STADT EMMERICH AM RHEIN
DER BÜRGERMEISTER
FB 5 Stadtentwicklung

6. November 2008

AKTENVERMERK

Verfahren zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 10/4 -Dechant-Sprünken-Straße-;
hier: Stellungnahme [redacted] zu der nach Durchführung der Offenlage vorgesehenen Ergänzung des Änderungsentwurfes

Bezug: Gespräch am 06.11.2008
Teilnehmer: Herr RA Voss, Kleve
Stadtverwaltung: Frau Bartsch
Herr Fidler
Unterzeichnerin

Am 06.11.2008 wurde Herr RA Voss als Bevollmächtigter [redacted], Eigentümer des im Planbereich liegenden Grundstückes [redacted], vorstellig, um Akteneinsicht bzgl. der seinen Mandanten betreffenden geplanten Ergänzung des Bebauungsplanänderungsentwurfes zu nehmen. Zur Ausräumung der Bedenken der Unteren Bodenschutzbehörde gegen den offen gelegten Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 10/4 ist u. a. vorgesehen, in der Planunterlage des Bebauungsplanes den im Altlastgutachten Tauw vom 10.10.08 ausgewiesenen Deponiebereich gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB mit einem Planzeichen als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ zu kennzeichnen.

Der Bebauungsplanänderungsentwurf soll nach Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB um besagte Kennzeichnung sowie weitere textliche Hinweise ergänzt werden. Unter Anwendung der Vorschriften des § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde von einer erneuten Offenlage abgesehen und die Einholung der Stellungnahmen zu der beabsichtigten Ergänzung auf die betroffenen Grundstückseigentümer und Behörden beschränkt. Diese Beteiligung erfolgte durch jeweiliges persönliches Anschreiben mit einer Übersendung des Ergänzungsentwurfes. Hierüber wurde Herr Voss auf seine Frage nach dem Inhalt der entsprechenden öffentlichen Bekanntmachung in Kenntnis gesetzt. Eine öffentliche Bekanntmachung ist in diesem Zusammenhang nicht erfolgt.

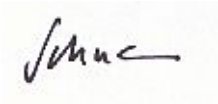
Die Kennzeichnung der Fläche der betreffenden Altablagerung ist in der Planunterlage durch die Einführung des in der Planzeichenverordnung unter Nr. 15.12 vorgegebenen Planzeichens einer umgrenzenden durchgezogenen Linie mit hieran angeordneten schräg stehenden Kreuzen vorgesehen. In der Planlegende soll diese Kennzeichnung unter Angabe der Rechtsstelle § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB mit der dortigen Formulierung als „Flächen, deren Böden **erheblich** mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ bezeichnet werden. Herr Voss bemängelt, dass diese Beschreibung keine Differenzierung der tatsächlichen Auswirkungen der Grundstücksbelastungen erkennen lässt. Im vorliegenden Fall werde für etwaige Erwerbsinteressenten, die Einblick in den Bebauungsplan nehmen, der Eindruck suggeriert, dass für die Fläche des Betriebsgrundstückes seines Mandanten wesentlich höhere Auswirkungen und Einschränkungen zu erwarten sind, als dies in den beigebrachten Altlastgutachten für den betroffenen Bereich belegt wird. Insofern könne ein solcher Hinweis im Bebauungsplan in negativer Weise einen wertbestimmenden Einfluss auf das Grundstück entfalten und etwaige Interessenten quasi abschrecken. Wegen der nachgewiesenen Verträglichkeit der Altablagerung mit der ausgeübten gewerblichen Nutzung rege er an, den Hinweis im Bebauungsplan so umzuformulieren, dass die Benennung einer Erheblichkeit in Bezug auf

die Belastung der betroffenen Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen aus dem Plan herausgenommen wird.

Der Änderungsentwurf basiert auf dem Gesetzestext, der hier wortwörtlich übernommen werden soll. Es wurde zugesagt zu prüfen, inwiefern die gewünschte Abwandlung möglich ist. Eine entsprechende Stellungnahme soll Herrn Voss kurzfristig noch vor Ablauf der Beteiligungsfrist, 12.11.08 zugehen.

