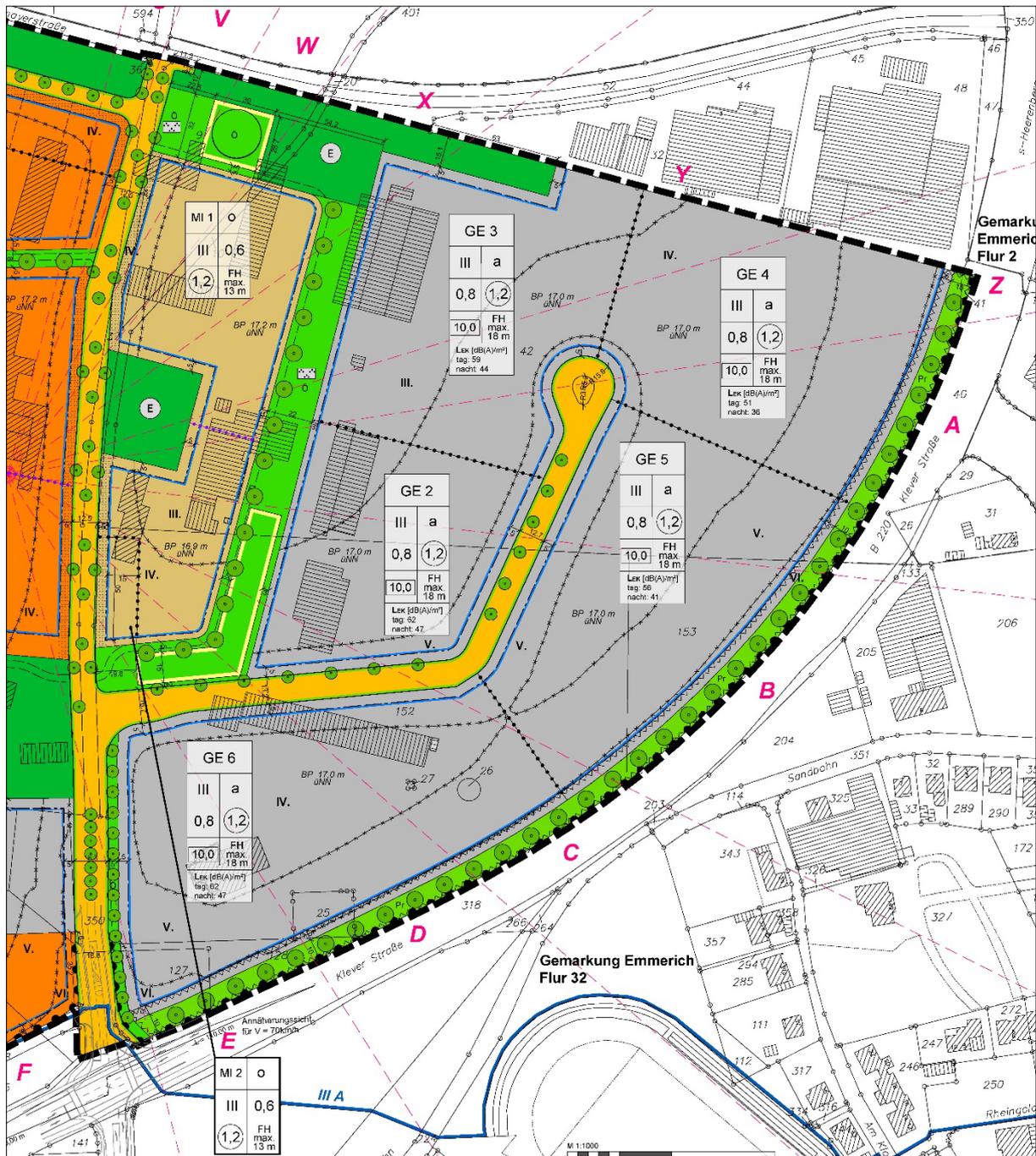


Abbildung 3: Auszug Bebauungsplan Nr. E 33/1 "Kaserne" (2016)

(Quelle: Stadt Emmerich am Rhein)

### 3.3 Sonstige Vorgaben

#### 3.3.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Baudenkmäler. Auch in der näheren Umgebung des Plangebietes befinden keine geschützten Baudenkmäler, die durch die Änderung des Bebauungsplanes, z.B. durch die mögliche Einschränkung von Fern- und Sichtbeziehungen zu diesen Denkmälern, beeinträchtigt werden könnten.

### 3.3.2 Bodenschutz

Die im Plangebiet natürlich anstehenden Böden bestehen größtenteils aus typischer Braunerde, Podsol-Braunerde, vereinzelt typischer Regosol und unterliegen keiner besonderen Schutzwürdigkeit<sup>2</sup>.

Auf Grund der intensiven baulichen Nutzung dieser Fläche in der Vergangenheit (Gebäude, Verkehrsflächen) kann davon ausgegangen werden, dass die natürlichen Bodenhorizonte im Plangebiet bereits stark gestört bzw. nicht mehr vorhanden sind.

