



Tagesordnungspunkt \_\_\_\_\_

Datum  
**05 - 14 0368/2005**  
**öffentlich**

13.06.2006

**Verwaltungsvorlage**

**Betreff**

**58. Änderung des Flächennutzungsplanes - Wohnbaufläche westlich der Zevenaarer Straße**

hier: 1) Bericht zur durchgeführten Offenlage  
2) Feststellungsbeschluss

**Beratungsfolge**

<b>Ausschuss für Stadtentwicklung</b>	<b>10.01.2006</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>17.01.2006</b>

**Beschlussvorschlag :**

**Zu 1)**

**Zu 1a)** Der Rat beschließt, dass die Anregungen der DB Services Immobilien GmbH mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

**Zu 1b)** Der Rat beschließt, dass die Anregungen der DB Services Immobilien GmbH mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

**Zu 1c)** Der Rat beschließt, dass die Anregungen der DB Services Immobilien GmbH mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

**Zu 1d)** Der Rat beschließt, dass die Anregungen des Landesbetriebs Straßenbau NRW mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

## Zu 2)

Der Rat hebt den Feststellungsbeschluss vom 13.09.2005 auf und beschließt den Entwurf zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB als 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emmerich am Rhein.

Der Flächennutzungsplan wird im Bereich nördlich des Sportplatzes Elten und östlich der Bahnlinie dahingehend geändert, dass

- die westlich der Zevenaarer Straße und nördlich des Sportplatzes gelegene GRÜNFLÄCHE mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ im Bereich der Flurstücke 246, 60 und 282, Flur 20, Gemarkung Elten in eine WOHNBAUFLÄCHE umgewandelt wird und
- die geplante Trasse der L 472 in dem gekennzeichneten Teilbereich entfällt und durch eine neue Trasse entsprechend dem Ratsbeschluss vom 30.03.2004 zum Bahnübergang-Beseitigungskonzept ersetzt wird.

## Zu 1)

**Zu 1a)** Der Rat beschließt, dass die Anregungen der DB Services Immobilien GmbH mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

**Zu 1b)** Der Rat beschließt, dass die Anregungen der DB Services Immobilien GmbH mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

**Zu 1c)** Der Rat beschließt, dass die Anregungen der DB Services Immobilien GmbH mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

**Zu 1d)** Der Rat beschließt, dass die Anregungen des Landesbetriebs Straßenbau NRW mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

## Zu 2)

Der Rat hebt den Feststellungsbeschluss vom 13.09.2005 auf und beschließt den Entwurf zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB als 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emmerich am Rhein.

Der Flächennutzungsplan wird im Bereich nördlich des Sportplatzes Elten und östlich der Bahnlinie dahingehend geändert, dass

- die westlich der Zevenaarer Straße und nördlich des Sportplatzes gelegene GRÜNFLÄCHE mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ im Bereich der Flurstücke 246, 60 und 282, Flur 20, Gemarkung Elten in eine WOHNBAUFLÄCHE umgewandelt wird und
- die geplante Trasse der L 472 in dem gekennzeichneten Teilbereich entfällt und durch eine neue Trasse entsprechend dem Ratsbeschluss vom 30.03.2004 zum Bahnübergang-Beseitigungskonzept ersetzt wird.

### Abstimmungs-/Beratungsergebnis

	Vorlagen-Nr	dafür	dagegen	Enthaltungen
ASE	05 - 14 0368/2005	20	1	0
HFA	05 - 14 0368/2005	17	0	0
RAT	05 - 14 0368/2005 E1	31	2	0

## Begründung:

### zu 1)

Die Offenlage des Entwurfes zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.10.2005 bis einschließlich zum 01.12.2005 auf Grundlage des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 18.10.2005 stattgefunden.

Im Rahmen der erneut durchgeführten Offenlage hat der beigefügte Umweltbericht als Teil der Begründung zur o.g. Flächennutzungsplanänderung ebenfalls offen gelegen.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligungen wurden zum Bebauungsplan die nachfolgend aufgeführten Anregungen vorgetragen, über die der Rat nunmehr unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen zu entscheiden hat.

### **Anregungen aus der Behördenbeteiligung**

#### **a) Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 14.11.2005**

Die DB Services Immobilien GmbH weist in Ihrer Stellungnahme vom 14.11.2005 darauf hin, dass sich die Verlängerung der niederländischen Betuwe-Linie auf die deutsche Seite derzeit in Vorplanung befindet und dass derzeit noch keine genaueren Planaussagen getroffen werden können.

Weiterhin wird angemerkt, dass die Stellungnahmen der DB Services Immobilien GmbH vom 02.05.2005 und vom 14.07.2005 weiterhin Gültigkeit besitzen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Ausführungen zum Thema „Betuwe-Linie“ finden sich bereits in Punkt 8. der Begründung zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes. Darin wird erklärt, dass die im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens (B-Plan Nr. EL 20/2 - Haagsches Feld -) durchgeführte „Schalltechnische Untersuchung“ den Prognosefall der Aufnahme des Verkehrs der Betuwe-Linie im Bereich der derzeitigen Trasse berücksichtigt. Aus den Berechnungen resultieren notwendige Schallschutzmaßnahmen, welche sich in geeigneten Festsetzungen im Bebauungsplan niederschlagen. Damit wird ein ausreichender Lärmschutz für die an die Bahntrasse heranrückende Wohnbebauung erreicht.

Zusätzlich ist anzumerken, dass sich der Bereich der Bahntrasse außerhalb des Bebauungsplangebietes befindet. Zwischen den Grundstücksflächen der geplanten Wohngebäude und der derzeitigen Trasse liegt ein sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG befindender unbebauter Grundstücksteil und südlich davon eine bewaldete Fläche der Stadt Emmerich am Rhein, welche im Bebauungsplan als „Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt ist sowie Teile des notwendigen Lärmschutzwalles beinhaltet.

Die unbebaute Fläche zwischen der bestehenden Bahntrasse und der geplanten Wohnbebauung weist damit eine Breite von ca. 15 - 35 m auf. Dieser Korridor kann unter Bezugnahme auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie mit Hinweis auf die Eigentumsverhältnisse (Teilflächen befinden sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG) nicht bebaut werden und steht im Bedarfsfall für eine Bahntrassenverbreiterung zur Verfügung.

Das geplante Wohnbauvorhaben steht damit den Zielen des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) nicht entgegen.

## **b) Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 02.05.2005**

Die Anregungen aus der Stellungnahme vom 02.05.2005 wurden bereits im Fachausschuss am 31.05.2005 beraten und werden dem Rat nunmehr zur abschließenden Beratung vorgelegt.

Gegen die Bauleitplanung bestehen seitens der DB AG, unter Einhaltung der nachfolgenden Auflagen, grundsätzlich keine Bedenken:

a) Bei den in Richtung Bahnanlagen verlaufenden "zweckgebundenen Verkehrsflächen" ist sicherzustellen, dass sich kein "wilder" Bahnübergang entwickeln kann.

b) Um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausschließen zu können, ist die DB AG bei baulichen Veränderungen in Nähe der DB AG Grenze rechtzeitig durch detaillierte aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen gesondert zu beteiligen.

c) Anpflanzungen im Grenzbereich der Bahnanlagen sind nach dem Regelwerk der DB AG auszuführen und mit ihr im Vorfeld abzustimmen.

d) Oberflächenwasser darf ihren Anlagen nicht zugeführt werden.

e) Eventuelle Ansprüche, die sich durch Immissionen aus dem bestehenden Eisenbahnbetrieb einschließlich einer höheren Streckenbelastung begründen, weisen wir bereits im Vorfeld zurück.

### Stellungnahme der Verwaltung

Zu a) Es wird kein wilder Bahnübergang entstehen, denn die ursprünglich geplanten "zweckgebundenen Verkehrsflächen" - Fußweg - sind nicht mehr im B-Plan enthalten. Der dazu notwendige Eingriff in die bestehenden Grünstrukturen entlang der Bahnlinie wäre zu groß.

Zu b) Die DB AG wird im Zuge baulicher Tätigkeiten rechtzeitig informiert. Baulichkeiten in der unmittelbaren Nähe zur Bahnlinie finden nicht statt. Als Puffer wird die bestehende Grünzone erhalten.

Zu c) Neue Anpflanzungen entlang des Bahngrundstückes sind nicht vorgesehen.

Zu d) Oberflächenwasser wird der Bahnanlage nicht zugeführt. Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet versickert.

## **c) Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 14.07.2005**

In ihrer Stellungnahme vom 14.07.2005 weist die DB Services Immobilien GmbH darauf hin, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen und dass die Stellungnahme vom 02.05.2005 weiterhin Bestand hat.

### Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Ausführungen unter 1b.

#### **d) Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau NRW vom 02.12.2005**

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW verweist mit Schreiben vom 02.12.2005 auf seine Schreiben vom 27.04.2005 und vom 22.07.2005, welche folgende Anregungen enthalten:

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist darauf hin, dass entlang der freien Strecke eine 20 m Zone - vom Fahrbahnrand der B8 gemessen - von Hochbauten und baulichen Anlagen aller Art freizuhalten ist. Die Grundstücke entlang der freien Strecke sind lückenlos und dauerhaft einzufrieden und rückwärtig zu erschließen. Zufahrten und Zugänge an der freien Strecke werden - auch während der Bauzeit - nicht zugelassen. Das Sichtfeld ist freizuhalten.

Bei Anlegen einer neuen Erschließungsstraße ist der Abschluss einer Vereinbarung mit der Straßenbauverwaltung erforderlich.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen wurden im wesentlichen bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragen und werden erneut wie folgt abgewogen:

Im Bereich der freien Strecke (nördlich des Einmündungsbereiches der Kolpingstraße) befindet sich die festgesetzte überbaubare Fläche in einem Abstand von mehr als 20,0 m zum Fahrbahnrand der B 8. Weiterhin ist in diesem Abschnitt in Nord-Süd-Richtung eine „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, so dass eine durchgängige Einfriedung der Grundstücke in Richtung B 8 gewährleistet ist. Die künftigen Wohngebäude werden über die Planstraße rückwärtig erschlossen. Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt auch während der Bauphase über die im Bereich der Planstraße anzulegende Baustraße. Ein freizuhaltendes Sichtfeld ist ebenfalls Gegenstand der Planzeichnung zum Bebauungsplan **zu 1)**

Die Offenlage des Entwurfes zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.10.2005 bis einschließlich zum 01.12.2005 auf Grundlage des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 18.10.2005 stattgefunden.

Im Rahmen der erneut durchgeführten Offenlage hat der beigefügte Umweltbericht als Teil der Begründung zur o.g. Flächennutzungsplanänderung ebenfalls offen gelegen.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligungen wurden zum Bebauungsplan die nachfolgend aufgeführten Anregungen vorgetragen, über die der Rat nunmehr unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen zu entscheiden hat.

#### **Anregungen aus der Behördenbeteiligung**

##### **a) Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 14.11.2005**

Die DB Services Immobilien GmbH weist in Ihrer Stellungnahme vom 14.11.2005 darauf hin, dass sich die Verlängerung der niederländischen Betuwe-Linie auf die deutsche Seite derzeit in Vorplanung befindet und dass derzeit noch keine genaueren Planaussagen getroffen werden können.

Weiterhin wird angemerkt, dass die Stellungnahmen der DB Services Immobilien GmbH vom 02.05.2005 und vom 14.07.2005 weiterhin Gültigkeit besitzen.

### Stellungnahme der Verwaltung

Ausführungen zum Thema „Betuwe-Linie“ finden sich bereits in Punkt 8. der Begründung zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes. Darin wird erklärt, dass die im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens (B-Plan Nr. EL 20/2 - Haagsches Feld -) durchgeführte „Schalltechnische Untersuchung“ den Prognosefall der Aufnahme des Verkehrs der Betuwe-Linie im Bereich der derzeitigen Trasse berücksichtigt. Aus den Berechnungen resultieren notwendige Schallschutzmaßnahmen, welche sich in geeigneten Festsetzungen im Bebauungsplan niederschlagen. Damit wird ein ausreichender Lärmschutz für die an die Bahntrasse heranrückende Wohnbebauung erreicht.

Zusätzlich ist anzumerken, dass sich der Bereich der Bahntrasse außerhalb des Bebauungsplangebietes befindet. Zwischen den Grundstücksflächen der geplanten Wohngebäude und der derzeitigen Trasse liegt ein sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG befindender unbebauter Grundstücksteil und südlich davon eine bewaldete Fläche der Stadt Emmerich am Rhein, welche im Bebauungsplan als „Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt ist sowie Teile des notwendigen Lärmschutzwalles beinhaltet.

Die unbebaute Fläche zwischen der bestehenden Bahntrasse und der geplanten Wohnbebauung weist damit eine Breite von ca. 15 - 35 m auf. Dieser Korridor kann unter Bezugnahme auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie mit Hinweis auf die Eigentumsverhältnisse (Teilflächen befinden sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG) nicht bebaut werden und steht im Bedarfsfall für eine Bahntrassenverbreiterung zur Verfügung.

