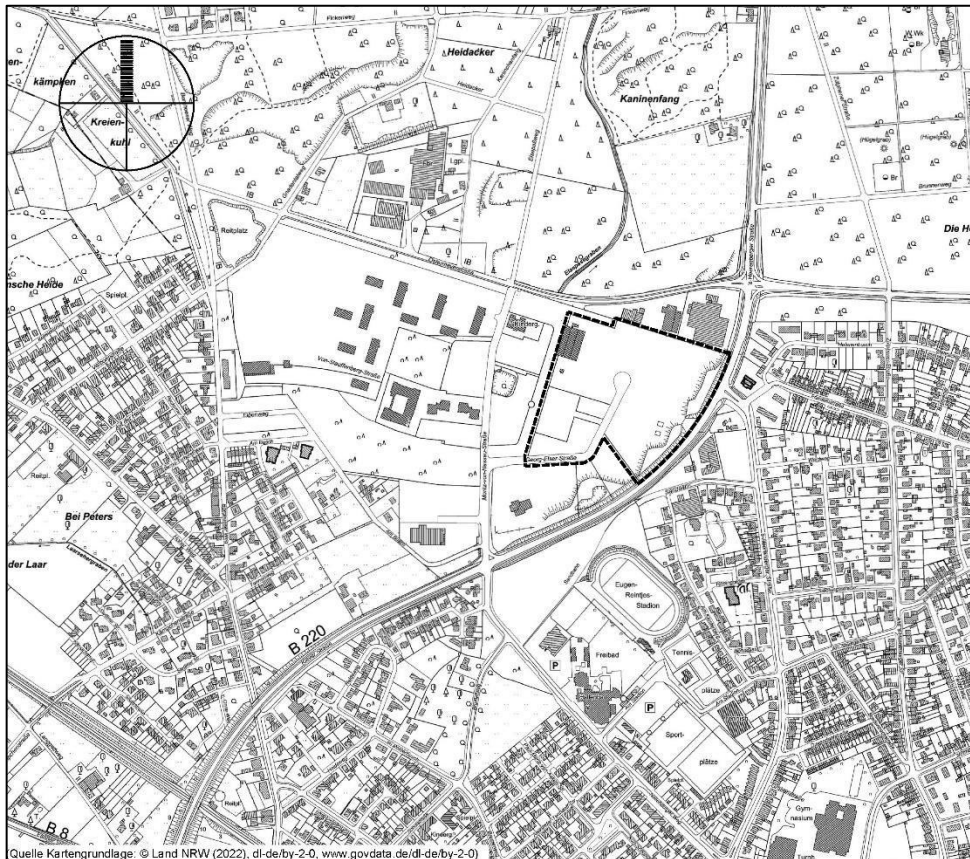


4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes E 33/1 -Kaserne- gem. § 13 BauGB



BEGRÜNDUNG ENTWURF

Verfahrensstand:

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

INHALT

1	ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN	4
2	PLANUNGSANLASS	4
3	LAGE IM RAUM / BESTAND	5
3.1	GELTUNGSBEREICH	5
3.2	ZUSTAND DES PLANGEBIETES.....	5
4	BESTEHENDE PLANUNGEN	6
4.1	REGIONALPLAN.....	6
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4.3	BEBAUUNGSPLAN	8
4.4	BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSER (BRPH).....	9
5	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	10
6	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	10
6.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	10
6.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	12
6.3	BAUWEISE.....	13
6.4	BAUGRENZEN	13
6.5	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE	13
6.6	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	13
6.7	IMMISSIONSSCHUTZ	14
7	BELANGE VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	15
7.1	BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND UMWELTAUSWIRKUNGEN	16
7.2	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	19
7.3	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	20
8	ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG	22
8.1	ÖPNV	22
8.2	ENTWÄSSERUNG	22
8.3	ABFALLBESEITIGUNG.....	22
8.4	GAS / WASSER /STROM.....	22
8.5	TELEKOMMUNIKATION	22
9	HINWEISE	22
9.1	WASSERSCHUTZGEBIET	22
9.2	BODENDENKMALSCHUTZ	23
9.3	KAMPFMITTEL	23
9.4	DIN-NORMEN / SCHALLSCHUTZ	23
9.5	ARTENSCHUTZ / BAUZEITENBESCHRÄNKUNGEN	23
9.6	HOCHWASSERSCHUTZ	23
9.7	SICHTFELDER	23
9.8	WERBEANLAGEN.....	24
10	FLÄCHENBILANZ.....	24

11	KOSTEN.....	24
----	-------------	----

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

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 Rahmenplanung¹ 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 Bereichs 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.