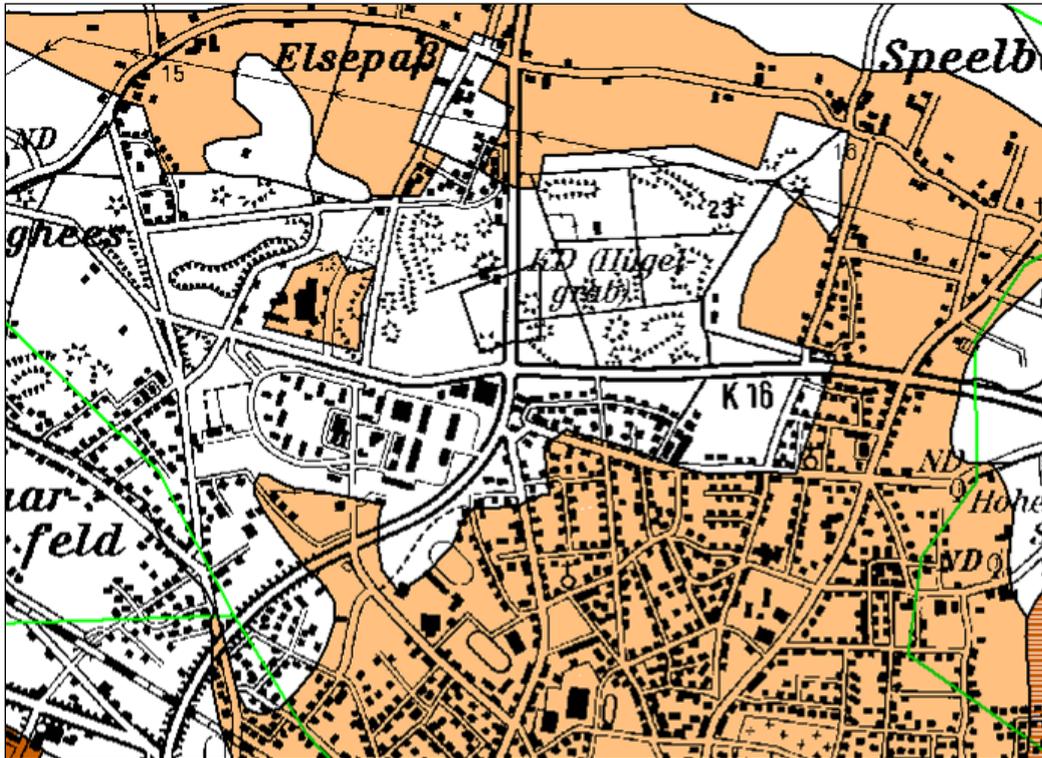


Abbildung 4: Darstellung der Karte der schutzwürdigen Böden (braun dargestellt: Plaggeneschböden mit besonders hoher Schutzwürdigkeit (sw3ap)); (Quelle: Geologischer Dienst NRW, 2003)

### 3.3.3 Wasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes der Zone III A (Emmerich/ Helenenbusch).

Der Entnahmebrunnen befindet sich nordöstlich des Plangebietes. Bei allen Bauvorhaben innerhalb des Schutzgebietes muss deshalb die Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-Verordnung) beachtet werden.

Danach dürfen keine Anlagen errichtet werden, die wassergefährdende Stoffe emittieren. Des Weiteren dürfen keine wassergefährdenden Stoffe verwendet oder behandelt werden, bei denen Gefahr einer Einschwemmung ins Grundwasser bestehen könnte. Weiterhin dürfen keine Anlagen errichtet werden, die mit der Behandlung oder Beseitigung von Abfällen und Kraftfahrzeugschrott arbeiten. Ebenfalls nicht erlaubt sind Massentierhaltungen mit einem erhöhten Jauche- oder Güllevolumen, wozu die Tiergattungen Rinder/Kälber, Schweine, Hennen/Hähnchen und Puten gehören. Verboten ist innerhalb der Zone III A das Einleiten von Abwässern aller Art in den Untergrund. Davon ausgenommen ist lediglich das schwach belastete Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Geologischer Dienst NRW 2003

<sup>3</sup> Bezirksregierung Düsseldorf: Wasserschutzgebiets-Verordnung (WSG-Verordnung) vom 9.12.1985

