

STADT EMMERICH AM RHEIN
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan E 7/8
„Wassenbergstraße“**

Vorentwurfsbegründung

Planverfasser:

StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
Wallfahrtsstadt
D. 47623 Kevelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de


StadtUmBau

22. September 2023

Inhalt

1	Veranlassung / Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Gegenwärtiger Zustand	5
4	Planungsvorgaben.....	6
4.1	Regionalplan	6
4.2	Flächennutzungsplan.....	6
4.3	Bebauungsplan.....	6
4.4	Landschaftsplan / Naturschutzrecht.....	7
5	Ziele des Bebauungsplans.....	7
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	8
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse	9
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
6.4	Bauweise	9
6.5	Stellplätze.....	10
6.6	Flächen für den Gemeinbedarf	10
6.7	Verkehrsflächen.....	11
6.8	Grünflächen	11
6.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	11
6.9.1	Baumerhalt	11
6.9.2	Anpflanzung von Laubbäumen im Plangebiet	11
6.9.3	Begrünung der Vorgärten und Wohngärten.....	12
6.9.4	Dachbegrünung	12
6.10	Gestaltungsfestsetzungen.....	12
6.10.1	Einfriedungen	12
6.10.2	Abfallbehälter.....	13
7	Erschließung	13

7.1	Auswirkungen der Planung auf das Verkehrsnetz	13
8	Ver- und Entsorgung	13
8.1	Gas, Wasser, Strom.....	13
8.2	Regenwasser	14
9	Belange von Natur und Landschaft.....	14
9.1	Ökologischer Ausgleich.....	14
9.2	Artenschutz.....	14
10	Immissionsschutz.....	16
10.1	Lärm.....	16
10.2	Störfallrisiko.....	16
11	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	16
12	Altlasten und Altablagerungen	17
13	Kampfmittel	18
14	Hochwassergefährdung / Starkregenabfluss	18
15	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	19
14.1	Klimaschutz	19
14.2	Klimaanpassung.....	20
16	Bodenordnende Maßnahmen.....	21
17	Kosten	21

Wohnquartier dient. Gleichzeitig setzt das Eckgebäude auch eine Wegmarke entlang der Wassenbergstraße als Kennzeichnung des Übergangs zur Innenstadt.

Im Erdgeschoss des Eckgebäudes wird der Quartierstreffpunkt integriert, der für verschiedenste Veranstaltungen und Feste sowie für tägliche Sozialkontakte genutzt werden kann und der zugleich auch die vorgelagerte Platzsituation und den Durchgang zum Quartier mit nutzen kann.

Der Innenbereich des Quartiers wird von der Kurfürstenstraße aus durch eine Stichstraße mit Wendepplatz sowie einem Seitenweg erschlossen. Im Innenbereich des Quartiers wird eine dreigeschossige Bebauung in Form von teilweise unterschiedlichen Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

An der Kurfürstenstraße wird ein zweigeschossiger, viergruppiger Kindergarten in das Wohnquartier integriert. Südlich des Gebäudes befindet sich der direkt zugeordnete, besonnte Frei- und Spielbereich. Durch die vorgelagerte Hol- und Bringzone des Kindergartens und die vorgelagerten Stellplätze rückt das Kindergartengebäude von der Bauflucht der Kurfürstenstraße ab. Diesen Rücksprung macht auch das benachbarte Mehrfamilienhaus, während an der Ecke Kurfürstenstraße / Am Portenhövel wieder die Bauflucht der Straßenrandbebauung aufgenommen wird.

Alle Gebäude werden mit einem Flachdach versehen, welche weitgehend begrünt werden. Dies ist eine wichtige Maßnahme im Rahmen des Regenwassermanagements und der Kleinklimaverbesserung. Das Retentionsvolumen der Dachflächen entlastet Gartenflächen und Kanalisation in erheblichem Maße von der Aufnahme des Regenwassers. Die begrünten Dachflächen können gleichzeitig auch als Aufstellflächen für Photovoltaikanlagen genutzt werden.

Im Innenbereich sind auch die Gemeinschaftsgrünflächen angeordnet, die unterschiedlichste Angebote enthalten werden, wie z.B. Urban Gardening, Hochbeete, Spielbereiche, Treffpunkte und multifunktional nutzbare Areale. In Verbindung mit dem Quartiersplatz ergibt sich eine größere zusammenhängende Gemeinschaftsfläche. Der Quartiersplatz lädt auch Nichtanwohner zum Verweilen ein und öffnet das gesamte Quartier zur Wassenbergstraße hin.

Für die Straßenrandbebauung an der Wassenbergstraße und Am Portenhövel sind Tiefgaragen vorgesehen. Für die anderen Bereiche werden die Stellplätze oberirdisch angeordnet, zum Teil auch in Carports. Im Rahmen eines Mobilitätskonzept werden die Details der Nahmobilität, von co- und e-mobility und des Stellplatzbedarfes beschrieben.

Insgesamt können im Plangebiet rund 150 Wohneinheiten, ein Quartierstreffpunkt und eine Kindertagesstätte entstehen. Die Anzahl der mietpreisgebundenen Wohnungen wird im noch Detail mit der Stadt Emmerich am Rhein abgestimmt. Es wird eine ausgewogene Mischung von öffentlich und frei finanzierten Wohneinheiten angestrebt.

Die Planung dient als Maßnahme der Innenentwicklung der Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs und ermöglicht somit eine bauliche Nachfolgenutzung des Geländes.

Sie korrespondiert mit dem Bestreben der Stadt Emmerich am Rhein, eine den Anforderungen der demografischen Entwicklung entsprechende, gezielte und zukunftsfähige Innenentwicklung in den Siedlungsschwerpunkten voranzutreiben. Es handelt sich um eine sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungskörpers und keinen Eingriff in den unberührten Außenbereich.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der

Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten:

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient.
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) liegen nicht vor.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind, liegen ebenfalls nicht vor.

Deshalb ist gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

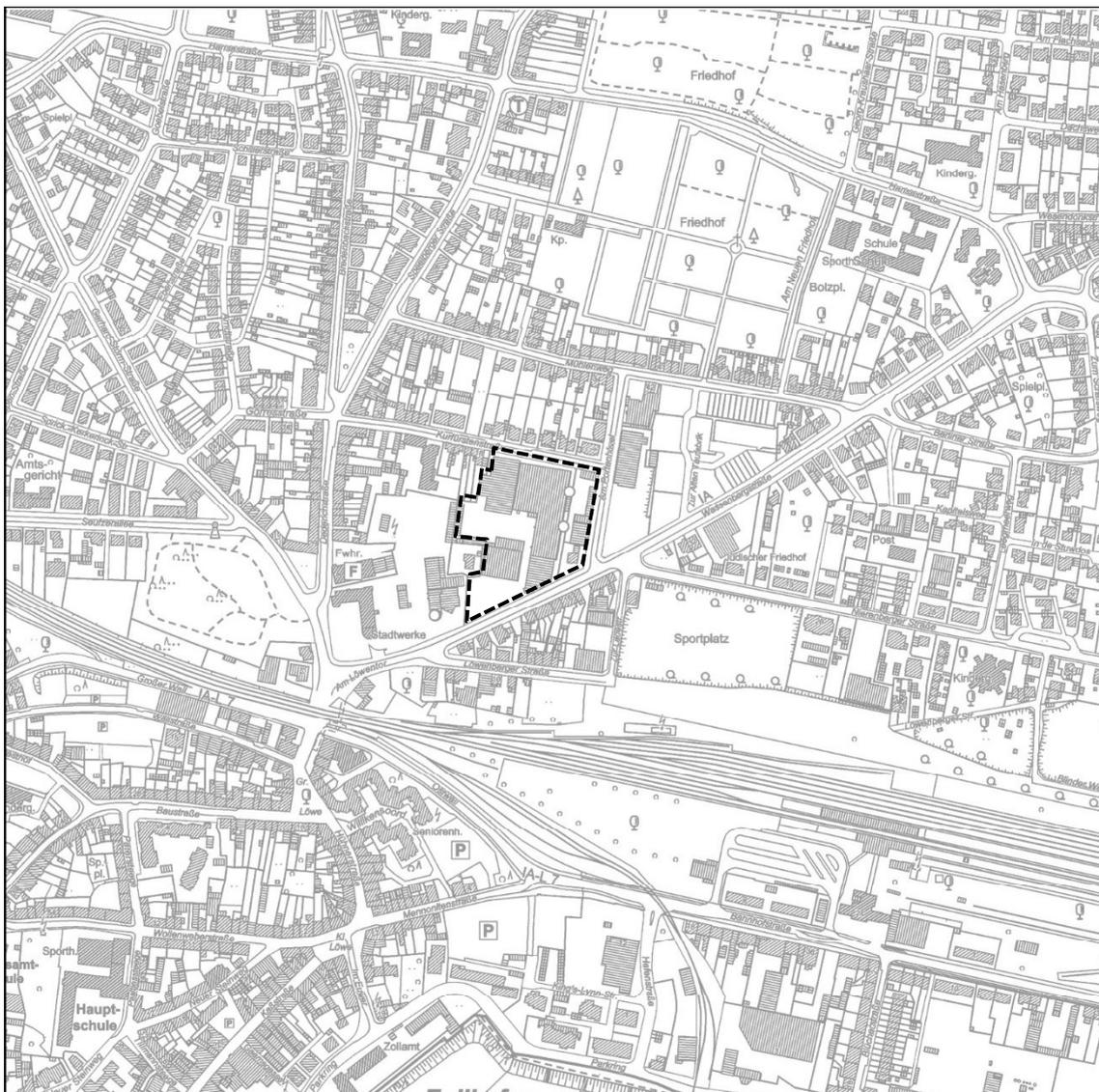
2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist rund 1,8 ha groß. Es befindet sich am südöstlichen Rand der Emmericher Innenstadt und umfasst die Flurstücke 332, 680, 681, 1032, 1073, 1074 (tlw.), 1079, 1099, 1100, 1101, 1119, 1249, 1263, 1267 und 1276 in der Gemarkung Emmerich, Flur 7. Das Verfahrensgebiet ist begrenzt:

im Süden	von der Wassenbergstraße (ausschließlich)
im Westen	von den östlichen Grenzen der Flurstücke 676, 1250, 1251, 1266 und 1461 in der Gemarkung Emmerich, Flur 7
im Norden	von der Kurfürstenstraße (ausschließlich)
im Osten	von der westlichen Grenze des Flurstücks 1109 in der Gemarkung Emmerich, Flur 8.

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

Abbildung: Lage des Plangebiets (Kartengrundlage: ABK; Quelle: TIMonline.nrw)



3 Gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet liegt zwischen der Wassenbergstraße, der Straße Am Portenhövel, der Kurfürstenstraße sowie westlich angrenzenden Privatgärten und dem Gelände der Stadtwerke.

Die Fläche ist derzeit noch überwiegend mit Gewerbehallen und befestigten Verkehrsflächen bebaut und dadurch zu rund 95 % versiegelt. Die gewerbliche Nutzung des ehemaligen „Schneegansgeländes“ wurde vollständig aufgegeben.

Die Lage im Stadtgebiet ist sehr zentral. Über die Wassenbergstraße und die Dederichstraße ist das Plangebiet in kurzer fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum und auch zum Bahnhof / Busbahnhof gelegen.

Abbildung: Luftbild des Änderungsbereichs und der näheren Umgebung (Quelle: TIMonline.nrw)



4 Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

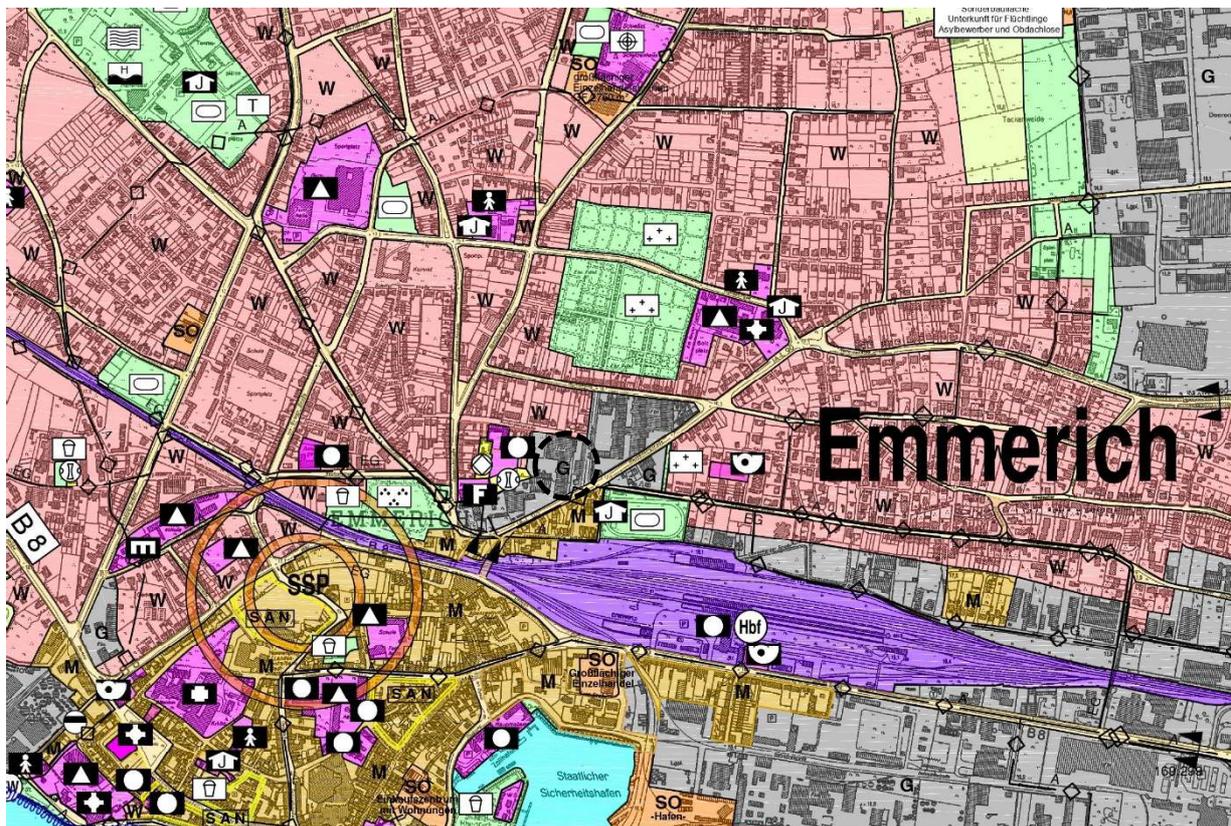
Im rechtskräftigen Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB kann auf ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden. Stattdessen wird die der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets entgegenstehende Darstellung mittels einer redaktionellen Berichtigung angepasst.

Abbildung: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und Markierung des Änderungsbereichs (schwarze Linie)



4.3 Bebauungsplan

Für die Fläche liegt bisher kein Bebauungsplan vor.

4.4 Landschaftsplan / Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und damit nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

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

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

5 Ziele des Bebauungsplans

Ziele des Bebauungsplanes E 7/8 „Wassenberg Quartier“ sind,

- die Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen,
- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum zu schaffen,
- eine ergänzende Eingrünung mit einheimischen Gehölzen sicherzustellen und
- die Erschließung zu sichern.

Das Wassenberg Quartier bietet den Rahmen für ein lebendiges und durchmischtes, sozial aktives und stabiles Wohnquartier mit innerstädtisch-urbanem Charakter und vielfältigen Nachhaltigkeitselementen in den Bereichen moderne Nah-Mobilität, verbessertes Stadtklima und angepasstes Regenwassermanagement sowie kostengünstiges Bauen und Wohnen. Es erfüllt damit grundsätzlich die Voraussetzungen für ein sogenanntes Klimaquartier.

Die Umnutzung der innerstädtischen Gewerbebrache entspricht zudem dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Dadurch wird die Ausweisung von Neubaugebieten mit dem damit einhergehenden Landschaftsverbrauch vermieden. Umgerechnet wären für das gleiche Wohnangebot rund 8 ha Einfamilienhausbebauung inkl. Landschaftsverbrauch erforderlich.

Die Umsetzung des Konzeptes „Stadt der kurzen Wege“ wird mit einer innenstadtnahen und angemessen verdichteten Wohnbebauung erreicht. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt und zum Bahnhofsbereich bestehen beste Voraussetzungen für die Berücksichtigung neuer Mobilitätskonzepte und -angebote. Die Schaffung von günstigem Wohnraum mit überwiegend kleinen Wohneinheiten soll unter Berücksichtigung zeitgemäßer Energiestandards insbesondere durch serielles Bauen erreicht werden.

Das heute zu rund 95 % weitgehend versiegelte Plangebiet wird durch Gartengrünflächen, Gemeinschaftsgrünflächen und Dachbegrünungen deutlich stärker durchgrünt sein. Eine zusätzliche Verbesserung des Stadtklimas wird durch eine klimaangepasste Regenwasserbewirtschaftung ermöglicht.

Das Quartierskonzept soll einen Quartierstreffpunkt auch als Räumlichkeit erhalten, ergänzt durch Gemeinschaftsgrünflächen als Grundlage für ein sozial aktives und stabiles Wohnquartier. Ergänzend wird eine viergruppige Kindertagesstätte in das Quartier integriert, welche auch für Bedarfe außerhalb des Quartiers genutzt werden soll.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Großteil der zur Bebauung vorgesehenen Flächen des Plangebiets wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass (kleine) Läden zur Versorgung des Plangebietes, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Diese Nutzungen tragen wesentlich zum Charakter eines primär, aber nicht ausschließlich dem Wohnen dienenden Baugebietes bei und sind als wohnverträglich einzustufen.

Für die Nutzungsarten „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und „Anlagen für Verwaltungen“ gilt dies nicht uneingeschränkt: Ein Übergewicht gegenüber der Wohnnutzung wäre dem Wohngebietscharakter abträglich, da diese Nutzungsarten in besonderer Weise auch typisch für Misch- und Kerngebiete sind und erhebliche Verkehrsmengen verursachen können. Deshalb werden sie für diesen Bebauungsplan in Anlehnung an § 4 der BauNVO - nur ausnahmsweise zugelassen.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe haben einen größeren Platzbedarf, als das Wohngebiet aufweist, und führen zu Zusatzverkehren, die an dieser Stelle nicht gewünscht sein können, weshalb sie nicht zulässig sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Zusätzliche Festsetzungen zu maximal zulässigen Gebäudehöhen erfolgen nach einer Konkretisierung der Gebäudeplanung zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige GRZ wird für die Teilflächen WA 1 bis WA 3 mit 0,6 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete überschritten.

Die Überschreitung des Orientierungswerts von 0,4 ist städtebaulich gerechtfertigt, da es sich um einen festgelegten Siedlungsbereich handelt, innerhalb dessen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Bebauungsplangebiets teilweise eine vergleichbare bauliche Verdichtung anzutreffen ist. Im Bestand ist der Versiegelungsgrad im Plangebiet sogar noch deutlich höher, so dass mit der Realisierung der Planung eine erhebliche Entsiegelung einhergeht.

Der festgesetzte Wert 0,6 ermöglicht eine im Vergleich zum klassischen Einfamilienhausgrundstück verdichtete Bauweise und damit pro Wohneinheit geringere Grundstücksgrößen.

Hierdurch kann ein wichtiger Beitrag zu einer flächensparenden Baulandentwicklung und damit zu einem Schutz des unbesiedelten Außenbereichs geleistet werden. Hier gilt der allgemeine Grundsatz des

Bodenschutzes und der Innenentwicklung, wonach eine Konzentration der Bebauung in bestehenden Siedlungsschwerpunkten erfolgen soll.

Es ist des Weiteren als städtebaulicher Grund anzuführen, dass eine verdichtete Bebauung eine wirtschaftliche Ausnutzung der Infrastruktur begünstigt.

Hinweise auf eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind für das Plangebiet bei einer Realisierung der Bauleitplanung mit den höheren Grundflächenzahlen nicht zu erkennen. Angesichts der Anordnung der Baugrenzen und der Geschossfestsetzungen ist von einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen auszugehen.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die vorgenannten Festsetzungen bezüglich der Grundflächenzahl der baulichen Dichte der Nachbarschaft gerecht werden und eine wirtschaftlich tragfähige Ausnutzung der Grundstücke bei maßstablicher Einpassung in den Siedlungszusammenhang erlauben. Zur Kompensation des zu erwartenden Versiegelungsgrades werden verschiedene Festsetzungen zur Neuschaffung von Grünstrukturen in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossigkeit variiert innerhalb des Plangebiets zwischen den einzelnen Baukörpern. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird festgesetzt, dass die geschlossene Bebauung entlang der Straßen „Am Portenhövel“ und Wassenbergstraße (WA 2) mindestens drei und höchstens vier Vollgeschosse erhalten soll. Für das geplante Eckgebäude (WA 3) sind entsprechend des Städtebaulichen Entwurfs zwingend fünf Vollgeschosse festgesetzt.

Die rückwärtige Bebauung (WA 1) ist, auch aus Immissionsschutzaspekten, in der Höherentwicklung gegenüber der Straßenrandbebauung untergeordnet. Für diese Teilfläche ist entsprechend dem Gestaltungsentwurf eine zwingende Dreigeschossigkeit festgesetzt.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen umschlossen, die so bemessen sind, dass Bauherren und Architekten ausreichender Gestaltungsspielraum bei der Anordnung von Neubauten geboten wird. Andererseits reicht die Festsetzung aus, die gewünschte städtebauliche Ordnung herzustellen. Die Anordnung der Baugrenzen für die geplanten Neubauten wurde aus dem Städtebaulichen Konzept entwickelt.

6.4 Bauweise

Entsprechend dem zugrundeliegenden Städtebaulichen Entwurf werden für Teilbereiche des Quartiers jeweils unterschiedliche Bauweisen festgesetzt.

Entlang der Wassenbergstraße und der Straße Am Portenhövel sieht das Städtebauliche Konzept eine geschlossene Straßenrandbebauung vor, die auch als Schallschutzriegel gegenüber den Verkehrsgereuschen und dem östlich angrenzenden NETTO-Markt dient. Entsprechend wird für die dortigen Teilflächen WA 2 und WA 3 eine geschlossene Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand aneinander zu bauen sind.

Im rückwärtigen Innenbereich (WA 1) ist hingegen eine aufgelockerte Baustruktur vorgesehen, weshalb hier eine offene Bauweise festgesetzt ist.

6.5 Stellplätze

Der ruhende Verkehr soll im Bereich zweier Tiefgaragen im Südwesten und Südosten des Plangebiets sowie im Bereich mehrerer ebenerdiger Stellplatzreihen entlang der inneren Erschließungsstraßen untergebracht werden. Für diese ebenerdigen Stellplatzanlagen sind besonders gekennzeichnete Bereiche dargestellt. Gleichzeitig wird geregelt, dass Stellplätze außerhalb der Baugrenzen lediglich innerhalb dieser Bereiche zulässig sind, um zu einer städtebaulich wünschenswerten Verteilung von Gebäuden und Freiflächen beizutragen. Die Anordnung der für Stellplätze vorgesehenen Flächen orientiert sich an dem städtebaulichen Entwurf des Vorhabenträgers.

Im Rahmen des durchgeführten Verkehrsgutachtens¹ erfolgte neben einer Betrachtung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes auch eine Auseinandersetzung mit dem Stellplatzbedarf im Plangebiet. Grundsätzlich ist gemäß Stellplatzverordnung NRW² im Plangebiet aufgrund der ausschließlich vorgesehenen Gebäudeklasse 3 ein Stellplatz pro Wohneinheit notwendig. 3 % der Stellplätze müssen für Menschen mit Behinderung ausgebaut sein. Für die Kindertagesstätte muss ein Stellplatz je 30 Kinder vorgehalten werden. In Bezug auf Fahrradstellplätze gilt grundsätzlich der Wert 1,5 pro Wohneinheit und ein Stellplatz je 20 Kindergartenplätze.

Der tatsächliche Stellplatzschlüssel für das neue Wohngebiet richtet sich u.a. auch nach dem Anteil öffentlich geförderter Wohnungen. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Verkehrsgutachtens wurde noch von 186 Wohneinheiten ausgegangen. Insofern passen die dort errechneten Zahlen nicht mehr exakt auf das Planungsvorhaben. Die in den Berechnungen angesetzten Parameter haben aber weiterhin Gültigkeit. Im Gutachten werden zwei Varianten betrachtet, die sich im Anteil der frei finanzierten Wohnungen unterscheiden. In Variante 1 sind dies 60 von 186 Wohnungen (32 %) und in Variante 2 130 von 186 Wohnungen (70 %). Für öffentlich geförderte Wohnungen kann der Stellplatzschlüssel laut Verkehrsgutachten bei Gebäudeklasse 3 auf 0,5 pro Wohneinheit reduziert werden. Als Minderungsfaktor können zudem bei einem eingereichten Mobilitätskonzept 0,3 Stellplätze pro Wohneinheit für öffentliche geförderte Wohnungen und 0,7 Stellplätze pro Wohneinheit für frei finanzierte Wohnungen angesetzt werden.

Die endgültige Berechnung des Stellplatzbedarfs erfolgt nach der Entscheidung über den Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen. Der verbindliche Nachweis ist auf der nachfolgenden Baugenehmigungsebene zu führen. Im Bebauungsplan stehen nach der derzeitigen Vorhabenplanung ausreichend viele Stellplätze zu Verfügung, um den Stellplatzbedarf nach beiden Varianten zu decken. Eine Konkretisierung, auch der Tiefgaragenplanung, erfolgt zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs.

6.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Das geplante Baugrundstück im Nordwesten des Geltungsbereichs wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die zulässige Nutzung ist auf sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen begrenzt. Die der Bauleitplanung zugrundeliegende Vorhabenplanung des Investors sieht hier einen viergruppigen Kindergarten vor.

¹ Planungsbüro Richter-Richard: Emmerich – Wassenberg Quartier; Verkehrliche Untersuchung und Mobilitätskonzept, Aachen, April 2023

² Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW) vom 14. März 2022. Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.). Ausgabe 2022 Nr. 13, Düsseldorf, 18.3.2022

6.7 Verkehrsflächen

Die geplante innere Erschließungsstraße wird als private Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

Die vorgesehenen Fuß- und Radwegeverbindungen werden ebenfalls privat gewidmet und mit der genannten Zweckbestimmung versehen. Ebenso verhält es sich mit dem Quartiersplatz im Südosten um das WA 3 herum, der ebenfalls als private Verkehrsfläche mit der genannten Zweckbestimmung festgesetzt wird.

