

Stadt Emmerich am Rhein
Der Bürgermeister



Tagesordnungspunkt

Datum
05 - 14 0371/2005
ö f f e n t l i c h

13.06.2006

Verwaltungsvorlage

Betreff

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 11/1 - Spillingscher Weg/Gewerbegebiet Ost -;
hier: 1) Aufstellungsbeschluss
2) Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Beteiligung der Behörden

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	10.01.2006
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag :

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den Bebauungsplan Nr. E 11/1 - Spillingscher Weg/Gewerbegebiet Ost - im Stadtteil Emmerich für einen Bereich östlich der Weseler Straße (K 16) und westlich der Albert-Einstein-Straße (Flurstück 268, Flur 11, Gemarkung Emmerich) von der Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebietes (GI) in ein Gewerbegebiet (GE) zu ändern, so dass die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes inklusive der Nutzung einer bestehenden Halle für Dienstfahrzeuge ermöglicht wird

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, auf der Grundlage des als Anlage beigefügten Änderungs-Vorentwurfs, eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB entsprechend Punkt 3.1 (einfache Bürgerbeteiligung) der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung durchzuführen sowie die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

Abstimmungs-/Beratungsergebnis

Vorlagen-Nr		dafür	dagegen	Enthaltungen
ASE	05 - 14 0371/2005	20	0	0

Begründung :

Zu 1)

Mit Datum vom 20.12.2005 wurde seitens der GTW Kernbohr- und Sägetechnik GmbH ein Bauantrag zur Errichtung eines Verwaltungsgebäudes für öffentliche Dienststellen im Bereich Marie-Curie-Str. 1/Albert-Einstein-Straße bei der Stadt Emmerich am Rhein eingereicht.

Beschreibung des Vorhabens

Bei dem Vorhaben handelt es sich um den Neubau eines 2-geschossigen Verwaltungsgebäudes mit Flachdach, welches Dienststellen unterschiedlicher Zollabteilungen aufnehmen soll. Dabei sollen in dem Gebäude insbesondere das Zollamt Emmerich (ZAE), die Mobile Kontrollgruppe (MKG) und die Finanzkontrolle Schwarzarbeit (FKG) untergebracht werden.

Für eine Anzahl von Diensträumen sind gesicherte Funktionsbereiche erforderlich und im Planentwurf enthalten. Die erforderlichen Stellplätze (17 Garagen, 65 Stellplätze im Freien) sind auf dem Grundstück nachgewiesen.

Südlich des Verwaltungsgebäudes ist die Teilnutzung der vorhandenen Halle für Büromobile und Streifenwagen geplant. Eine entsprechende bauliche Abtrennung des Hallenteils ist vorgesehen. In diesem Bereich ist von täglichem Zu- und Abfahrtverkehr von Dienstfahrzeugen und LKW tagsüber von 08.00 - 20.00 Uhr und in der Nachtzeit ab 22.00 Uhr auszugehen.

Im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 11/1 - Spillingscher Weg/Gewerbegebiet Ost - soll ein bereits ortsansässiges Unternehmen gehalten und damit eine Vielzahl von Arbeitsplätzen in der Stadt Emmerich am Rhein gesichert werden.

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabens, insbesondere für die regelmäßig notwendige Zu- und Abfahrt von Dienstfahrzeugen ist an dem geplanten Standort optimal gegeben. Es besteht in unmittelbarer Nähe ein Anschluss an die Weseler Straße (K 16) sowie in Weiterführung an die BAB 3 - Anschlussstelle Emmerich. Eine weitere Verbesserung der verkehrlichen Anbindung tritt mit Realisierung des geplanten 3. BAB 3 - Anschlusses ein.

Derzeitige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. E 11/1 - Spillingscher Weg/ Gewerbegebiet Ost -

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 11/1 - Spillingscher Weg/Gewerbegebiet Ost -, Gemarkung Emmerich, Flur 11, Flurstück 268. Für diesen Bereich ist im o.g. B-Plan derzeit ein Industriegebiet (GI) mit eingeschränkter Nutzung festgesetzt.

Die Nutzung des GI-Gebietes wird durch die folgende textliche Festsetzung eingeschränkt

“Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Abstandsliste 1990 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (SMBl. NW 1990, Seite 504) “Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass)” sind die im Bebauungsplan Nr. E 11/1 festgesetzten Industriegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Mindestabstände zu Wohngebieten gegliedert.

Nicht zugelassen sind in der Gliederungszone 4, in welcher sich das geplante Vorhaben befindet, Anlagen der Abstandsklassen I - III der Abstandsliste zum o.a. Abstandserlass", d.h. mit einem Abstandserfordernis von mehr als 500 m zur nächstliegenden Wohnbebauung.

Geplante Festsetzungen im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 11/1 - Spillingscher Weg/Gewerbegebiet Ost -

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 11/1 - Spillingscher Weg/Gewerbegebiet Ost - sollen die Festsetzungen im Bereich des Flurstücks 268, Flur 11, Gemarkung Emmerich dahingehend geändert werden, dass anstatt eines Industriegebietes (GI) mit eingeschränkter Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt wird, um die Ansiedlung eines Verwaltungsgebäudes für öffentliche Dienststellen zu ermöglichen. Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in GE-Gebieten Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, während sie in GI-Gebieten gemäß § 9 BauNVO unzulässig sind.

Prüfpunkte im B-Plan-Änderungsverfahren :

Im Rahmen des anstehenden Bebauungsplanänderungsverfahrens sind folgende Aspekte zu prüfen und durch geeignete Festsetzungen planerisch zu lösen:

1. Mögliche Einschränkungen für die umliegenden GI -Bereiche im Bestand

Im Rahmen einer Bestandserhebung ist zu untersuchen, welche Arten von Betrieben sich im Umfeld des Vorhabens befinden und ob diese überwiegend auch in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässig wären, so dass sie mit der geplanten Festsetzung eines GE-Gebietes konform gehen. Eine grobe Einschätzung der Situation hat bereits ergeben, dass die in dem festgesetzten GI-Gebiet möglichen Nutzungsintensitäten nur in Teilen realisiert sind.

Demnach ist davon auszugehen, dass die bestehenden Betriebe durch die geplante Ausweisung eines GE-Gebietes nicht eingeschränkt werden.

2. Mögliche Einschränkungen für die umliegenden GI -Bereiche im Falle von Neuansiedlungen/Nutzungsänderungen (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung)

Für diesen Fall sind die bestehenden Festsetzungen des B-Planes Nr. E 11/1 in den umliegenden Bereichen näher zu betrachten. Diese geben Auskunft über die maximal möglichen Nutzungen in den o.g. Bereichen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die nördlich und nordöstlich angrenzenden GI-Flächen Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - III, für die östlich angrenzenden Flächen Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - IV ausgeschlossen sind und für die westlich der K 16 liegenden Flächen ein eingeschränktes GI-Gebiet, in welchem nur nicht erheblich belästigende Betriebe und Anlagen zulässig sind, festgesetzt ist.

Das bedeutet, dass die umliegenden GI-Bereiche bereits durch die bestehenden Festsetzungen des B-Planes in ihrer Nutzung beschränkt und bestimmte Arten von Betrieben nicht zulässig sind.

Detailliert zu prüfen sind die in den Abstandsklassen IV - VII aufgeführten Betriebe und Anlagen in Bezug auf ihre Einordnung in die Nutzungskategorien der BauNVO (GE-/GI-Gebiet). Unkritisch wäre eine Zuordnung zum GE-Gebiet, so dass eine maximale Ausnutzung des eingeschränkten GI-Gebietes auch bei Festsetzung des geplanten GE-Bereiches möglich ist.

3. Die im geplanten GE -Bereich "hinzunehmenden" Immissionen (Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme)

Entsprechend den in der TA Lärm 1998 festgelegten Immissionsrichtwerten betragen die Beurteilungspegel außerhalb von Gebäuden in Industriegebieten (GI) tags und nachts 70 dB(A) sowie in Gewerbegebieten (GE) tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Ausgehend von dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sind in dem geplanten GE-Gebiet erhöhte Lärmwerte hinzunehmen, so dass die umliegenden GI-Bereiche im Falle von Nutzungsänderungen nicht eingeschränkt werden.

Gegebenenfalls ist zu prüfen, inwieweit die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auszuschließen sind.

4. Entschädigungsansprüche

Entschädigungsansprüche können gemäß § 42 BauGB nur dann geltend gemacht werden, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von 7 Jahren nach Zulässigkeit aufgehoben wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

Im übrigen sind Auswirkungen auf Nachbargrundstücke im Rahmen der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, d.h. im Rahmen des Gebotes der planerischen Konfliktbewältigung sind die Festsetzungen im Bebauungsplan so zu treffen, dass ein Nebeneinander zwischen GE- und GI-Gebieten ohne wesentliche Einschränkungen möglich ist.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwieweit sich durch die beabsichtigte B-Plan-Änderung dennoch für die benachbarten GI-Flächen über die bisher bereits bestehenden Nutzungsbeschränkungen hinaus weitere Beschränkungen ergeben, welche ggfs. einen Entschädigungsanspruch begründen können.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen

- Die Maßnahme hat keine finanz - und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen .
- Steht die Maßnahme im Einklang mit den Zielen des Leitbildes ?

☒ X

Ja. Kapitel 2.1, Ziel 1.

☐

Nein

In Vertretung
Dr. Wachs
Erster
Beigeordneter