Über die im Bauleitplanverfahren gewünschte Regelung hinaus machte Herr Voss auf die in den seinerzeitigen 4 Kaufverträgen zwischen der Stadt Emmerich als Verkäuferin und [redacted] getroffenen unterschiedlichen Vereinbarungen betreffend Altlastbeseitigung aufmerksam. Nach Aktenlage seien die ersten Teilflächen des heutigen Betriebsgrundstückes [redacted] unter der falschen Angabe, dass hier keine Belastung durch eine Altablagerung bekannt sei, veräußert worden. Die hiermit erfolgte Risikoübertragung -z.B. in Bezug auf eine etwaige Altlastsanierung- auf den Erwerber müsse aber mit den heute vorliegenden Erkenntnissen nachträglich von der Stadt Emmerich am Rhein übernommen werden. Es wurde seitens der Verwaltung kurzfristige Prüfung des Sachverhaltes unter Einbeziehung des für die Immobilienangelegenheiten zuständigen Fachbereiches und Rückmeldung bei Herrn Voss, wie in dieser Angelegenheit weiter verfahren werden soll, zugesagt.

Im Auftrag



Schumann

Arden & Voss GbR
RECHTSANWÄLTE - FACHANWÄLTE

Konstantin Arden
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Jürgen Voss
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
Frank Engel
Fachanwalt für Familienrecht
Erbrecht, Miet- u. Pachtrecht
Marc Hausmann
Arbeits- u. Versicherungsrecht
Verkehrs- u. Strafrecht
Volker Gellert
Fachanwalt für Familienrecht

RAe Arden & Voss GbR, Reitbahn 4 47533 Kleve

Stadt Emmerich am Rhein
FB 5 Stadtentwicklung
Frau Helga Schumann
Geistmarkt 1

46446 Emmerich am Rhein

Kleve, den 12.11.2008
980/08V08vGD7/40641
-bei Antwort bitte angeben-

E-Mail: Helga.Schumann@Stadt-Emmerich.de

[redacted]

Ihr Az.: 5/61 2601 sm
Verfahren zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 10/4
- Dechant-Sprünken-Straße -
dort: Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach Offenlage durch
a) Plankennzeichnung einer Altablagerung (ehemalige Deponie)
b) Hinweis auf Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Ablagerungsfläche

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Schumann,

unter Bezugnahme auf Ihre E-Mail vom 10.11.2008 regen wir als Interessenvertreter des Grundstückseigentümers

[redacted]

zugleich Geschäftsführer [redacted]

an, die Plankennzeichnung einer Altablagerung (ehemalige Städtische Deponie) textlich mit einem ***erläuternden Hinweis*** auf den ***tatsächlich vorgefundenen*** geringen Gefährdungsstand des Betriebsgrundstücks zu ergänzen und damit nicht nur im Rahmen des Abwägungsvorganges das Gutachten der Gefährdungsabschätzung zum B-Plan E 10/4 der Gutachter Tauw vom 10.10.2008 inhaltlich einzubeziehen.

Postfach 13 65 47513 Kleve
Reitbahn 4 47533 Kleve
An der Schwanenburg

Telefon (0 28 21) 2 20 76/77
Telefax (0 28 21) 1 22 56
eMail: kanzlei@raeardenvoss.de

Postbank Essen (BLZ 360 100 43) 504 69-436
Sparkasse Kleve (BLZ 324 500 00) 5 020 821
Volksbank eG Kleve (BLZ 324 604 22) 4 389 018

PDF wurde mit FinePrint pdfFactory Pro-Prüfversion erstellt. www.context-gmbh.de

Die rechtliche Handhabe hierzu bietet Ihnen die in § 2 Abs. 2 und 4 der Planzeichenverordnung - PlanzVO - vorgegebene Möglichkeit, die in der Anlage der Planzeichenverordnung enthaltenen Planzeichen sinnvoll zu ergänzen und die verwendeten Planzeichen im Bauleitplan zu erklären.

Nach § 2 Abs. 4 PlanzVO ist die Notwendigkeit der Erklärung der verwendeten Planzeichen die Folge der Verwendung von Planzeichen, die nicht ohne Weiteres in ihrem Aussagegehalt von einem Leser bzw. Betrachter des Bauleitplans erkannt werden können.

Mit Ihrem Hause sollte Einigkeit bestehen, dass der unbefangene Leser bei einer Bodenausweisung, die das Betriebsgrundstück als

*"Fläche, deren Boden **erheblich** mit umweltgefährdenden Stoffen belastet"*

kennzeichnet, zwangsläufig den Gefährdungsgrad des genannten Grundstückes falsch einschätzen und damit etwa von einem Grundstückserwerb sachlich unbegründet abschrecken muß.

Damit wird ohne einen von dem Grundstückseigentümer aber geforderten Hinweis auf die tatsächlich vorgefundenen und für eine gewerbliche Nutzung unbedenklichen toxikologischen Werte z.B. der erzielbare Bodenpreis für die Zukunft unnötig und sachlich unbegründet in den Keller gedrückt.

Gerade im Rahmen von Grundstückskaufverträgen wird die Ausweisung eines Altlastbestandes im Bebauungsplan bei der Kaufentscheidung an Bedeutung gewinnen. In vergleichbaren Kommunen sind die örtlichen Bauleitpläne längst im Internet aufgestellt und dienen Kaufinteressenten als Entscheidungsgrundlage.

Die Ausweisung eines erheblichen Gefährdungsgrades wird zudem den Wunsch künftiger Grundstückserwerber erhöhen, grundstücksgefährdende Stoffe vor dem eigenen Erwerb aus dem Kaufgrundstück beseitigen zu lassen.

Wir verweisen darauf, dass das angeblich erheblich kontaminierte Kaufgrundstück in vier separaten Kaufverträgen seitens der Stadt Emmerich veräußert wurde; in dem Kaufvertrag vom 25. September 1995 zu Urkundenrollen-Nr. 544/95 des Notariats Schieck verpflichtete sich die Stadt Emmerich als Veräußererin, im Falle eines Beseitigungsverlangens von dritter Seite die Altlastenbeseitigung auf eigene Kosten vorzunehmen.

PDF wurde mit FinePrint pdfFactory Pro-Prüfversion erstellt. www.context-gmbh.de

Dieser zivilrechtliche Anspruch ist von den seinerzeitigen Vertragsparteien unabhängig von einer zwingenden Altlastenbeseitigungspflicht im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes formuliert und vereinbart worden.

Die Stadt Emmerich wäre damit in der Beseitigungspflicht.

Insoweit nehme ich Bezug auf Ihre Gesprächsnotiz vom 06.11.2008.

Die einen unbefangenen Laien erschreckende Ausweisung eines erheblichen Gefährdungspotentials des Grundstückes steht vielmehr im objektiven Gegensatz zu sämtlichen bislang eingeholten Gutachten sowohl der Firma Gertec aus 1993 und 1995, ferner der Firma WCI Umwelttechnik GmbH anläßlich des Asbestbegehung bei der Boral Klinker GmbH und schließlich der Grundwasseruntersuchungen und der Gefährdungsabschätzung der Firma Tauw GmbH aus dem Jahre 2008.

Sämtliche Gutachten weisen aus, dass jedenfalls objektiv gesehen eine erhebliche Gefährdung mit umweltgefährdenden Stoffen nicht gegeben ist; insbesondere werden die von uns beigezogenen Grenzwerte des Anhanges 2 der Bundes-Bodenschutz-Verordnung vom 01.01.2005 dargestellten Maßnahmen- und Prüfwerte erheblich unterschritten.

Gefährdungen für den Wirkungspfad Boden - Mensch sind bei Einhaltung des Gebietscharakters als Industrie- und Gewerbegebiet mithin nicht zu erwarten, schon gar nicht erheblich im Sinne des Sprachgebrauches.

Diese objektive Diskrepanz zwischen den festgestellten Gefährdungspotentialen und den gemäß des Planzeichens Tz.15.12 der Planzeichenverordnung erfolgenden Ausweisung einer erheblichen Belastung des Grundstücks mit umweltgefährdenden Stoffen muß unter Ausnutzung der im Bebauungsplanverfahren möglichen Kommentierung aufgehoben und dargestellt werden.

Hierzu bietet Ihnen etwa § 2 Abs. 4 der Planzeichenverordnung den möglichen Rahmen.

Wir verweisen ergänzend auf den Mustererlaß der Fachkommission "Städtebau" der ARGEBAU zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Genehmigungsverfahren, beschlossen am 26. September 2001.

Im Rahmen der Erläuterung der Festsetzungen nach § 9 BauGB und im Rahmen des Ab-

PDF wurde mit FinePrint pdfFactory Pro-Prüfversion erstellt. www.context-gmbh.de

wägungsvorganges hält es auch die Fachkommission "Städtebau" für ratsam, zur Begründung die der Abwägung zugrunde liegenden Gutachten als Anlage beizufügen und auf sie die Festsetzungen kommentierend Bezug zu nehmen (Ziffer 2.3.4 des Mustererlasses).

Wir bitten deshalb, diese von uns ebenfalls vorgebrachte Anregung dem Rat der Stadt Emmerich als Satzungsgeber zu übermitteln.

Mit freundlichen Grüßen
RAe Arden & Voss GbR
durch:



Rechtsanwalt u n d Fachanwalt für
Verwaltungs-, Bau- u. Architektenrecht

PDF wurde mit FinePrint pdfFactory Pro-Prüfversion erstellt. www.context-gmbh.de