Die Straßenquerschnitte des Plangebietes sind gemäß der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) so ausgelegt, dass der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr aus und in die Wohngebiete problemlos bewältigt werden kann.

Der bestehende Straßenraum „Am Portenhövel“ wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

6.8 Grünflächen

Eine geplante Gemeinschaftsgrünfläche im südlichen Plangebiet wird entsprechend als private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche dient dem Aufenthalt und der Naherholung von Bewohnern des gesamten Plangebiets.

Kleinere Bereiche um die Erschließungsanlagen herum werden ebenfalls als private Grünflächen festgesetzt, hier mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“.

6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wodurch sich eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erübrigt. Dies entbindet den Plangeber aber nicht davon, die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen. Deshalb wurden gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB verschiedene Maßnahmen in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

6.9.1 Baumerhalt

Der wertvolle Baumbestand im Straßenraum „Am Portenhövel“ soll erhalten werden. Der Erhalt dieser Bäume wurde zeichnerisch auf der Planurkunde festgesetzt.

6.9.2 Anpflanzung von Laubbäumen im Plangebiet

Im Plangebiet sind 19 heimische Laubbäume zu pflanzen. Die Laubbäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung markierten Standorten kann abgewichen werden, wenn sich dies im Zuge der konkreten Straßen- bzw. Außenanlagenplanung ergibt. Voraussetzung dafür ist, dass die festgesetzte Anzahl der zu pflanzenden Bäume unverändert bleibt und die Kronenstandbereiche gänzlich von Versiegelung freigehalten werden.

6.9.3 Begrünung der Vorgärten und Wohngärten

Gartenflächen sind wesentliche straßenraumprägende Bestandteile des Stadtbildes. Darüber hinaus hat eine weitgehende Begrünung dieser Flächen auch nachhaltige Bedeutung für die Ökologie, beispielsweise als Lebensraum für Insekten oder als Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Aus diesen gestalterischen und ökologischen Gründen soll die Anlage von vollständig asphaltierten, gepflasterten oder geschotterten Vorgärten und sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen unterbunden werden. Deshalb sind diese Bereiche vollständig mit Vegetation, welche einen unmittelbaren Kontakt zur belebten Bodenzone aufweist, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind befestigte Flächen im Vorgarten nur für Zufahrten, Müllstandplätze und Spritzschutz zulässig.

6.9.4 Dachbegrünung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer durchwurzelbaren Magerstratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 15 cm zu begrünen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Von einer Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachfenster genutzt werden. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikmodulen ist ausdrücklich zulässig. Die Maßnahme wirkt sich wie die weiteren Pflanzfestsetzungen positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität aus und dient der Kompensation der baulichen Verdichtung innerhalb des Plangebiets.

6.10 Gestaltungsfestsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken sich auf solche Rahmenbestimmungen, die zum angestrebten Ziel einer hohen Gestaltqualität der baulichen Anlagen erforderlich sind. Die Baufreiheit wird durch die im Anschluss erläuterten Festsetzungen nur im zur städtebaulichen Zielerreichung unbedingt notwendigen Umfang eingeschränkt. Der Gestaltungsspielraum innerhalb der vorgegebenen Grundregeln ist ausreichend groß, so dass individuelle Wünsche - sofern sie nicht das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen - verwirklicht werden können.

6.10.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind ein wesentliches gestalterisches Element in städtischen Räumen und können das Bild ganzer Quartiere negativ prägen. Dies soll im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet sind Einfriedungen nur als Holzstaketenzäune, Schnitthecken, Mauern in der Gestaltung des Hauptgebäudes oder als Natursteinmauern zulässig. Für geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (Holzstaketenzäune, Mauern in der Gestaltung des Hauptgebäudes und Natursteinmauern) gilt, dass diese nur bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig sind. Im Bereich des übrigen Grundstücks sind nur Schnitthecken zulässig.

Die zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt maximal 1 m in den Vorgärten zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sowie an den Grenzen zwischen Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen und maximal 1,80 m in den Haus- und Wohngärten.

Die gewählten einheitlichen Regeln zu den Einfriedungen fördern die Umsetzung eines einheitlichen städtebaulichen Bildes und die Sicherung der Wahrnehmung des der Bauleitplanung zugrunde liegenden Entwurfskonzeptes. Durch die Vorgaben wird auch auf ein besseres Einfügen in die Umgebung hingewirkt.

6.10.2 Abfallbehälter

Außerhalb der Gebäude aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen in den Baugebieten sind aus stadtgestalterischen Gründen durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

Hierdurch soll ein ungewolltes städtebauliches Bild innerhalb des neuen Wohnquartiers verhindert werden. Zudem dient die Festsetzung einer verbesserten Aufenthaltsqualität.

7 Erschließung

Das Plangebiet ist von Norden über die dort verlaufende Kurfürstenstraße erschlossen. An diese bindet die neu zu bauende innere Erschließungsstraße an.

Hinzu kommen zwei Tiefgaragenzufahrten über die Straße Am Portenhövel und die Wassenbergstraße. Die Straße Am Portenhövel ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden, da für diese Straße eine neue Querschnittsplanung erfolgen soll. Dabei sollen auch die dortigen großkronigen Bäume berücksichtigt werden.

7.1 Auswirkungen der Planung auf das Verkehrsnetz

Mit Umsetzung der Planung geht eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens einher. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen des genannten Verkehrsgutachtens untersucht, ob die vier vorhandenen Knotenpunkte Wassenbergstraße/ Straße Am Portenhövel, Wassenbergstraße/ Straße Am Löwentor, Dederichstraße/ Gerhard-Storm-Straße und Doppelknoten Dederichstraße - Speelberger Straße/ Kurfürstenstraße/ Bredenbachstraße eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweisen.

Laut Gutachten werden durch das Plangebiet rund 506 zusätzliche Kfz-Fahrten über 24 Stunden erzeugt. Die dieser Zahl zugrundeliegende angenommene Anzahl von 186 Wohneinheiten wurde laut Gutachten absichtlich hoch angesetzt, um auf der sicheren Seite zu liegen. Neben den Wohneinheiten wurde auch eine viergruppige Kindertagesstätte zugrunde gelegt (Richter-Richard, S. 19).

Die Leistungsfähigkeitsnachweise zeigen auf, dass im Prognosefall (unter Berücksichtigung der durch das Plangebiet hervorgerufenen zusätzlichen Kfz-Fahrten) alle untersuchten Knotenpunkte weiterhin leistungsfähig betrieben werden können. Alle untersuchten Knotenpunkte werden dabei der Qualitätsstufe A zugeordnet (Richter-Richard, S. 25, 26).

Auch unter Berücksichtigung des neuen Bahnübergangs Am Löwentor, wodurch sich die Verkehrsströme in der Umgebung verändern werden, ist laut Gutachten am Knotenpunkt Am Löwentor/ Dederichstraße mit einer Leistungsfähigkeit der Qualitätsstufe B zu rechnen, was als problemlos bewertet wird.

Mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation innerhalb der näheren Umgebung ist im Zuge der Planrealisierung somit nicht zu rechnen.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Gas, Wasser, Strom

Die technische Ver- und Entsorgung wird im Zusammenhang mit der Bebauung des Plangebiets bereitgestellt. Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Versorgungsnetze wie Gas, Wasser und Strom durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die

erforderliche konkrete Abstimmung mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange wird im Verlauf des Verfahrens durchgeführt und in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

8.2 Regenwasser

In § 44 Abs. 1 LWG NRW ist bestimmt, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG (ortsnah z. B. durch Versickerung auf dem Grundstück oder durch einen öffentlichen Regenwasserkanal) zu beseitigen ist.

Diese Regelung greift im vorliegenden Fall zwar nicht, da die Fläche zum genannten Stichtag bereits bebaut war. Die Stadt Emmerich am Rhein hat sich aber dazu entschieden, das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser dezentral zur Versickerung zu bringen. Dies erfolgt aus Gründen der Starkregenvorsorge und der Grundwasserneubildung.

Lediglich das im Bereich der Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll der Mischwasserkanalisation zugeführt werden.

Eine Konkretisierung der Entwässerungsplanung erfolgt zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans.

9 Belange von Natur und Landschaft

9.1 Ökologischer Ausgleich

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Regelung des § 1a BauGB konkretisiert die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Planung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm) gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

In Anbetracht der Nachfolgenutzung eines beinahe vollständig versiegelten ehemaligen Gewerbestandes innerhalb eines rundum bereits bebauten Siedlungsgebiets sind keine negativen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Die Innenentwicklung leistet einen wertvollen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und reduziert die Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Landschaftsbereichen, so dass von einer positiven Entwicklung für Natur und Landschaft ausgegangen werden kann. Der Versiegelungsgrad des Geländes wird sich im Zuge der Umwandlung in ein Wohngebiet erheblich reduzieren. Anhaltspunkte für nachteilige Umweltauswirkungen sind im Übrigen nicht erkennbar.

9.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird im Zuge von Planungs- und Zulassungsverfahren durchgeführt, um die Erfüllung der in § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG genannten rechtlichen Vorgaben zu prüfen. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und

Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Ein Fachbüro wurde beauftragt, in einer Vorprüfung³ festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Bei den planungsrelevanten Arten handelt es sich um die durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) vorgenommene naturschutzfachliche Auswahl derjenigen Arten, die bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind.

Das relevante Artenspektrum wurde über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem für den 3. und 4. Quadranten des Messtischblatts 4103 (Emmerich) ausgewertet. Hierfür werden 43 planungsrelevante Arten für die betreffenden Lebensraumtypen aufgeführt. Dabei handelt es sich um sieben Säugetierarten, 34 Vogelarten und eine Reptilienart. Zudem wurde am 23.03.2022 eine Ortsbegehung inkl. Gebäudeprüfung durchgeführt. Die Abfrage des Fundortkatasters des LANUV im FIS „@LINFOS“ erbrachte für den Änderungsbereich selbst sowie das weitere Umfeld keine Nachweise planungsrelevanter Arten.

In Bezug auf Fledermäuse ist laut Fachbeitrag eine Betroffenheit nicht zu erwarten. An den Gebäuden wurden bei der Begehung keine Quartiere gefunden. Geeignete Quartierpotenziale werden ihnen ebenfalls nicht attestiert (Böhling, S. 13). Für die bestehende Allee im Osten im Bereich „Am Portenhövel“ kann hingegen laut Gutachten eine potenzielle Eignung als Leitlinie oder Quartier nicht vollständig ausgeschlossen werden. Da die Allee aber erhalten bleibt, entsteht durch das Vorhaben aber kein Nachteil für mögliche vorkommende Fledermäuse (Böhling, S. 14). Einer kleinflächigen Gehölzstruktur im Südwesten schließlich fehlt es laut Gutachten an einer Eignung als essentielles Jagd- oder Brutquartier (Böhling, S. 14).

In Bezug auf Vögel wurden ebenfalls keine Hinweise auf eine Nutzung des Gebäudes festgestellt. Für die Nahrungssuche besitzt die Fläche eine vergleichbar untergeordnete Bedeutung wie für Fledermäuse. Durch die Umnutzung des vormals gewerblichen Geländes inkl. Begrünung kann sich stattdessen eine ökologische Aufwertung ergeben (Böhling, S. 18). Als Brutquartier bietet das Plangebiet für die überwiegende Mehrzahl der untersuchten Vogelarten keine größere Bedeutung. Ausnahmen stellen hier die Arten Saatkrähe und Star dar. Diese wurden bei der Begehung aber nicht angetroffen.

Um ein dennoch mögliches Brutgeschäft, auch von vorkommenden „Allerweltsarten“, innerhalb des Plangebietes und seiner direkten Umgebung zu sichern, sind als Vermeidungsmaßnahme die Rodungen außerhalb der Fortpflanzungszeit durchzuführen. Selbst wenn Brutvorkommen nicht wahrscheinlich sein sollten, unterliegen dem Verbot der Tötung auch alle anderen europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur außerhalb der Brutzeit. Die Vogelenschutzzeit ist gesetzlich festgelegt auf den Zeitraum zwischen dem 01.03. und 30.09. eines jeden Kalenderjahres. Deshalb sind die genannten Arbeiten an den Bäumen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Als weitere Vermeidungsmaßnahme sind auch die Abrissarbeiten der Bestandsgebäude in dem genannten Zeitraum durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, ist vorher eine erneute Gebäudekontrolle durchzuführen. Wenn im Rahmen dieser Brutvorkommen gefunden

³ Büro für Landschaftsplanung Böhling: Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP) - Bebauungsplan Stadt Emmerich am Rhein E 7/8 „Wassenbergstraße“, Bedburg-Hau, November 2022

werden sollten, wäre zunächst kein Abriss möglich, bis die Untere Naturschutzbehörde diesen freigibt (Böhling, S. 23/24).

Für die Artengruppen Amphibien und Reptilien ergibt sich laut Fachbeitrag durch die Realisierung der Planung keine Beeinträchtigung.

Der Gutachter kommt abschließend zu der Einschätzung, dass ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG unter Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Die Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

10 Immissionsschutz

10.1 Lärm

Das Plangebiet befindet sich im durch Wohn- und Gewerbebebauung geprägten Innenbereich. In der Erschließungs- und Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm sowie Staubimmissionen gerechnet werden. Diese an der benachbarten Wohnbebauung temporär auftretende Schallkulisse stellt keine unzumutbare Lärmbelästigung dar. Zur Zusammenstellung des Abwägungsmaterials in Bezug auf mögliche dauerhafte immissionsschutzfachliche Konflikte wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ein Schallgutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Im Rahmen des Gutachtens sind die zu erwartende Lärmkulisse und der Schutzanspruch der zukünftigen Wohnnutzung zu betrachten und mögliche Konflikte wie auch Maßnahmen aufzuzeigen.

10.2 Störfallrisiko

Störfallbetriebe befinden sich in der Umgebung des Plangebiets nicht. Der nächstgelegene relevante Betriebsbereich an der Kupferstraße liegt in über 1,5 km Entfernung. Der erforderliche Achtungsabstand des Störfallbetriebs zum Plangebiet wird deutlich eingehalten.

Somit ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass für das Plangebiet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen aus schweren Unfällen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG in diesen Betrieben zu regeln wären.

11 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler.

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor. Jedoch ist ein etwaiges Auftreten solcher Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden. Mit der Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan werden die Eigentümer auf die Anzeigepflicht nach §§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz NRW im Falle des Auffindens von Bodendenkmalsubstanz hingewiesen.

12 Altlasten und Altablagerungen

Für das Plangebiet wurde aufgrund der Vornutzung im Zusammenhang mit der Bauleitplanung eine Bodenuntersuchung⁴ durchgeführt, um zu überprüfen, ob es konkrete Hinweise auf Altlasten gibt.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden auf dem Gelände insgesamt 26 Rammkernsondierungen bis in Tiefen von 5 m unter Geländeoberkante abgeteuft, aus denen 108 Bodenproben entnommen wurden. (Dr. Strotmann, S. 5/6).

Die entnommenen Bodenproben wurden im Labor auf verschiedene Parameter untersucht. Daneben wurden auch Bodenluftproben entnommen.

Im Zuge des Gutachtens erfolgte auch eine historische Recherche zu dem Standort. Grob zusammengefasst reicht die gewerbliche Nutzung bis ins Jahr 1895 zurück. Nach einer Nutzung als Margarinefabrik war dort bis 1988 ein metallverarbeitender Betrieb ansässig und daran anschließend die Firma Schneegans, die auf der Fläche Kautschuk vulkanisierte (Dr. Strotmann, S. 13/14).

Der Bodenaufbau auf der Fläche besteht laut Gutachten aus einer oberen Schicht aus Auffüllungen bis in 1,6 m Tiefe, darunter Flugsand und Tallehm sowie Talsand. Ab 3 m unter Gelände befinden sich kiesige Sande der Rheinterrasse. Die genannten Auffüllungen enthalten u.a. Ziegelbruch, Mörtel, Beton, Schwarzdecke, Schlacken und Glasschlacken. Das Grundwasser wurde in einer Tiefe von 2,5 bis 4,7 m erbohrt (Dr. Strotmann, S. 16).

Bei den Laboruntersuchungen ergab sich für die Einzelfeststoffproben, dass weder organische Parameter noch Schwermetalle nachweisbar waren oder nur in geringer Größenordnung (Dr. Strotmann, S. 17/18).

Die Bodenmischproben wiesen hingegen an verschiedenen Stellen über den Orientierungswerten liegende Gehalte an z.B. Chlorid, Sulfat, Zink oder Kupfer auf (Dr. Strotmann, S. 18/19). Aus den laborchemischen Ergebnissen für die Bodenmischproben ergibt sich die Einstufung im Hinblick auf die jeweilige Entsorgungsklasse beim Bodenaushub. Die Einstufungen der über das Gelände verteilt entnommenen Mischproben reichen von der Entsorgungsklasse Z 0 über Z 1.2 bis hin zu gefährlichem Abfall, Verwertungsklasse C (Dr. Strotmann, S. 33).

Die Bodenluftproben wiederum waren laut Gutachten im Hinblick auf BTEX (leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe) und LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) unauffällig (Dr. Strotmann, S. 21). Daraus wird abgeleitet, dass es keine Gefährdung des Wirkungspfades Bodenluft-Grundwasser gibt (Dr. Strotmann, S. 29). Da die Auffüllungen nicht bis ins Grundwasser hinabreichen, wird auch eine Auswaschung von Schadstoffen ausgeschlossen (Dr. Strotmann, S. 31).

Zusammenfassend empfiehlt der Gutachter, dass die Erdarbeiten gutachterlich begleitet werden sollten. Die Böden sind entsprechend Ihrer jeweiligen abfalltechnischen Einordnung zu separieren und dann zu verwerten oder zu entsorgen (Dr. Strotmann, S. 32). Für die zukünftigen Wohngärten und sonstigen nicht versiegelten Außenflächen wird empfohlen, dort eine 0,35 m dicke Bodenschicht ohne mineralische Beimengungen aufzutragen (Dr. Strotmann, S. 34).

In den Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise aufgenommen.

⁴ Dr. Strotmann Umweltberatung GmbH: Orientierende Untersuchung zur Prüfung des Verdachts hinsichtlich Altlasten mit abfalltechnischer Vorbewertung, Krefeld, 26.10.2022

13 Kampfmittel

Der Stadtbereich von Emmerich am Rhein war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Für die Flächen im Plangebiet können Kampfmittelrückstände im Boden nicht ausgeschlossen werden. Die Bauherren werden durch Hinweis im Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßregeln bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

14 Hochwassergefährdung / Starkregenabfluss

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz⁵ (BRPH) enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Einschlägig sind in diesem Zusammenhang die Ziele I.1.1 (Hochwasserrisikomanagement) und I.2.1. (Klimawandel und –anpassung).

Hochwassergefährdung

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich im Sinne des § 76 WHG.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind im vorliegenden Bauleitplanverfahren im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Risikogebiets des Rheins, das bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ₅₀₀) überschwemmt werden könnte. Der mögliche Überflutungsbereich ist aus diesem Grund nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Teile des Geltungsbereichs im Süden liegen darüber hinaus auch im potenziellen Überschwemmungsbereich bei HQ₁₀₀ (mittlere Hochwasserereignisse) und im äußersten südlichen Randbereich auch bei HQ₁₀ (häufige Hochwasserereignisse).