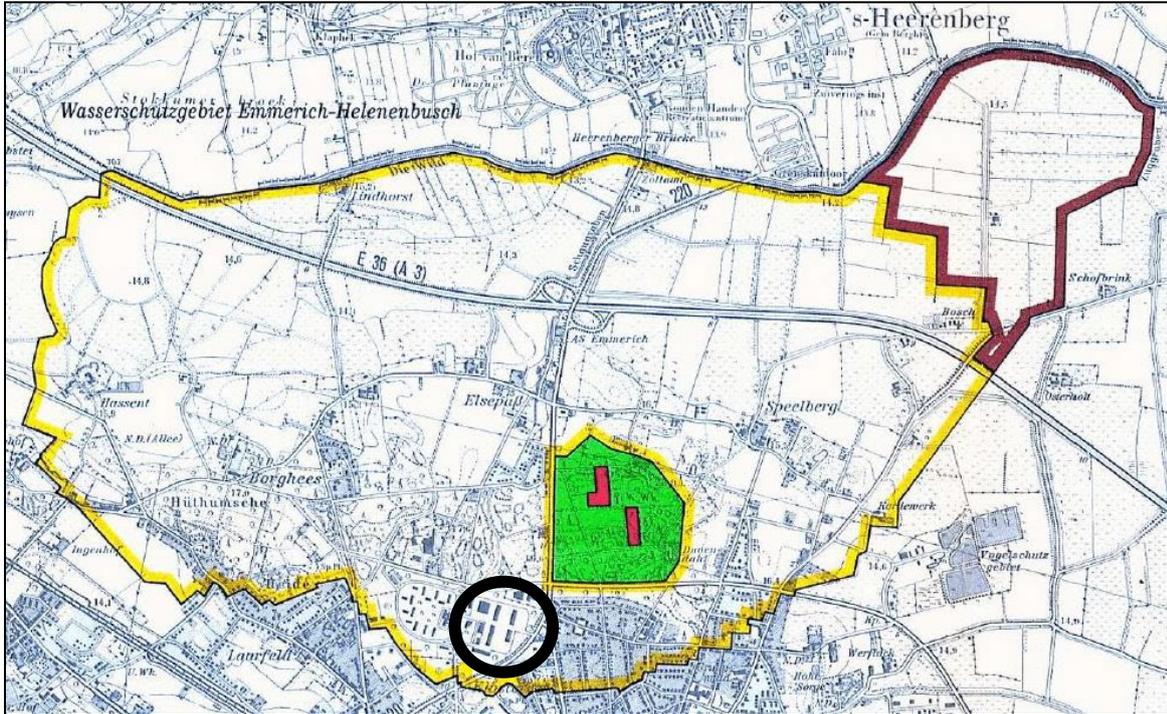


Abbildung 5: Wasserschutzgebiet Emmerich-Helenenbusch, Lage Änderungsbereich

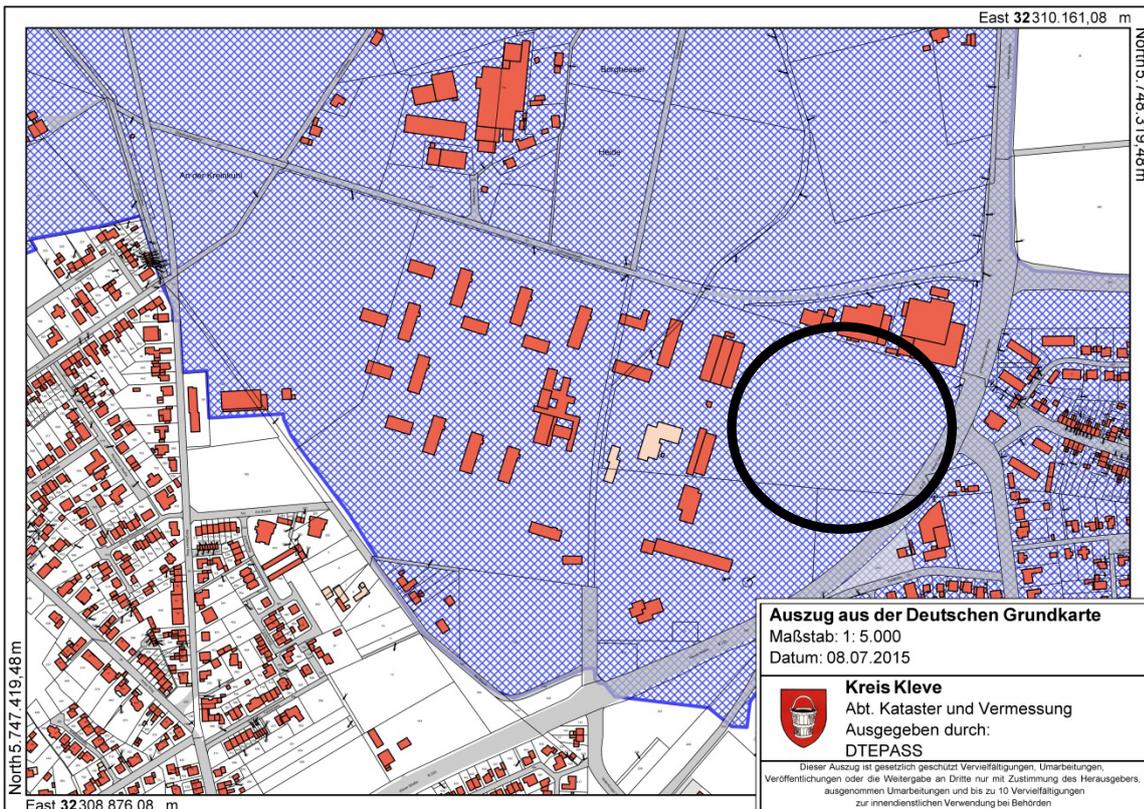


Abbildung 6: Abgrenzung der Trinkwasserschutzgebietsverordnung / Lage Änderungsbereich

### 3.3.4 Hochwasserschutz

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

## **4 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

---

Mit der Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eine Anpassung der verkehrlichen Erschließungssituation an die konkret gewünschten Baugrundstückszuschnitte am Ende der Georg-Elsner-Straße zu erzielen. Dies ist dadurch bedingt, dass bei Planung und Bau der Erschließungsstraße noch nicht alle daran angeschlossenen Baugrundstücke an Gewerbetreibende veräußert oder konkrete Nutzungsansprüche bekannt waren (Angebotsbebauungsplan). Für den im Norden gelegenen Bereich wird jetzt ein größeres Gewerbegrundstück nachgefragt, dass durch die vorhandene Erschließung teilweise zerschnitten wird.

Daher soll die Georg-Elsner-Straße um ca. 64 m verkürzt werden, um den Grundstücksanforderungen entsprechen zu können.

Dieser Verkürzung der Erschließungsstraße stehen keine städtebaulichen oder verkehrstechnische Belange entgegen, da andere Grundstückseigentümer hiervon nicht betroffen sind. Die für die Verlegung der Wendeanlage erforderlichen Grundstücksflächen befinden sich noch im Eigentum des Antragstellers, so dass diese uneingeschränkt zur Verfügung stehen und Belange weiterer Grundstückseigentümer durch die Änderung nicht betroffen sind.

Aus städtebaulicher Sicht können so Verkehrsflächen minimiert und zu Gewerbeflächen umgenutzt werden.

## **5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

---

### **5.1 Gewerbegebiet**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden unverändert in die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Baugebiete werden als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO (hier: GE 2 bis GE 6) festgesetzt.

Darin sind folgende Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Folgende gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden im Rahmen einer Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Die folgenden gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ebenfalls nicht zugelassen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Handelsbetrieben (als Gewerbebetriebe aller Art) erfolgt, da gemäß den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes und Beschluss des Rates der Stadt Emmerich an Rhein innerhalb von Gewerbegebieten keine Einzelhandelsnutzungen oder vergleichbare Nutzungen etabliert werden sollen.

Diese Nutzungen sollen sich nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Emmerich am Rhein vorrangig im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Emmerich am Rhein ansiedeln. Die Gewerbegebiete sollen dem produzierenden, dem verarbeitenden und dem Dienstleistungsgewerbe sowie flächenintensiven Nutzungen wie Lagerplätzen und –Häusern und öffentlichen Betrieben vorbehalten bleiben. Diese Nutzungen sind auf Grund ihres Flächenanspruchs und/ oder Emissionsverhaltens üblicherweise nur in Gewerbe- oder Industriegebieten zulässig, so dass die hier festgesetzten Gewerbegebiete diesen Nutzungen vorbehalten bleiben sollen.