Da die Verkehrsfläche im Plangebiet an dieser Stelle nur der Erschließung der verbliebenen Gewerbeflächen im Norden des Änderungsbereiches dient, spricht aus städtebaulicher Sicht

¹ Städtebaulichen Rahmenplanung Moritz-von-Nassau-Kaserne 2014, o.9 Stadtplanung, Minden, 2014

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 (4) BauGB und Erstellung eines Umweltberichts i.S.d. § 2a BauGB durchgeführt.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Emmerich, Flur 33 die Flurstücke 154, 155, 162, 147, 159, 158, 141, 143 und 145 tlw. (Stand Januar 2024). Aufgrund der derzeitigen Aufsiedelung des Gewerbegebietes können sich die Flurstücksnummern fortlaufend ändern. Der Änderungsbereich erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 65.316 m².

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 Zustand des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes der 4. 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. Im Zuge der hier vorliegenden Planung soll die bereits vorhandene Georg-Elser-Straße verkürzt werden.



Abbildung 1: Luftbild (Quelle Luftbild: © Land NRW (2023), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

4 BESTEHENDE PLANUNGEN

4.1 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.

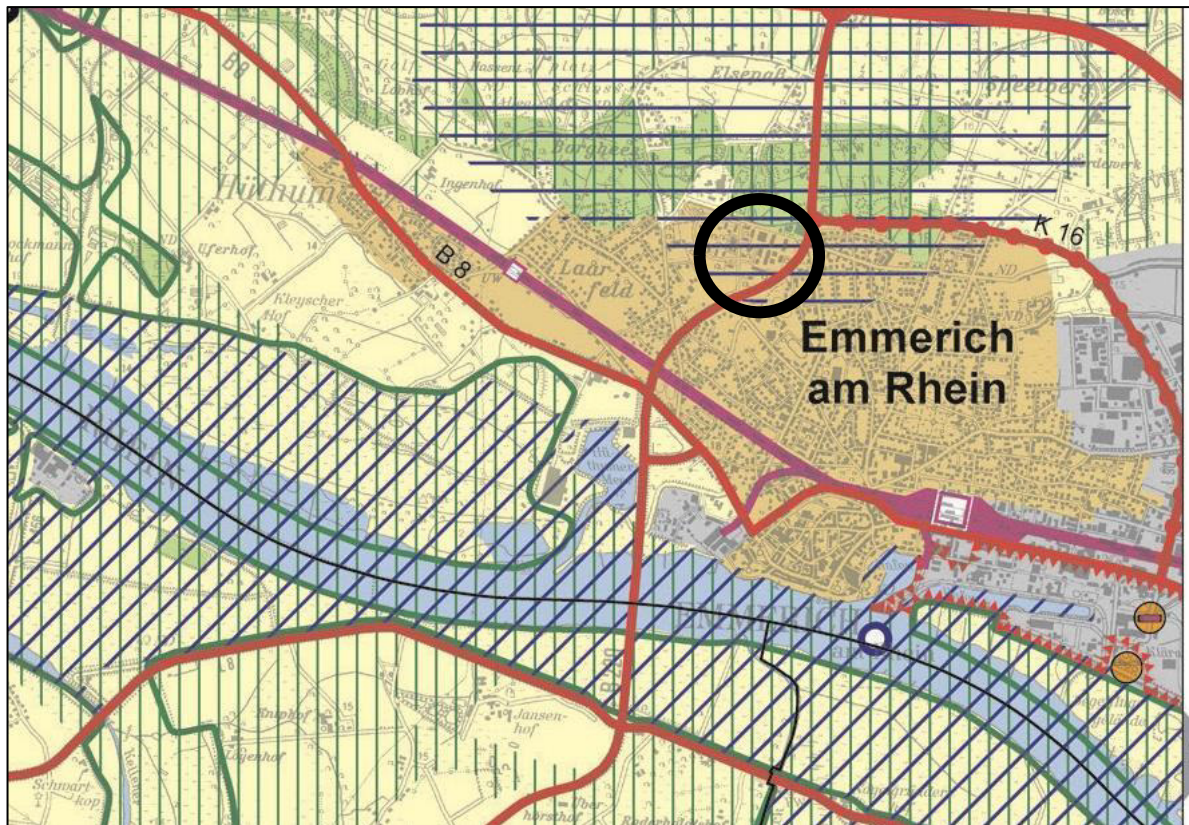


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan (Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, Stand 26.11.2020)

4.2 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 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind, entsprochen wird.

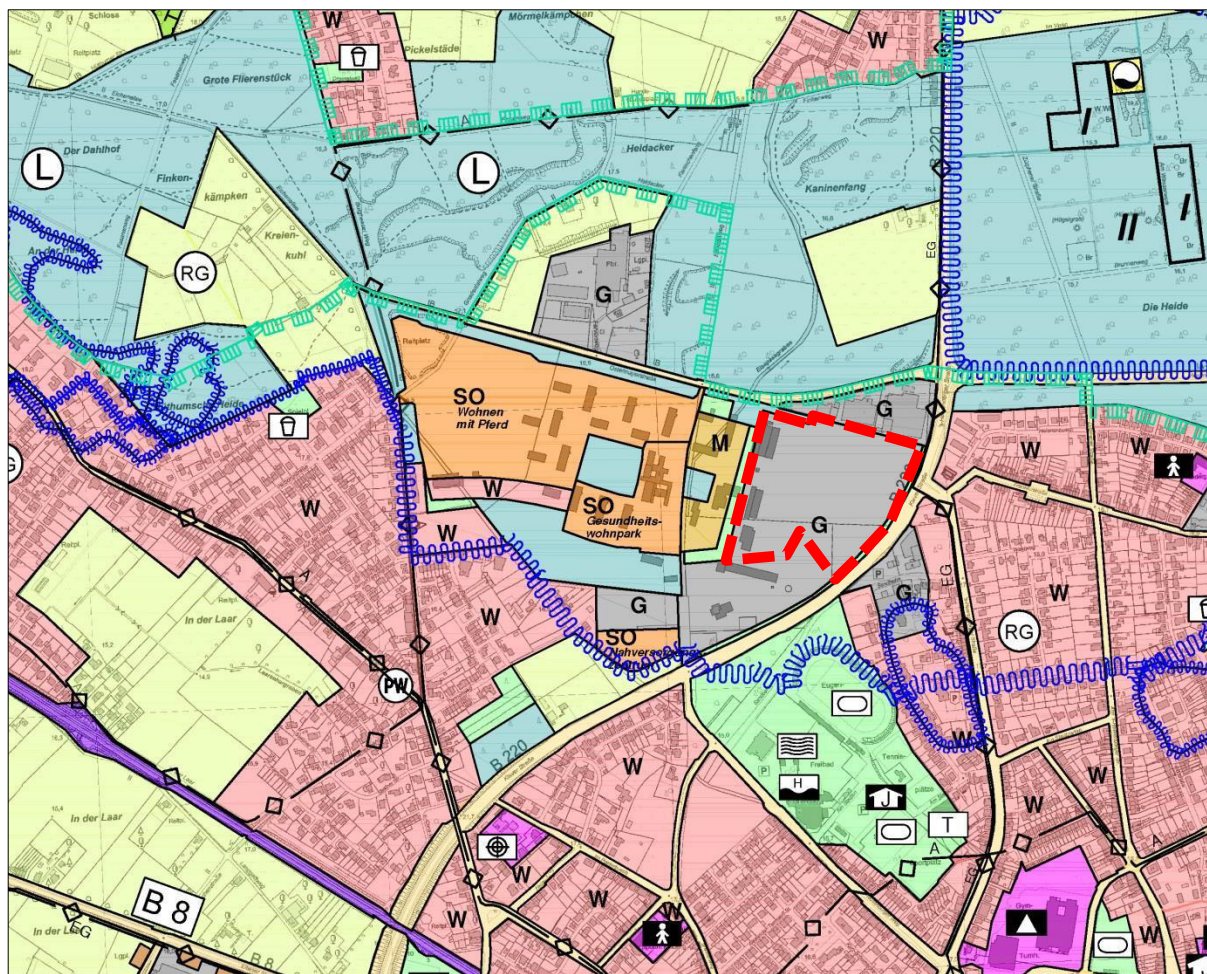


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein
(Quelle: Stadt Emmerich am Rhein)

4.3 Bebauungsplan

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. E 33/1 setzt für den Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest. Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet über eine öffentliche Verkehrsfläche, in der auch Baumpflanzungen vorzunehmen sind.

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Plangebiet max. eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2, Baumassenzahl (BMZ) von 10, drei Vollgeschosse und eine Firsthöhe von 18 m zulässig. 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 50 m im Plangebiet zulässig.

Am östlichen Rand des Gewerbegebietes ist parallel zur B 220 (Klever Straße) eine 10 m breite „Private Grünfläche“ mit Pflanzgeboten für Einzelbäume festgesetzt, um eine Grundbegrünung des Plangebietes sicherzustellen.

Um die Belange des Immissionsschutzes in Bezug auf den Straßenverkehrslärm zu berücksichtigen, sind 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 Bauverbotszone gem. § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) berücksichtigt.

Die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan, die durch die hier vorliegende Änderung nicht berührt werden, bleiben bestehen.

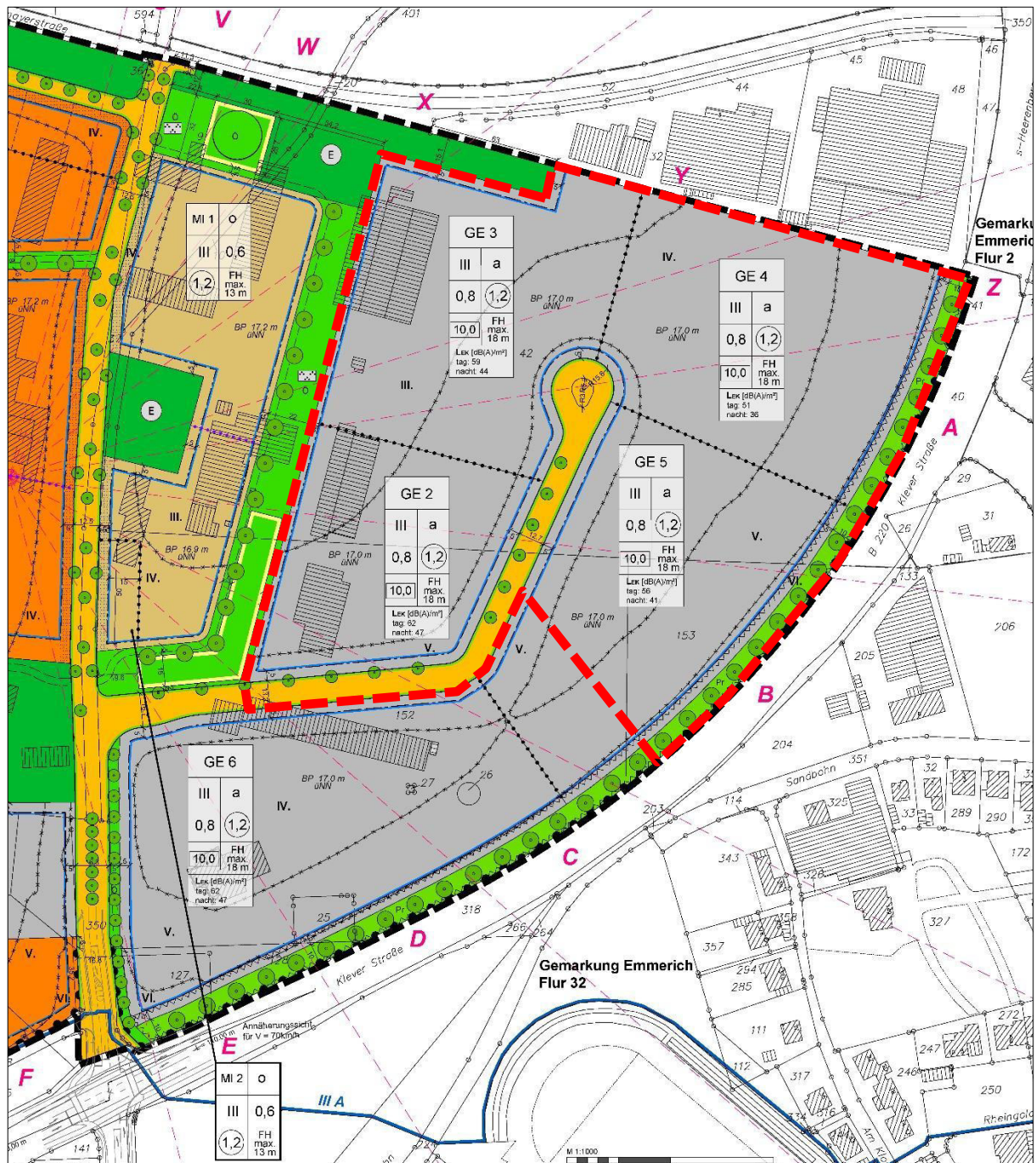


Abbildung 4: Auszug Bebauungsplan Nr. E 33/1 „Kaserne“ (2016) (Quelle: Stadt Emmerich am Rhein)

4.4 Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH)

Die Ziele der „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)“ sind in allen Bauleitplanungen zu prüfen, um negative Auswirkungen durch Hochwassergefahren (Überschwemmung, Starkregen) und den Klimawandel zu erkennen planerisch zu berücksichtigen. Die Anwendung der BRPHV beschränkt sich jedoch

nur auf „raumbedeutsame“ Planungen und Maßnahmen i.S.d. § 3 (1) Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG).

Im hier vorliegenden Fall handelt es sich jedoch auf Grund der geringen Plangebietsgröße und der damit einhergehenden Wirkungen durch Gewerbenutzungen, die zudem schon im wirksamen Bebauungs- und Flächennutzungsplan vorgesehen sind, nicht um eine solche raumbedeutsame Planung i.S.d. ROG. Insbesondere fehlt es an überörtlichen Auswirkungen der Planung, die Voraussetzung für die Annahme einer raumbedeutsamen Planung sind. Insofern sind die Vorgaben der BRPHV im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Durch die hier vorliegende Bebauungsplanänderung sind keine Beeinträchtigungen bzgl. des Hochwasserschutzes erkennbar – insbesondere da keine zusätzliche Flächenversiegelung ermöglicht wird.

5 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 Gewerbestandstück 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.

6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

6.1.1 Gewerbegebiet

Die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Baugebiete werden als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO (hier: GE 2 bis GE 5) festgesetzt.

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

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

- Tankstellen.

Folgende gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden im Rahmen einer Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen gem. § 1 (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 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (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 ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gem. § 8 (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.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

6.2.1 Grundflächenzahl

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.

6.2.2 Geschossflächenzahl / Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird in dem GE 2- bis GE 5-Gebiet auf max. drei 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 drei 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).

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Weiterhin wird gemäß § 16 (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 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.

6.2.4 Baumassenzahl

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.

6.3 Bauweise

In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE 2 bis GE 5) 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.

6.4 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.

6.5 Öffentliche Verkehrsfläche

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung der angrenzenden Grundstücke wird wie bisher eine öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (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 RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, FGSV e.V., Köln, 2007) und ermöglichen das Wenden von Lastzügen.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

6.6.1 Private Grünfläche

An der östlichen Grenze des Planbereiches ist parallel zur B 220 Klever Straße eine 10 m 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, alleeartiger 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.

6.6.2 Anpflanzen von Straßenbäumen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wurden Bäume zum Anpflanzen festgesetzt. Diese Festsetzung wurde im Rahmen des Straßenausbaus auch umgesetzt. Durch die Verkürzung der Verkehrsfläche werden drei Straßenbäume wieder entnommen.

6.7 Immissionsschutz

6.7.1 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 Schallgutachten² 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.

6.7.2 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

² Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 „Kaserne“ in Emmerich – Peutz Consult, 27.05.2015

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 Gutachtens³ wie folgt festgesetzt:

Tabelle 1: Zulässige Emissionskontingente

Baugebiet	Lek tag dB(A)/m ²	Lek nacht dB(A)/m ²
GE 2	62	47
GE 3	59	44
GE 4	51	36
GE 5	56	41

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 ausgestrahlt 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.

7 BELANGE VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

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

³ Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 33/1 „Kaserne“ in Emmerich – Peutz Consult, 13.05.2022

7.1 Beschreibung des Umweltzustandes und Umweltauswirkungen

7.1.1 Schutzgut Mensch

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

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als 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.

7.1.2 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.

7.1.3 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.

7.1.4 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.

7.1.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich verläuft der Elsepasgraben als verrohrtes Gewässer, welches jedoch offensichtlich kein Wasser

mehr führt. Der nördlich der Ostermayerstraße angrenzende Abschnitt ist verschattet und überwiegend trocken.

Das Plangebiet liegt komplett im Wasserschutzgebiet Helenenbusch in der Zone III. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

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.

7.1.6 Schutzgut Boden

Die in der orientierenden Gefährdungsabschätzung (Aquatechnik 2010)⁴ 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.

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 5: Lage der Podsolböden (Geologischer Dienst NRW 2003)

⁴ 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

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.

7.1.7 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.

7.1.8 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.

7.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Bodendenkmäler gem. § 2 (5) DSchG NRW sowie Baudenkmäler gem. § 2 (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.

7.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

7.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist im Hinblick auf die gem. § 1a (3) BauGB gebotene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung der gegenwärtigen planungsrechtlichen 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 m² zu Lasten der „Verkehrsfläche“ und der Entfall von 3 Einzelbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

Tabelle 2: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Bestand				
Code	Biotoptyp	Flächen- größe (m²)	Grund- wert A	Gesamt- wert
1.1	Gewerbegebiet (80 % versiegelte Fläche)	46.904	0	0
4.3	Gewerbegebiet (20 % Zier- und Nutzgarten)	11.726	2	23.452
1.1	Öffentliche Verkehrsfläche	3.921	0	0
4.3	Private Grünfläche	2.765	2	5.530
7.3	10 Einzelbäume (Ahorn) Verkehrsfläche	250	5	1.250
7.3	17 Einzelbäume (Kiefer) Private Grünfläche	425	5	2.125
Summe		65.316		32.357
Planung				
Code		Flächen- größe (m²)	Grund- wert P	Gesamt- wert
1.1	Gewerbegebiet (80 % versiegelte Fläche)	47.560	0	0
4.3	Gewerbegebiet (20 % Zier- und Nutzgarten)	11.890	2	23.780
1.1	Öffentliche Verkehrsfläche	3.101	0	0
4.3	Private Grünfläche	2.765	2	5.530
7.3	7 Einzelbäume (Ahorn) Verkehrsfläche	175	5	875
7.3	17 Einzelbäume (Kiefer) Private Grünfläche	425	5	2.125
Summe		65.316		32.310
Kompensationsdefizit (Planung - Bestand) Werteinheiten				-47
<i>kursiv: je Baum 25 m² Kronentraufe, ohne Berücksichtigung auf Gesamtfläche</i>				

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.

7.3 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.



Abbildung 6: Georg-Elser-Straße, Blickrichtung Norden (Foto: o.9, Juni 2021)



Abbildung 7: Georg-Elser-Straße, Blick von Wendeanlage Richtung Süden (Foto: o.9, Juni 2021)

8 ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG

8.1 ÖPNV

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die nächstgelegene Haltestelle „Gesundheitswohnpark“ an der Georg-Elser-Straße angeschlossen. Hier verkehrt die Linie 94 durch die Stadt in Richtung Emmericher Bahnhof mit Umsteigemöglichkeit zum Nah- und Fernverkehr.

8.2 Entwässerung

Für das gesamte Bebauungsplangebiet liegt ein abgestimmtes Entwässerungskonzept vor. Dieses beinhaltet grundsätzliche Rahmenbedingungen der Abwasserbeseitigung einschließlich der Regenwasserbehandlung im Plangebiet und ist weiterhin zu beachten.

In der Georg-Elser-Straße besteht eine Trennkanalisation, die bis in den derzeitigen Wendehammer reicht. Durch die Verlegung des bestehenden Wendehammers sind öffentliche Kanalisationsanlagen betroffen. Diese dabei später auf Privatflächen vorhandenen Abwasseranlagen sind durch entsprechende Grunddienstbarkeiten in Ihrem Bestand zu sichern.

8.3 Abfallbeseitigung

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

8.4 Gas / Wasser /Strom

In dem zurückzubauenden Straßenabschnitt befinden sich Versorgungsleitungen (Gas, Wasser und Strom), sowie Beleuchtungsmasten, welche im Zuge des Straßenbaus kostenpflichtig abzutrennen und zurückzubauen sind. Gegebenenfalls sind Beleuchtungsmasten im neuen Wendehammer zu errichten oder zurückzubauen.

Die vorgenannten Arbeiten sind mit den Stadtwerken Emmerich zu koordinieren.

8.5 Telekommunikation

Die bisherige Verkehrsfläche, in der sich auch Telekommunikationslinien befinden, steht künftig nach einer ggf. geplanten Veräußerung nicht mehr als öffentlicher Verkehrsweg zur Verfügung.

Für diese Flächen ist vor einem Verkauf die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, zu veranlassen.

9 HINWEISE

9.1 Wasserschutzgebiet

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

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.

Die Wasserschutzgebietsverordnung kann zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Stadt Emmerich am Rhein, Fachbereich Stadtentwicklung, Geistmarkt 1, 46446 Emmerich am Rhein zu den Dienststunden eingesehen werden.

9.2 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.

9.3 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.

9.4 DIN-Normen / Schallschutz

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und die DIN 45691 „Emissionskontingentierung“ können zusammen mit dem Bebauungsplan und den zu Grunde liegenden Gutachten (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 „Kaserne“ in Emmerich – Peutz Consult, 27.05.2015 und Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 33/1 „Kaserne“ in Emmerich – Peutz Consult, 13.05.2022) bei der Stadt Emmerich am Rhein, Fachbereich Stadtentwicklung, Geistmarkt 1, 46446 Emmerich am Rhein zu den Dienststunden eingesehen werden.

9.5 Artenschutz / Bauzeitenbeschränkungen

In der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 „Kaserne“ 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.

9.6 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt in einem Bereich, der bei einem häufigen Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen oder Überströmen der Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann. Gemäß Hochwassergefahrenkarte befindet sich der Änderungsbereich bei einem Hochwasser HQExtrem im überschwemmten Gebiet (§ 73 (1) S. 1 WHG).

9.7 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.⁵

9.8 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.

10 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 3: Flächenbilanz

Gebiet / Fläche	Rechtswirksamer B-Plan E 33/1	4. Änderung B-Plan E 33/1
Gewerbegebiet	58.630 m ²	59.450 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	3.921 m ²	3.101 m ²
Private Grünfläche	2.765 m ²	2.765 m ²
Summe, ca.	65.316 m²	65.316 m²

11 KOSTEN

Durch die Durchführung des Bauleitplanverfahrens entstehen der Stadt Emmerich am Rhein keine Kosten. Die sich aus der Änderung des Bebauungsplanes ergebenden Kostentragungspflichten werden in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich zwischen der Stadt Emmerich und dem Erschließungsträger geregelt.

Aufgestellt:

Minden, 18.01.2024

.....

O. Schramme, Dipl.-Ing.

⁵ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Köln, 2007

Fachgutachten:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 „Kaserne“ in Emmerich – Peutz Consult, 27.05.2015
- Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 33/1 „Kaserne“ in Emmerich – Peutz Consult, 13.05.2022