Die Darstellung wurde aus der Hochwassergefahrenkarte Rhein gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie übernommen. Damit wird der gebotenen Hinweisfunktion der Bauleitplanung auf die Hochwasserthematik nachgekommen. Im Übrigen entbindet die Planung die betroffenen Eigentümer nicht von der Pflicht einer privaten Eigenvorsorge. Zusätzlich zu den Ausführungen im Rahmen der Bauleitplanung sollten Eigentümer im Rahmen von Bauvorgesprächen über Risiken beraten werden.

Starkregen

Die Stadt Emmerich am Rhein hat im Jahr 2014 eine Fließweganalyse⁶ für den Fall von Starkregenereignissen erarbeiten lassen. Das Plangebiet gehört nicht zu den insgesamt fünf Bereichen im Stadtgebiet, für die Überstau- und Überflutungsrisiken ermittelt wurden und die deshalb einer detaillierten Betrachtung unterzogen wurden.

⁵ Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz: Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021

⁶ Dr. Pecher AG: Stadtgebietsweite Fließweganalyse und Aufbau eines gekoppelten Kanalnetz-Oberflächenabflussmodells mit dem Programmsystem DYNA-GeoCPM für fünf ausgewählte oberflächliche Überflutungsbereiche in Emmerich am Rhein, Erkrath 2014

Gemäß der Darstellung der Fließwege wird der Geltungsbereich von mehreren Fließwegen des Niederschlagswassers in Nord-Süd-Richtung Norden durchzogen. Im Nordwesten und Südosten des Plangebiets befinden sich Senken.

Auch aus der durch das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) veröffentlichten "Hinweiskarte Starkregengefahren"⁷ geht hervor, dass für Teilflächen des Grundstücks bei einem extremen Ereignis eine simulierte Wasserhöhe von 0,1 - 1 m anzunehmen ist.

Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann somit nicht ausgeschlossen werden.

Bezüglich einer möglichen Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse sowie die Folgen durch lokale urbane Überflutungen bzw. urbane Sturzfluten in Folge von Extremwetterereignissen steigt die Anfälligkeit durch die vorliegende Bebauungsplanänderung voraussichtlich nicht, weil mit der Realisierung der Planung eine großflächige Entsiegelung einhergeht, so dass in Zukunft mehr Wasser direkt im Boden versickern kann und nicht oberflächlich abläuft.

Die Empfindlichkeit der geplanten Nutzung gegenüber lokalen Überflutungen ist als hoch zu bezeichnen. Technische Maßnahmen sind außerhalb der Bauleitplanung zu regeln und umzusetzen. Was die in Zukunft im Plangebiet lebenden Menschen betrifft, ist neben der Rückhaltung und der Abflussregelung der Objektschutz besonders wichtig. Hier sind beispielhaft der Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz, der Schutz vor Bodenfeuchte, Grundwasser und Sickerwasser oder das Weggleiten des Wassers von Gebäuden zu nennen. Durch die Anlage von Grünflächen, Pflanzstreifen etc. kann der Abfluss von Regenwasser vermieden oder verzögert werden. Im Vergleich zu asphaltierten Flächen läuft Wasser auf einer Rasenfläche erheblich langsamer ab. Durch die Anlage von Pflanzstreifen wird dieser Effekt noch verstärkt und zudem steigt die Verdunstungsrate.

15 Klimaschutz und Klimaanpassung

14.1 Klimaschutz

Die Stadt Emmerich am Rhein verfügt über ein Klimaschutzkonzept⁸. Dieses zeigt auf, welche Projekte und Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs beitragen können. Für die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans finden sich keine speziellen Ziele in dem Konzept.

Grundsätzlich gilt, dass eine Nachverdichtung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Siedlungsausdehnung in den Außenbereich vorzuziehen ist. Diesem Leitbild folgt der vorliegende Bebauungsplan.

Das Plangebiet liegt im atlantischen, generell als mild und ausgeglichen zu bezeichnenden Klimabereich „Nordwestdeutschland“. Für die Region des Niederrheins sind relativ hohe Winter- und niedrige Sommertemperaturen typisch. Der Jahresmittelwert der Lufttemperatur liegt zwischen 10 und 11°C. Der wärmste Monat ist der Juli mit einer Mitteltemperatur von etwa 19°C. Vorherrschende Windrichtungen sind Südwesten und Westen. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt im Jahresmittel zw. 700-800 mm.

⁷ <https://geoportal.de/map.html>

⁸ Stadt Emmerich am Rhein: Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Emmerich am Rhein, Juni 2013

Entscheidend für die Schadstofffilterung, die Frischluftbildung und den Luftaustausch des Gebietes sind lokal-klimatische Faktoren wie Lage, Relief und Vegetation. Infolge seiner geringen Flächengröße besitzt das Plangebiet kleinklimatisch gesehen nur eine geringe Bedeutung. Darüber hinaus bereitet die Planung keine großflächige zusätzliche Bebauung, sondern im Gegenteil eine Entsiegelung vor. Insofern sind durch die Planaufstellung keine signifikanten klimatischen Veränderungen in der unmittelbaren Umgebung zu erwarten.

Für die Neubauten im Plangebiet wird zur Minderung des Energiebedarfes 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.

14.2 Klimaanpassung

Die 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)

Die Stadt Emmerich hat ein Klimaanpassungskonzept⁹ beschlossen. Dieses enthält im Analyseteil neben einer Nutzungskarte, einer Hitzebelastungskarte und einer Infrarotkarte auch eine Klimatopkarte. Laut dieser Karte befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplans aufgrund der Vornutzung im Klimatop der Industriegebiete. In der „Handlungskarte Klimaanpassung Emmerich“ wird die Fläche der Zone 3 „Belastungsgebiete der Gewerbe- und Industrieflächen“ zugeordnet.

Aufgrund der Umnutzung zu einem Wohnquartier sind die genannten Aussagen aus dem Klimaanpassungskonzept überholt. Das Plangebiet wird zum einen in Zukunft einem anderen Klimatop zuzuordnen sein. Zum anderen gelten in dem zukünftigen Wohnquartier auch andere Handlungsempfehlungen im Hinblick auf das Ziel, die Aufenthaltsqualität durch Verringerung der Hitzeentwicklung am Tag zu steigern.

Mögliche Maßnahmen wären in diesem Zusammenhang etwa die Beschattung durch Vegetation und Bauelemente (z. B. Pergola, Arkaden) oder die Nutzung von Kühleffekten der Verdunstung (offene Wasserflächen, Begrünung).

⁹ Geographisches Institut der Ruhr-Universität Bochum: Klimaanpassungskonzept der Stadt Emmerich am Rhein, Bochum, 2016

16 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Das Baugrundstück befindet sich im Besitz des Investors.

17 Kosten

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen fallen für die Stadt Emmerich am Rhein nicht an.

Erarbeitet: 22. September 2023



Stadt Emmerich am Rhein

Peter Hinze
Bürgermeister