Aus diesem Grund werden auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Eine Einschränkung der Nutzung erfolgt gem. § 1 Abs. 9 BauNVO auch in Bezug auf die Zulässigkeit von Bordellen und bordellartigen Betrieben, die grundsätzlich den Charakter eines „Gewerbebetriebes eigener Art“ darstellen können und somit in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig sein können. Eine solche Nutzung soll in dem hier in Rede stehenden Gewerbegebiet ausgeschlossen werden, insbesondere auch unter Berücksichtigung der angrenzend geplanten Nutzungen, die neben gewerblichen und Mischnutzungen auch durch Wohnen geprägt werden. Dieser Art der baulichen Nutzung soll daher in dem Gewerbegebiet kein Raum eingeräumt werden.

Die allgemeine Zweckbestimmung des geplanten Gewerbegebietes bleibt auch unter Berücksichtigung der o.g. Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

In den Gewerbegebieten wird eine GRZ von 0,8 zugelassen. Diese GRZ bildet gem. § 17 BauNVO die obere Orientierungsgrenze für das zulässige Maß der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten und ermöglicht eine effektive gewerbliche Bebauung innerhalb des geplanten Baugebietes.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in dem GE 2- bis GE 6-Gebiet auf max. 3 begrenzt. Gleichzeitig wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 begrenzt, um eine durchgängig mehrgeschossige Bauweise im Plangebiet zu vermeiden.

So können bis zu 120% der jeweiligen Baugrundstücksfläche als Geschossfläche genutzt werden. Diese kann auf bis zu 3 Geschosse aufgeteilt werden, so dass in Verbindung mit der max.

zulässigen GRZ eine effektive Nutzung der Baugrundstücke, z.B. bei der Errichtung von Verwaltungs- oder Bürogebäuden möglich wird.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 BauNVO).

Weiterhin wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO auch die Höhe der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 5 unverändert auf eine Firsthöhe von max. 18 m über den für das Gewerbegebiet festgesetzten Bezugspunkt gem. § 18 BauNVO begrenzt.

Diese Höhe der baulichen Anlagen erlaubt eine angemessene Nutzung des Gewerbegebietes, ohne erhebliche visuelle Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen hervorzurufen. Insbesondere bleiben die Gebäude mit ihrer Höhenentwicklung deutlich unterhalb der in der Umgebung vorhandenen bzw. geplanten Baumstrukturen (Bäume 1. Ordnung, > 20 m) zurück, so dass sich das Orts- und Landschaftsbild sowie die Fern- und Sichtbeziehungen zum Plangebiet nicht wesentlich verändern werden.

Die Baumassenzahl (BMZ) wird für die Gewerbegebiete GE 2 bis GE 6, für die eine Höhe der baulichen Anlagen von bis zu 18 m möglich ist, auf eine BMZ von 10,0 begrenzt. Diese Begrenzung stellt gleichzeitig auch den zulässigen oberen Orientierungswert der BMZ für Gewerbegebiete i.S.d. § 17 BauNVO dar, so dass in den Gewerbegebieten eine hohe Ausnutzung und damit effektive Nutzung der Baugrundstücke ermöglicht wird.

### **5.1.3 Bauweise**

In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE 1 bis GE 6) wird eine abweichende Bauweise i.S. einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge definiert, so dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge errichtet werden dürfen.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Abstand zu den Grundstücksgrenzen errichtet.

Die Zulässigkeit von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge erfolgt, um eine der gewerblichen Nutzung angepasste Bebauung zu ermöglichen. Die max. Länge der Gebäude wird so durch die festgesetzten Baugrenzen begrenzt.

### **5.1.4 Baugrenzen**

Die festgesetzten Baugrenzen halten zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 5 m. Lediglich zu der westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit teilweiser Überlagerung einer „Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ wird der Abstand auf den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m gem. § 6 BauO NRW beschränkt, um eine effektive Nutzung der Baugrundstücke im dem GE 2- und GE 3- Gebiet zu ermöglichen.

In dem GE 3- und GE 4-Gebiet, das an die vorhandene gewerbliche Nutzung an der Ostermayerstraße Nr. 1 und 3 grenzt, laufen die Baugrenzen teilweise bis auf die Plangebietsgrenze. In diesem Bereich soll eine Arrondierung der nördlich angrenzenden, bestehenden gewerblich genutzten Grundstücke ermöglicht werden, die gegenwärtig keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten auf den vorhandenen Grundstücken mehr haben.

Unabhängig von der Festsetzung der Baugrenzen sind die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände des § 6 BauO NRW zu berücksichtigen.

## **5.2 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen**

Die für die Beurteilung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen maßgebenden Bezugspunkte gem. § 18 BauNVO werden in der Planzeichnung verbindlich in Meter über Normal Null (m üNN) festgesetzt. Dabei erfolgt eine Abstufung innerhalb des Plangebietes entsprechend der vorhandenen Topographie.

## **5.3 Öffentliche Verkehrsfläche**

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung der angrenzenden Grundstücke wird wie bisher eine öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Diese öffentliche Verkehrsfläche wird jedoch gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes um rd. 64 m verkürzt. Mit der Verkürzung dieser Verkehrsfläche wird auch die neue Anlage einer Wendeanlage erforderlich. Die Abmessungen dieser Wendeanlage orientieren sich weiterhin an Bild 60 der RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, FGSV e.V., Köln, 2007) und ermöglichen das Wenden von Lastzügen.

## **5.4 Private Grünfläche**

An der östlichen Grenze des Planbereiches ist parallel zur B 220 Klever Straße eine 10m breite private Grünfläche festgesetzt, die im Rahmen der vorliegenden Änderung unverändert übernommen wird. Innerhalb dieser privaten Grünfläche sind im Änderungsbereich insgesamt 17 Kiefern „Pinus sylvestris“ anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Durch die Festsetzung dieser privaten Grünfläche in Verbindung mit dem Anpflanzen einer durchgehenden Baumreihe parallel zur Klever Straße soll sich hier ein straßenbegleitender, alleartiger Charakter entwickeln. Dadurch kann eine neue Grünstruktur in diesem Bereich geschaffen werden, die es gleichzeitig erlaubt, dass die künftigen Gewerbebetriebe auch von der Klever Straße aus wahrnehmbar sind und sich so eine Adresswirkung des Plangebietes entwickeln kann.

Die private Grünfläche liegt vollständig innerhalb der Anbauverbotszone gem. § 9 Fernstraßengesetz (FStrG), innerhalb derer keine baulichen Anlagen oder Werbeanlagen errichtet werden dürfen (vgl. Kap.6.16.1).

## **5.5 Immissionsschutz**

### **5.5.1 Straßenverkehrslärm**

Innerhalb des Plangebietes können Verkehrslärmimmissionen von den außerhalb und innerhalb des Plangebietes verlaufenden Straßen einwirken. Diese auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen überschreiten in Teilbereichen die Orientierungswerte der DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau“. Eine solche Überschreitung der Orientierungswerte kann abwägend gerechtfertigt werden, wenn städtebauliche Gründe die Überschreitung rechtfertigen und innerhalb des Plangebietes gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können.

In dem zum Bebauungsplan E 33/1 „Kaserne“ erstellten Schallgutachten<sup>4</sup> wurden daher für das Plangebiet die maßgebenden Außenlärmpegel gem. der DIN 4109 ermittelt. Auf Grundlage dieser Außenlärmpegel werden die Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung festgesetzt. Bei der Errichtung von Büro- und Aufenthaltsräumen sind für die angegebenen Lärmpegelbereiche die entsprechenden Schalldämmwerte für Außenbauteile einzuhalten.

Hierdurch wird gewährleistet, dass innerhalb der künftigen Gebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Straßen gewährleistet werden können.

Im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung werden diese Lärmpegelbereiche unverändert übernommen und nicht neu berechnet, da die zu erwartenden Veränderungen nur marginal sein werden.

Xxx Ergänzung aktualisiertes Schallgutachten

### 5.5.2 Emissionskontingente Gewerbe

Um die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen vor Lärmimmissionen aus dem Plangebiet zu schützen, waren im Ursprungsbebauungsplan Geräuschkontingente gem. DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ für das Gewerbegebiet festgesetzt. Diese werden auch im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt, um die angrenzenden Nutzungen vor Gewerbelärmimmissionen zu schützen.

Durch die Reduzierung der Verkehrsfläche im Änderungsbereich zu Gunsten des Gewerbegebietes müssen die Emissionskontingente neu berechnet werden, da sich die „abstrahlende Gewerbefläche“ vergrößert.

Hierdurch werden die zulässigen Schallemissionen in den Plangebieten, in denen auf Grund der Art der baulichen Nutzung erhebliche Schallemissionen auftreten können, in der Art begrenzt, dass diese im Bereich der angrenzenden Nutzungen die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung einer ggf. bereits bestehenden Vorbelastung, nicht überschreiten.

Als zu berücksichtigenden immissionssensiblen Nutzungen werden die an den Änderungsbereich angrenzenden Nutzungen (insbes. Misch- und Wohngebiete) zu Grunde gelegt.

Die zulässigen Emissionskontingente werden daher auf Grundlage des hierzu erstellten Gutachtens<sup>5</sup> wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	Lek tag dB(A)/m <sup>2</sup>	Lek nacht dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 2		
GE 3		
GE 4		
GE 5		

---

<sup>4</sup> Peutz Consult GmbH Beratende Ingenieure VBI,

<sup>5</sup> Peutz Consult, 2015

Über die v.g. Emissionskontingente hinaus dürfen für bestimmte Bereiche zusätzliche Emissionen abgestrahlt werden. Ausgehend von dem im Bebauungsplan definierten Bezugspunkt werden in Blickrichtung zu den Immissionsorten, die ein Zusatzkontingent erhalten sollen, Richtungsvektoren angegeben. Diese Richtungsvektoren haben ihren Ursprung im Bezugspunkt und werden im Winkelgrad entsprechend der Kompassrose mit 0° im Norden, 90° im Osten, 180° im Süden und 270° im Westen angegeben.

Diese Richtungsvektoren und die entsprechenden Zusatzkontingente sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die Richtungsvektoren und die Zusatzkontingente können so ausgehend von dem Bezugspunkt in diese Richtungen zusätzlich Schallemissionen emittiert werden, ohne zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Bereich der immissionssensiblen Nutzungen zu führen. D.h. in die Richtungen, in denen keine oder nur weiter entfernt liegende Immissionsorte liegen, darf mehr Lärm emittiert werden, während in Richtung nahe gelegener Immissionsorte weniger bis keine zusätzlichen Emissionen abgestrahlt werden dürfen.

Dabei können die jeweiligen Betreiber der Anlagen durch technische oder bauliche Maßnahmen (z.B. räumliche Anordnung, Abschirmung, etc.) zu einer Reduzierung der Emissionen beitragen.

Die Einhaltung der festgesetzten zulässigen Emissionskontingente und der Zusatzkontingente ist auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens i.d.R. durch den Bauantragsteller gutachterlich nachzuweisen.

Xxx Ergänzung aktualisiertes Schallgutachten

## **6 BELANGE VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

---

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft sind nachfolgend schutzgutbezogen dargestellt.

### **6.1 Beschreibung des Umweltzustandes und Umweltauswirkungen**

#### **6.1.1 Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut Mensch wird anhand der Kriterien Leben, Gesundheit und Wohlbefinden beurteilt.

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig Gewerbegebiet dar und weist keine besondere Bedeutung für die o.g. Kriterien auf. Durch die Reduzierung der Verkehrsfläche zu Gunsten des Gewerbegebietes sind keine Wirkungen verbunden, die sich auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen auswirken. Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen gewährleisten, dass mit der Planung keine unzumutbaren Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen, z.B. Wohn- und Mischnutzungen, ausgehen.