Das geplante Wohnbauvorhaben steht damit den Zielen des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) nicht entgegen.

## **b) Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 02.05.2005**

Die Anregungen aus der Stellungnahme vom 02.05.2005 wurden bereits im Fachausschuss am 31.05.2005 beraten und werden dem Rat nunmehr zur abschließenden Beratung vorgelegt.

Gegen die Bauleitplanung bestehen seitens der DB AG, unter Einhaltung der nachfolgenden Auflagen, grundsätzlich keine Bedenken:

a) Bei den in Richtung Bahnanlagen verlaufenden "zweckgebundenen Verkehrsflächen" ist sicherzustellen, dass sich kein "wilder" Bahnübergang entwickeln kann.

b) Um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausschließen zu können, ist die DB AG bei baulichen Veränderungen in Nähe der DB AG Grenze rechtzeitig durch detaillierte aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen gesondert zu beteiligen.

c) Anpflanzungen im Grenzbereich der Bahnanlagen sind nach dem Regelwerk der DB AG auszuführen und mit ihr im Vorfeld abzustimmen.

d) Oberflächenwasser darf ihren Anlagen nicht zugeführt werden.

e) Eventuelle Ansprüche, die sich durch Immissionen aus dem bestehenden Eisenbahnbetrieb einschließlich einer höheren Streckenbelastung begründen, weisen wir bereits im Vorfeld zurück.

### Stellungnahme der Verwaltung

Zu a) Es wird kein wilder Bahnübergang entstehen, denn die ursprünglich geplanten "zweckgebundenen Verkehrsflächen" - Fußweg - sind nicht mehr im B-Plan enthalten. Der dazu notwendige Eingriff in die bestehenden Grünstrukturen entlang der Bahnlinie wäre zu groß.

Zu b) Die DB AG wird im Zuge baulicher Tätigkeiten rechtzeitig informiert. Baulichkeiten in der unmittelbaren Nähe zur Bahnlinie finden nicht statt. Als Puffer wird die bestehende Grünzone erhalten.

Zu c) Neue Anpflanzungen entlang des Bahngrundstückes sind nicht vorgesehen.

Zu d) Oberflächenwasser wird der Bahnanlage nicht zugeführt. Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet versickert.

## **c) Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 14.07.2005**

In ihrer Stellungnahme vom 14.07.2005 weist die DB Services Immobilien GmbH darauf hin, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen und dass die Stellungnahme vom 02.05.2005 weiterhin Bestand hat.

### Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Ausführungen unter 1b.

#### **d) Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau NRW vom 02.12.2005**

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW verweist mit Schreiben vom 02.12.2005 auf seine Schreiben vom 27.04.2005 und vom 22.07.2005, welche folgende Anregungen enthalten:

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist darauf hin, dass entlang der freien Strecke eine 20 m Zone - vom Fahrbahnrand der B8 gemessen - von Hochbauten und baulichen Anlagen aller Art freizuhalten ist. Die Grundstücke entlang der freien Strecke sind lückenlos und dauerhaft einzufrieden und rückwärtig zu erschließen. Zufahrten und Zugänge an der freien Strecke werden - auch während der Bauzeit - nicht zugelassen. Das Sichtfeld ist freizuhalten.

Bei Anlegen einer neuen Erschließungsstraße ist der Abschluss einer Vereinbarung mit der Straßenbauverwaltung erforderlich.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen wurden im wesentlichen bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragen und werden erneut wie folgt abgewogen:

Im Bereich der freien Strecke (nördlich des Einmündungsbereiches der Kolpingstraße) befindet sich die festgesetzte überbaubare Fläche in einem Abstand von mehr als 20,0 m zum Fahrbahnrand der B 8. Weiterhin ist in diesem Abschnitt in Nord-Süd-Richtung eine „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, so dass eine durchgängige Einfriedung der Grundstücke in Richtung B 8 gewährleistet ist. Die künftigen Wohngebäude werden über die Planstraße rückwärtig erschlossen. Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt auch während der Bauphase über die im Bereich der Planstraße anzulegende Baustraße. Ein freizuhaltendes Sichtfeld ist ebenfalls Gegenstand der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

#### Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen

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

**Ja. Kapitel 1.2, Ziel 2.**

**Nein**

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister