



		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 15 0318/2010	18.11.2010

Betreff

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 8/6 - Wassenbergstraße/Katjes;
hier: 1) Bericht zu den durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
2) Beschluss zur Offenlage

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	23.11.2010
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme (kein Beschluss)

Zu 1)

Zu I.a) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass in den Bebauungsplan eine Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezüglich des bestehenden Gewerbebetriebes Mühlenweg/Am Portenhövel aufgenommen wird.

Zu I.b) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass in den Bebauungsplan eine Festsetzung zur Beschränkung der nördlichen Bauzeile (WA 2) am Mühlenweg auf Einzel- und Doppelhäuser aufgenommen wird.

Zu I.c) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen der Einwanderin mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu II.a) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen der Firma Schönackers mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu II.b) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis zu Kampfmittelvorkommen aufgenommen wird.

Zu II.c) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, Ausführungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Zu II.d) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass in die Begründung ein Passus zur Regen- und Schmutzwasserbeseitigung aufgenommen wird.

- Zu II.e)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass in den Bebauungsplan entsprechende Hinweise aufgenommen und in die Begründung textliche Ausführungen zum Umgang mit den Altlasten im Plangebiet ergänzt werden.
- Zu II.f)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen des Kreises Kleve – Immissionsschutz mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- Zu II.g)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Hinweise der Stadtwerke Emmerich zur Kenntnis und beschließt, dass in die Begründung ein Passus zum Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze aufgenommen wird.
- Zu II.h)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass in die Begründung ein Textbaustein zum Anschluss an die Mischwasserkanalisation aufgenommen wird.
- Zu II.i)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass eine entsprechende Festsetzung zum Bestandsschutz und zum Umgang mit Gewerbelärm in den Plan aufgenommen wird.
- Zu II.j)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Zustimmung der Bezirksregierung zur Kenntnis und beschließt, eine Festsetzung zur Steuerung des Einzelhandels in den Bebauungsplan aufzunehmen.
- Zu III.a)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass ein entsprechender Hinweis betreffend die Einleitung von Niederschlagswasser in den Bebauungsplan aufgenommen wird.
- Zu III.b)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen betreffend das Thema Erschließungsstraßen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan Nr. E 8/6 – Wassenbergstraße/Katjes – als Offenlegungsentwurf und beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Aufgrund des gewählten Verfahrens zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB wurde auf die Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung verzichtet.

Stattdessen hat die Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 8/6 – Wassenbergstraße/Katjes – gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung im Rathaus Emmerich vom 21.05.2010 bis zum 22.06.2010 stattgefunden.

Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 im Rahmen des o. g. Verfahrens beteiligt.

Im Rahmen dieser Beteiligungen wurden die nachfolgend aufgeführten Anregungen vorgetragen, über die der Ausschuss für Stadtentwicklung nunmehr unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen zu entscheiden hat.

I. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

a) Stellungnahme betreffend eines bestehenden Gewerbebetriebes am Mühlenweg/Am Portenhövel

Der Einwender regt an, für den im westlichen Teil des Plangebietes bestehenden Tischlereibetrieb spezielle Regelungen zur weiteren Zulässigkeit im geplanten Mischgebiet vorzusehen, um diesen in seinem Bestand zu sichern.

Darüber hinaus sollte eine fachliche Überprüfung zum Umgang mit den gewerblichen Emissionen erfolgen (s. II.i).

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird gefolgt. Eine entsprechende Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der Änderungen, Erneuerungen und Nutzungsänderungen des zulässigerweise errichteten Betriebes ausnahmsweise zulässig sind, soweit dadurch schädliche Umwelteinwirkungen auf die umgebenden Wohn- und Mischgebiete ausgeschlossen bleiben (s. Stellungnahme zu II.i).