Durch diese insgesamt geringfügigen Anpassungen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden keine zusätzlichen Wirkungen auf das Schutzgut Mensch erkennbar.

### **6.1.2 Schutzgut Tiere**

Das Plangebiet stellt sich zum Zeitpunkt der Planänderung bereits als Gewerbegebiet mit einer intensiven anthropogenen Nutzung dar.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist auf Grund der Vorbelastung und Nutzungsintensität nicht mit dem Vorkommen seltener oder gefährdeter Tierarten zu rechnen. Die Reduzierung der Verkehrsfläche wirkt sich nicht auf das Schutzgut Tiere aus.

Auswirkungen auf die angrenzend an den Änderungsbereich vorhandenen Grün- und Waldflächen werden durch die vorliegende Planänderung ebenfalls nicht erkennbar.

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

### **6.1.3 Schutzgut Pflanzen**

Im Plangebiet befinden sich keine wesentlichen Grünstrukturen. Der Ursprungsbebauungsplan setzt am östlichen Plangebietsrand eine 10 m breite private Grünfläche mit der Anpflanzung von Einzelbäumen fest. Diese grünordnerische Festsetzung wird unverändert in die 4. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, so dass sich durch die Planänderung keine nachteiligen Auswirkungen ergeben.

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

### **6.1.4 Schutzgut Fläche**

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein planungsrechtlich festgesetztes Gewerbegebiet. Durch die Reduzierung der Verkehrsfläche zu Gunsten des Gewerbegebietes wird ein Beitrag zu einer effektiven Flächennutzung geleistet.

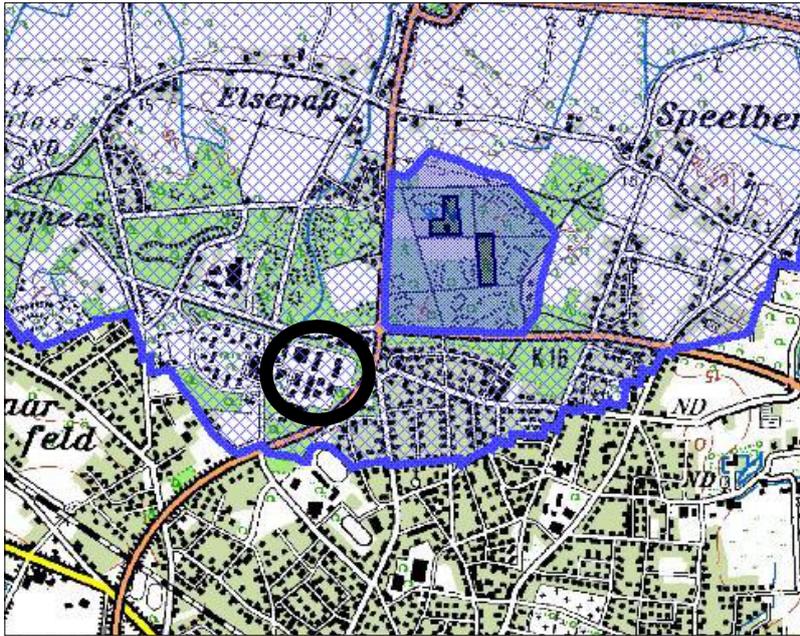
Die Inanspruchnahme neuer, bislang nicht baulich genutzter Flächen kann so vermieden werden und ein Beitrag zur Nachverdichtung bestehender Strukturen bei Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen (z.B. Ver- und Entsorgung, Verkehr) geleistet werden.

Eine Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche ist nicht erkennbar.

### **6.1.5 Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich verläuft der Elsepasgraben als verrohrtes Gewässer, welches jedoch offensichtlich im kein Wasser mehr führt. Der nördlich der Ostermayerstraße angrenzende Abschnitt ist verschattet und überwiegend trocken.

Der Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Emmerich/ Helenenbusch.



**Abbildung 7: Wasserschutzgebiet Helenenbusch mit WSG Zone III (grobmaschig) und Zone II (engmaschig), in der die Trinkwasserbrunnen liegen, Lage Änderungsbereich**

Der oberste Grundwasserleiter wird durch die Niederterrasse gebildet. Die wassergefüllte Schicht weist Mächtigkeiten von 10 – 30 m auf. Die Grundwasserfließrichtung ist natürlicherweise Südwest. Durch die Trinkwassergewinnung kann sich allerdings die Fließgeschwindigkeit verzögern oder der Grundwasserstrom umkehren.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist keine zusätzliche Bodenversiegelung verbunden, so dass keine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate gegenüber der bisherigen rechtsverbindlichen Planung verbunden ist.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht erkennbar.

#### **6.1.6 Schutzgut Boden**

Die in der orientierenden Gefährdungsabschätzung (Aquatechnik 2010)<sup>6</sup> dargestellte geologische Situation beschreibt Flugdecksande und Dünen als jüngste Schicht. In vielen Bereichen ist der oberste Bodenhorizont durch Oberflächenveränderungen und bauliche Aktivitäten stark verändert oder nicht mehr vorhanden.

Bei den durchgeführten Rammkernsondierungen wurden die Flugsande, Dünen und Aufschüttungen angetroffen. Die Beprobungen stellten im Bereich der ehemaligen Tankstelle der Kaserne in der obersten Bodenschicht eine Dieselkontamination fest, welche zwischenzeitlich beseitigt wurde. In den unteren Horizonten wurde diese nicht mehr nachgewiesen. Weitere erhöhte Belastungen durch Schwermetalle, aromatisierte Kohlenwasserstoffe PAK, Dioxine oder sprengstofftypischen Nitroaromaten kamen nicht vor.

<sup>6</sup> Aquatechnik GmbH; Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW - Niederlassung Duisburg - (Hrsg.): Orientierende Gefährdungsabschätzung Phase IIa. Ehemalige Moritz-von-Nassau-Kaserne. Nollenburger Weg Nr. 115 in Emmerich. Liegenschaftsnummer 300 249. 23.12.2010

Natürlicher Weise würde hier überwiegend eine Podsol-Braunerde anstehen. Im Süden grenzt kleinflächig mit einer Plaggenesche ein schutzwürdiger Boden an den Änderungsbereich an (Schutzwürdigkeitsstufe 3 – Archivfunktion).



Abbildung 8: Lage der Podsolböden (Geologischer Dienst NRW 2003)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Boden. Insbesondere führt die Planung nicht zu einer Erhöhung der zulässigen Versiegelung.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht erkennbar.

### 6.1.7 Schutzgut Klima/Luft

Mit den vorherrschenden, westlichen Winden vom Meer kommende klimatische Einflüsse erreichen ungehindert das Niederrheinische Tiefland, so dass hier ein typisches atlantisches bis subatlantisches Klima vorherrscht. Die Niederschläge betragen 700 - 800 mm, die Jahresmitteltemperatur ist mit 9,5-11°C hoch, und die Vegetationszeit ist mit 170 - 190 Tagen (Temperatur >10°C) lang. In der Vegetationszeit beträgt die mittlere Temperatur 15-17°C.

Das Großraumklima wird durch verschiedene im Gebiet vorkommende Faktoren beeinflusst. Wirksam sind hier einerseits die Bereiche mit hoher Versiegelung, in denen es zu erhöhter Hitzewirkung an warmen Sommertagen und erhöhter Ausstrahlung an windstillen und klaren Nächten kommen kann. Nach Hoffjahn (1994) und Baumüller et al. (1998) entspricht das Plangebiet dem Klimatop Typ 5 „aufgelockerte Baustruktur“, die durch Windfeldmodifikationen, starke Aufheizung, geringe Abkühlung, Bildung von Wärmeinseln und lufthygienische Belastung durch Kfz-Verkehr gekennzeichnet sind.

Darüber hinaus entwickelt das große zusammenhängende Gebiet des Borgheeser Waldes Klimawirkungen. Insbesondere an sehr warmen sowie an sehr kalten Tagen wirkt sich das Waldgebiet mildernd auf Temperaturextreme aus. Bei diesen Wetterlagen können insbesondere lokale Winde durch Luftaustausch entstehen. Die innerhalb des Planungsgebietes liegenden Waldflächen haben eine etwas schwächere vergleichbare Wirkung.

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

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft ist nicht erkennbar.

### **6.1.8 Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich ist als urban zu bezeichnen. Im weiteren Umfeld besteht durch die vorhandenen Waldflächen auf dem ehemaligen Kasernengelände insgesamt, sowie den daran angrenzenden Flächen, ein Übergangsbereich zwischen den Waldgebieten nördlich des Kasernengeländes und den Siedlungsbereichen der Stadt Emmerich am Rhein.

Der rechtswirksame Bebauungsplan E 33/1 „Kaserne“ ermöglicht bereits eine intensive bauliche Nutzung im Änderungsbereich. Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes wird diese Nutzung in Bezug auf das Landschaftsbild nicht erheblich verändert. Insbesondere die festgesetzte Baumreihe im Osten des Plangebietes, die sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken wird, wird unverändert übernommen.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind somit nicht erkennbar.

### **6.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach dem Denkmalschutzgesetz NRW haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten.

Bodendenkmäler gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW sowie Baudenkmäler gem. § 2 Abs. 2 DSchG sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

Fern- oder Sichtbeziehungen zu außerhalb des Plangebietes gelegenen Denkmälern werden nicht beeinträchtigt.

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

### **6.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Es sind keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen untersuchten Schutzgütern zu erkennen.

## **6.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist im Hinblick auf die gem. § 1a Abs. 3 BauGB gebotene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung der gegenwärtige planungsrechtliche Zustand des Plangebietes mit den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber zu stellen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (insbesondere GRZ) ergeben sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. E 33/1 „Kaserne“ keine wesentlichen Veränderungen. Für die Eingriffsbilanzierung bedeutsame Veränderungen im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung sind die Vergrößerung des Gewerbegebietes um rd. 820 m<sup>2</sup> zu Lasten der „Verkehrsfläche“ und der Entfall von 3 Einzelbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

Bestand				
Code	Biotoptyp / Bezeichnung	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Gesamtwert
1.1	Gewerbegebiet, GRZ 0,8	46.904	0	0
4.3	Grünflächen im Mischgebiet, 0,2	11.726	2	23452
1.1	Verkehrsfläche	3.921	0	0
4.3	Private Grünfläche	2.765	2	5530
7.3	10 Einzelbäume (Ahorn) in öffentlicher Verkehrsfläche, je 25 m <sup>2</sup>	250	5	1250
7.3	17 Einzelbäume (Kiefer) in privater Grünfläche, je 25 m <sup>2</sup>	425	5	2125
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>65.316</b>	m <sup>2</sup>	<b>32.357</b>

Planung				
Code	Biotoptyp / Bezeichnung	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Gesamtwert
1.1	Gewerbegebiet, GRZ 0,8	47.560	0	0
4.3	Grünflächen im Mischgebiet, 0,2	11.890	2	23780
1.1	Verkehrsfläche	3.101	0	0
1.1	Private Grünfläche	2.765	2	5530
7.3	7 Einzelbäume (Ahorn) in Verkehrsfläche, je 25 m <sup>2</sup>	175	5	875
7.3	17 Einzelbäume (Kiefer) in privater Grünfläche, je 25 m <sup>2</sup>	425	5	2125
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>65.316</b>	m <sup>2</sup>	<b>32.310</b>
	<i>kursiv: ohne Berücksichtigung bei der Gesamtfläche</i>			

Planung - Bestand (Kompensationsdefizit)

**-47**

### Tabelle: Eingriffsbilanzierung

Die Erweiterung des Gewerbegebietes stellt sich dabei in der Bilanz positiv dar, da die Flächen innerhalb des Gewerbegebietes nur zu 80% (statt 100% der Verkehrsfläche) überbaut werden dürfen. Der Verlust der Einzelbäume innerhalb der Verkehrsfläche stellt sich dagegen negativ dar.

Der Ausgangszustand des Plangebietes der 4. Änderung beträgt **32.357 WE**, der Zustand wie er sich nach Realisierung der Planung ergibt beträgt **32.310 WE**. Daraus ergibt sich ein Kompensationsdefizit in Höhe von **47 WE**. Auf Grund des Gesamtwertes des Plangebietes ist das Defizit vernachlässigbar und bedarf keiner Kompensation.

Alternativ könnte der naturschutzfachliche Ausgleich kann durch Anpflanzung von 2 großkronigen Bäumen kompensiert werden. Dazu können auch die im Straßenraum vorhandenen, aber wegfallenden Bäume an andere Stelle versetzt werden. Dies ist auf Grund der noch jungen Pflanzung möglich.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Artenschutzes i.S.d. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine artenschutzrechtlich relevanten Veränderungen, da es sich bei der Planung lediglich um eine Verlagerung von Nutzungen innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes handelt (Gewerbegebiet statt Verkehrsfläche). In den von der Änderung betroffenen Bereichen (siehe u.a. Fotos) befinden sich keine Brut- oder Nahrungshabitate für Vögel, Kleinsäuger oder Insekten. Die gemäß Ursprungsbebauungsplan angepflanzten Bäume (Acer campestre) haben zudem noch keine Größe oder Alter erreicht, um besondere Lebensräume oder Nahrungshabitate bieten zu können. Da sich die Biotopstrukturen und damit die Lebensraumpotentiale im Plangebiet durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändern werden, sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten. Eine tiefergehende Betrachtung der



Abbildung 9: Georg-Elser-Straße, Blickrichtung Norden (o.9, Juni 2021)



Abbildung 10: Georg-Elser-Straße, Blick von Wendeanlage Richtung Süden (o.9, Juni 2021)

## **7 HINWEISE**

---

### **7.1 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt im Bereich der „Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich/Helenenbusch“ vom 09. Dezember 1985<sup>7</sup>.

Die Vorgaben dieser Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Hieraus können sich Einschränkungen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben ergeben, insbesondere wenn diese den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfordern.

Eine planungsrechtliche Festsetzung dieser Einschränkungen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da mit der Wasserschutzgebietsverordnung bereits ein rechtswirksamer Ausschluss der dort genannten wasserschutzgebietsgefährdenden Nutzungen besteht (vgl. 3.6.4).

Bei der Errichtung von Stallungen, Unterständen u.ä. in dem SO 1- Gebiet sind die Böden flüssigkeitsundurchlässig und medienbeständig auszuführen. Die ordnungsgemäße Verwertung der anfallenden Nährstoffe (Mist, Jauche) ist nachzuweisen und die Lagerung von Mist ausschließlich auf ordnungsgemäßen Dunglagerstätten mit geregelter Entwässerung zulässig.

Die Wasserschutzgebietsverordnung kann zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Stadt Emmerich am Rhein zu den Dienststunden eingesehen werden.

### **7.2 Bodendenkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes sind Vorkommen von Bodendenkmälern nicht bekannt.

Unabhängig davon gilt, dass wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Emmerich am Rhein, oder dem LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Str. 133, 53115 Bonn, Telefon: 0228 / 9834 – 0, Fax: 0228 / 9834 – 119, E-Mail: bodendenkmalpflege@lvr.de anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **7.3 Kampfmittel**

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wurde daher seitens der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Teile des Plangebietes wurden bereits im Jahr 2007 überprüft, so dass eine weitere Überprüfung nur für die übrigen Bereiche erforderlich ist.

### **7.4 DIN-Normen / Schallschutz**

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und die DIN 45691 "Emissionskontingentierung" können zusammen mit dem Bebauungsplan und der zu Grunde liegenden "Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 "Kaserne" in Emmerich (Peutz Consult GmbH

---

<sup>7</sup> Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Emmerich I (Helenenbusch) der Stadtwerke Emmerich (Wasserversorger) –Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich/Helenenbusch- vom 09. Dezember 1985, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Düsseldorf am 19. Dezember 1985

Beratende Ingenieure VBI, Dortmund, 27.05.2015, Bericht Nr. F 7395-1) bei der Stadt Emmerich am Rhein, Fachbereich Stadtentwicklung, Geistmarkt 1, 46446 Emmerich am Rhein zu den Dienststunden eingesehen werden.

### **7.5 Artenschutz/ Bauzeitenbeschränkungen**

In der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan sind detaillierte Bauzeitenregelungen insbesondere zum Abriss bestehender Gebäude und Anlagen sowie dem Fällen von Bäumen getroffen worden, um die Belange des Artenschutzes berücksichtigen zu können. Im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren zum Abbruch der Gebäude und Anlagen und im Rahmen Erschließungsarbeiten / Baufeldfreimachung sind diese Bauzeitenregelungen zu beachten.

### **7.6 Sichtfelder**

Im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete sind auf Ebene der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren für die jeweiligen Grundstückszufahrten Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch Sichtbehindernde Einfriedungen, Werbeanlagen, etc. zu vermeiden, um ein sicheres Ein- und Ausfahren von und zu den Gewerbegrundstücken zu ermöglichen.

Die Sichtfelder der RAST 06, Kap. 6.3.9.3 können hierfür herangezogen werden.<sup>8</sup>

### **7.7 Werbeanlagen**

Innerhalb der dargestellten Anbauverbotszone (Parallel zur Klever Straße / B 220) ist gem. § 9 (1) Fernstraßengesetz (FStrG) die Errichtung von Werbeanlagen verboten. Ausnahmen bedürfen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung (Landesbetrieb Straßen NRW) gem. § 9 (6) FStrG.

---

<sup>8</sup> Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Köln, 2007