b) Stellungnahme betreffend Parkplatzsituation am Mühlenweg

Die Einwender merken an, dass die Parkplatzsituation im Bereich des Mühlenweges bereits heute angespannt ist, weil die vorhandenen Parkplätze im öffentlichen Raum entlang der Fabrikhallen bereits heute voll belegt seien. Durch die Errichtung von Gebäuden südlich des Mühlenweges wird die Anzahl der Parkplätze durch die Zufahrten erheblich reduziert.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird durch den Bebauungsplan insoweit Rechnung getragen, dass entgegen der ursprünglichen Konzeption der Rahmenplanung für das Katjesgelände für die Bebauung südlich des Mühlenweges keine Reihenhäuser mehr zugelassen werden. Die nunmehr durch den Bebauungsplan vorgesehenen Einzel- und Doppelhäuser verfügen über seitliche Abstandsflächen auf den Grundstücken, in denen der private Stellplatznachweis erfolgen kann. Darüber hinaus sind die Grundstückszuschnitte in Hinblick auf die Länge entlang des Mühlenweges breiter, so dass hier weniger Ein- und Ausfahrtsbereiche entstehen.

Für die dann noch entfallenden Parkplätze im Straßenraum wird in Teilen entlang der neuen Erschließungsstraße im Plangebiet Ersatz geschaffen.

c) Stellungnahme betreffend eine Grundstückserweiterung

Die Einwanderin regt an, dass sie ihre Parzelle des Grundstücks Mühlenweg 52 nach Westen erweitern möchte, um den heute über das Katjesgelände angelegten seitlichen Zugang zu ihrem Gartenbereich dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus weist sie darauf hin, dass westlich ihres Gebäudes eine Abwasserleitung verläuft.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Regelung zukünftiger Flurstücksgrenzen oder Grundstückszuschnitte ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Im Rahmen des Planvollzuges kann zwischen den beiden betroffenen Eigentümern eine privatrechtliche Regelung (Grundstückskaufvertrag) geschlossen werden.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine Entwässerungsplanung erarbeitet, für die der Hinweis auf die vorhandene Abwasserleitung aufgenommen wird. Dort kann dann überprüft werden, ob diese Leitung durch die neue Bebauung weiterhin benötigt wird und sie dazu evtl. einer öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Sicherung bedarf.

II. Anregungen aus der Behördenbeteiligung

a) Stellungnahme der Firma Schönackers Umweltdienste

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ Müll nur dann abgeholt werden darf, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist oder eine Wendeanlage am Ende einer Sackgasse vorgesehen wird.

Darüber hinaus müssen die Standplätze bzw. die Zugänge zu diesen folgende Anforderungen erfüllen:

Es ist ein ebener und trittsicherer Belag der Zugänge erforderlich, der den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Behälter standhält, die Transportwege müssen von Laub, Grasbüscheln und Moos frei sein und im Winter geräumt werden, die Transportwege sind ausreichend zu beleuchten.

Stellungnahme der Verwaltung

Dem Hinweis auf die Befahrbarkeit wird im Bebauungsplan insofern entsprochen, dass eine Abbindung der Erschließungsstraße vom Mühlenweg nicht vorgesehen ist und die öffentlichen Verkehrsflächen so dimensioniert sind, dass eine Befahrbarkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge gewährleistet ist (s. III a).

Die Hinweise zur Ausgestaltung der Zugänge zu den Müllbehältern können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Berücksichtigung finden. Diese werden dem Vorhabenträger zur Weiterleitung an spätere Grundstückseigentümer weitergegeben.

b) Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf/Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)

Durch die Bezirksregierung wurde eine Luftbildauswertung des Plangebietes im Hinblick auf Hinweise für die Existenz von Kampfmitteln durchgeführt. Diese konnte nur für Teile des Plangebietes ausgeführt werden. Dabei wurden 3 Hinweise auf Bombenblindgänger lokalisiert.

Der KBD empfiehlt daher eine geophysikalische Untersuchung der Kampfmittel sowie der zu überbauenden Fläche.

Für die nicht ausgewerteten Bereiche wird darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Empfehlung zur geophysikalischen Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird an den Vorhabenträger weitergegeben. Diese ist sinnvollerweise im Rahmen der Rückbauarbeiten an den bestehenden Hallen durchzuführen.

Der von der Bezirksregierung ausgesprochene Hinweis für den Umgang mit den nicht ausgewerteten Bereichen wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

c) Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) des Kreises Kleve

Es wird darauf hingewiesen, dass Aussagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung fehlen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Begründung wurde um Aussagen zum Thema Artenschutz ergänzt.

d) Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde (UWB) des Kreises Kleve

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erläuterungstexte zum Rahmenplan keine Aussagen zur geplanten Regen- und Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet enthalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Bebauungsplan wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Nach einem Abstimmungstermin mit der Unteren Wasserbehörde und den Technischen Werken Emmerich (TWE) wurde die Begründung um Aussagen zur Regen- und Schmutzwasserbeseitigung ergänzt.

e) Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet der Altstandort „ehem. Taufabrik (Az. 69 32 02-668)“ befindet, der in das Kataster der altlastenverdächtigen Flächen eingetragen ist. Die Erläuterungstexte zum Rahmenplan enthalten keine Aussagen zu möglichen Boden- und Grundwasserbelastungen. Daher wird empfohlen, im weiteren Verfahren Untersuchungen zur Eignung der Fläche für die beabsichtigte Nutzung im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorzunehmen und die Ergebnisse bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Bebauungsplan wurde durch einen Gutachter eine orientierende Untersuchung zum Thema Altlasten im Boden durchgeführt. Im Rahmen eines Abstimmungstermins mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurden Hinweise zur Aufnahme in den Bebauungsplan und Textbausteine zur Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag abgestimmt. In die Begründung wurde eine entsprechende Textpassage aufgenommen.

f) Stellungnahme des Kreises Kleve – Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass in der weiteren Planung auch auf den südlich vom Plangebiet befindlichen Sportplatz und evtl. daraus resultierende Konflikte eingegangen werden sollte.

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Bebauungsplan wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, in dem die Immissionen des Sportplatzes untersucht werden. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die für Sportanlagen geltenden Richtwerte im Plangebiet nicht überschritten werden.

g) Stellungnahme der Stadtwerke Emmerich

Die Stadtwerke Emmerich weisen auf folgende Details hin:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes finden sich Netzanschlussleitungen der Stadtwerke Emmerich GmbH, die bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind. Das Plangebiet kann über die Wassenbergstraße und/oder den Mühlenweg mit Strom und Trinkwasser versorgt werden. Bei genügend Interesse ist auch eine Versorgung mit Erdgas möglich.

Die Stadtwerke bieten ihren Kunden unter bestimmten Bedingungen auch ein „Wärme-Contracting“ an, um ein klimaschonendes Energieversorgungskonzept zu unterstützen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis auf den vorhandenen Leitungsbestand wird an den Vorhabenträger weitergegeben und ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Der Hinweis, dass eine Versorgung des Plangebietes durch die bestehenden Leitungsnetze möglich ist, wird zur Kenntnis genommen und als Textpassage in die Begründung aufgenommen.

Das Angebot des Wärme-Contractings ist im weiteren Planverfahren zu überprüfen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet ein Energiekonzept erarbeitet worden. Dies stellt die Versorgung des Gebietes mit Nahwärme als eine der möglichen Varianten zur klimaschonenden Energieversorgung des Gebietes dar. Mit dem Vorhabenträger werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages weitere Regelungen zur Umsetzung dieses Energiekonzeptes getroffen.

h) Stellungnahme der Technischen Werke Emmerich (TWE)

Die TWE weisen darauf hin, dass das Plangebiet von einer Mischwasserkanalisation umschlossen ist, wobei der Anschluss des Plangebietes an den Kanal in der Wassenbergstraße erfolgen sollte. Hieran ist auch die Straßenentwässerung anzuschließen.

Die Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstiger privater Flächen könnten örtlich versickert werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis auf die Anschlussmöglichkeiten an das Kanalisationsnetz wird zur Kenntnis genommen und als Textpassage in die Begründung eingefügt. Dieser Anschluss ist im Rahmen der Erschließungsplanung weiter zu detaillieren.

Die örtliche Versickerung ist nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde sowie den Technischen Werken (TWE) im Rahmen eines Behördentermins und im Rückgriff auf das erstellte hydrogeologische Gutachten nicht vorgesehen (s. Stellungnahme zu II.d). Das anfallende Niederschlagswasser soll ebenfalls in die Kanalisation eingeleitet werden.

i) Stellungnahme der Handwerkskammer Düsseldorf

Die Handwerkskammer regt an, für den im westlichen Teil des Plangebietes bestehenden Tischlereibetrieb spezielle Regelungen zur weiteren Zulässigkeit im geplanten Mischgebiet vorzusehen, um diesen in seinem Bestand zu sichern.

Darüber hinaus sollte eine fachliche Überprüfung zum Umgang mit den gewerblichen Emissionen erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird gefolgt. Eine entsprechende Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der Änderungen, Erneuerungen und Nutzungsänderungen des zulässigerweise errichteten Betriebes ausnahmsweise zulässig sind, soweit dadurch schädliche Umwelteinwirkungen auf die umgebenden Wohn- und Mischgebiete ausgeschlossen bleiben (s. Stellungnahme zu I.a).

Die Berücksichtigung der gewerblichen Emissionen ist im Rahmen des Schallgutachtens erfolgt. Daraus wurden entsprechende Festsetzungen für die Nutzung der alten Taufabrik in den Bebauungsplan übernommen.

j) Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 32 (Regionalplanung)

Im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW erhebt die Bezirksregierung keine landesplanerischen Bedenken gegen die Berichtigung des FNP im Rahmen des Verfahrens nach § 13 a BauGB.

Die notwendige Anpassung der zeichnerischen Darstellung des Regionalplanes soll im Rahmen der anstehenden Überarbeitung des GEP99 erfolgen.

Im Hinblick auf die geplante Berichtigung der Darstellungen des FNP der Stadt Emmerich am Rhein weist die Bezirksregierung darauf hin, dass durch die Festsetzungen im Bebauungsplan hinreichend sicherzustellen ist, dass im Mischgebiet keine Zulässigkeit für großflächigen Einzelhandel ermöglicht wird, da dieser dem Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein widersprechen würde.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die im Bebauungsplan gewählte Art der Nutzung als Mischgebiet und die dazu ergänzend aufgenommenen textlichen Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet, wird den Vorgaben der Regionalplanungsbehörde entsprochen.

III. Ergänzungen

a) Einleitung von Niederschlagswasser

Mit Rücksicht auf die Straßeneinlauf-Kapazitäten ist es verboten, Oberflächenwasser der privaten Stellplätze, Garagenzufahrten, Vorplätze usw. den öffentlichen Flächen zuzuleiten.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis, in die Begründung zum Bebauungsplan eine Textpassage mit einer Erläuterung des Sachverhaltes aufgenommen.

b) Erschließungsstraßen

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes sollten für 3-achsige Müllfahrzeuge befahrbar sein, ansonsten ist ein entsprechender Müllgefäßsammelplatz einzurichten. Bei einer Abbindung des Plangebietes vom Mühlenweg wäre darüber hinaus ein entsprechender Wendepplatz für Müllfahrzeuge einzurichten.

Die Erschließungsstraßen sollten eine Mindestbreite von 5,00 m aufweisen, über zusätzliche Parkflächen in direkter Hausnähe sollte ebenfalls nachgedacht werden.

Die Anregungen werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um die Befahrbarkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge zu gewährleisten.

Eine Abbindung der Erschließungsstraße vom Mühlenweg ist nicht vorgesehen, so dass auch keine Wendeanlage für Müllfahrzeuge geplant ist. Die Breite der Straßen ist mit 5,00 m im Plangebietsinneren und mit 7,00 m an der Hauptachse dimensioniert. Durch die möglichst flächensparende Ausweisung der Verkehrsflächen im Inneren des Plangebietes und die zahlreichen Grundstückszufahrten sowie im Hinblick auf die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge sind die Möglichkeiten zur Errichtung zusätzlicher Parkplätze im Straßenraum derzeit sehr begrenzt. Dies ist im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Der Stellplatzbedarf der Wohnbebauung kann auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes, Kapitel 1.2

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter