

- GRUND - GmbH
Gesellschaft für Grundstücksschließungen Emmerich-Rees
Ein Unternehmen der Stadtparkasse Emmerich-Rees

Grund GmbH • Willibrordstraße 2 • 46446 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein
Fachbereich 5
Geistmarkt 1

46446 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein	
BGM:	
Dat:	
Empf:	25. Feb. 2011
Fr:	
Anl:	

Es schreibt Ihnen:
Reinhard Barthel
Tel: 02822 - 76875
Fax: 02822 - 76878
Dl: 0171-4423784
barthel.s@t-online.de
Datum: 24.02.2011

Betreff: Bebauungsplanverfahren P 3/2, - Pionierstraße Nordost -

Sehr geehrte Frau Schumann
sehr geehrter Herr Kemkes,
sehr geehrte Damen und Herren,

im o. g. Bebauungsplan ist auf einem Grundstücksstreifen zur Pionierstraße gelegen, der mit der Ziffer 4 bezeichnet ist, nur die ausschließlich gewerbliche Nutzung vorgesehen. Aufgrund verschiedener Anfragen wurde geprüft, ob wegen der nahezu vollständigen Betriebsaufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes Cornelius Meyer eine Ausweisung der o. g. Fläche auch für Wohnnutzungen analog zu den übrigen Ausweisungen im Bebauungsplangebiet (Ziffer 1) möglich ist.

Das seinerzeit mit der Erstellung des Geruchsgutachtens beauftragt Ingenieurbüro Richters & Hüls legte am 25.01.2011 das Ergänzungsgutachten G-193-02 vor. Grundlage des erneuten Gutachtens bildete die von Herrn Cornelius Meyer bestätigte veränderte Tierhaltung, die auch Basis für den bereits durchgeführten Umbau des Hofes war. Einen Schwerpunkt der neuen Nutzung der landwirtschaftlichen Gebäude bildet nun eine Bürofläche, die an einen externen Mieter vergeben ist.

Ich wäre Ihnen sehr verbunden, wenn Sie die erforderlichen Schritte zur Änderung des Bebauungsplans in die Wege zu leiten würden. Der Antrag erfolgt im Namen und sofern Kosten entstehen, für Rechnung der Stadtparkasse Emmerich-Rees, Agnetenstraße 3, 46446 Emmerich am Rhein.

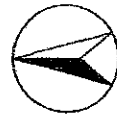
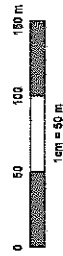
Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Willibrordstraße 2 46446 Emmerich am Rhein	Stadtparkasse Emmerich-Rees Konto: 102 863, BLZ: 358 500 00	Amtsgericht: Kleeve HRB: 3283	Geschäftsführer: Reinhard Barthel
---	--	----------------------------------	--------------------------------------

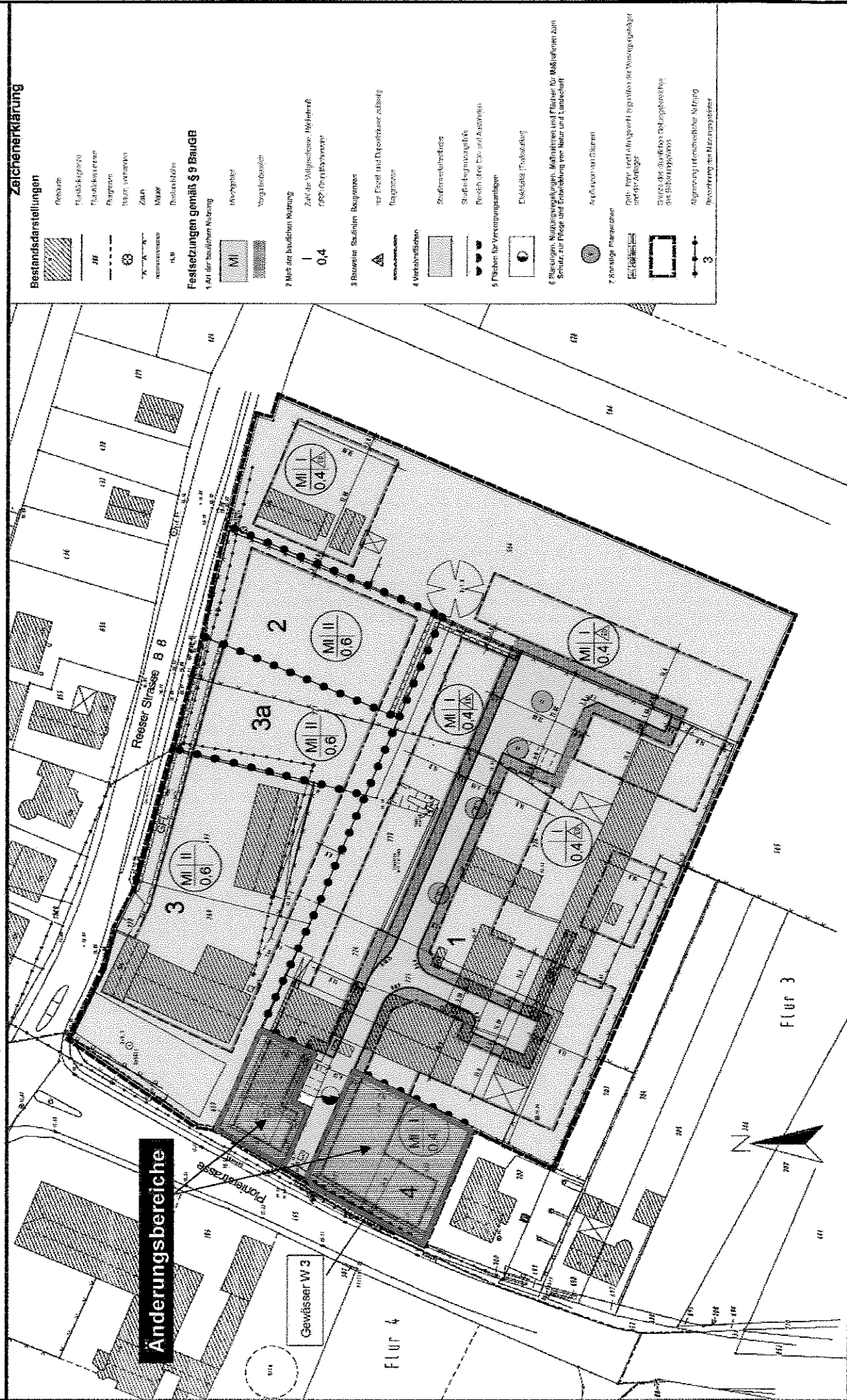
Mit freundlichen Grüßen
- GRUND - GmbH
Reinhard Barthel

Anlage: Gutachten G-193-02 des Ingenieurbüros Richters & Hüls

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. P 3/2 -Pionierstraße / Nordost-
hier: Übersicht 1 : 5 000

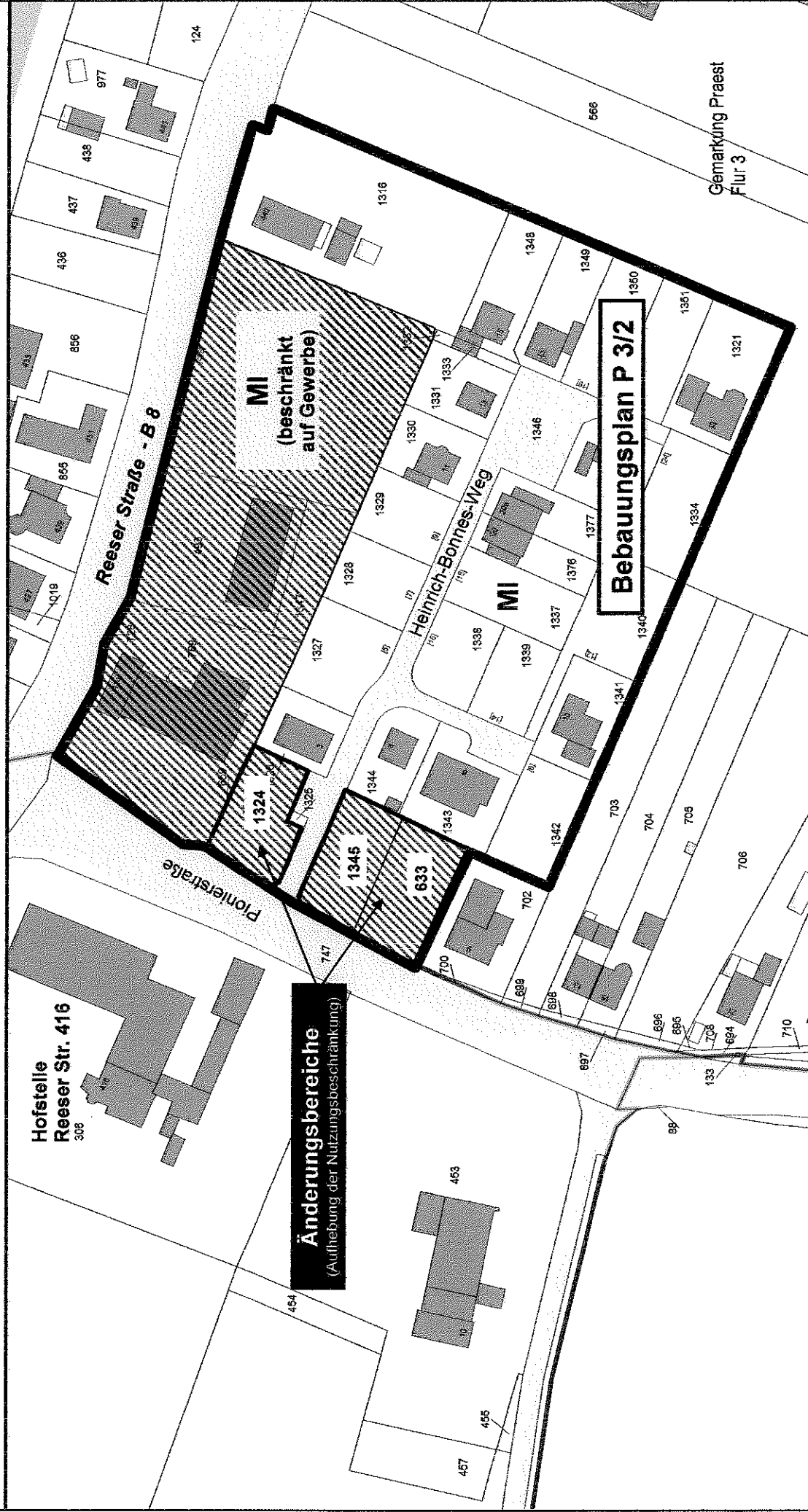


**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. P 3/2 -Pionierstraße / Nordost-
hier: Bestehender Bebauungsplan**

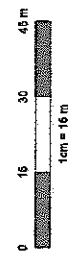


Anlageplan zu Vorlage 05-15 0421/2011

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. P 3/2 -Pionierstraße / Nordost-
hier: Flurkartenauszug



M 1 : 1500



STADT EMMERICH AM RHEIN

Bebauungsplan Nr. P 3/2 -Pionierstraße / Nordost-

Bestehende textliche Festsetzung

- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Nutzungsgebieten 2, 3 und 4 eine Wohnnutzung unzulässig ist. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Änderungsentwurf der textlichen Festsetzung im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung

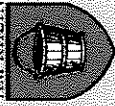
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Nutzungsgebieten 2 und 3 mit **Ausnahme des Grundstückes Gemarkung Praest, Flur 3, Flurstück 1324** eine Wohnnutzung unzulässig ist. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.

P 3/2 -Pionierstraße -Nordost-

ENTWURFSBEGRIÜNDUNG

STADT EMMERICH
AM RHEIN



1. Anlass zur Planänderung

Der im Jahre 2004 aufgestellte Bebauungsplan Nr. P 3/2 „Pionierstraße / Nordost- umfasst das ehemalige Gelände der Firma EKC (Embrica) an der Pionierstraße sowie die nördlich und östlich gelegenen an die Reeser Straße angrenzenden Grundstücke. Die Planaufstellung erfolgte auf Initiative eines Vorhabenträgers, der das aufgegebene Areal des benannten Produktionsbetriebes erworben hat. Der Bebauungsplan hat insofern insbesondere eine Brachflächenentwicklung vorbereitet und die Freiräumung des früheren Gewerbegrundstückes von den alten Betriebseinrichtungen und sowie die Sanlierung der vorhandenen Altlasten in Gang gesetzt.

Entsprechend der vormaligen Nutzungsstruktur und der Darstellung im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ setzt der Bebauungsplan insgesamt ein Mischgebiet (M) zur Ansiedlung nicht störenden Gewerbes und Wohnbebauung fest. Hierbei wurde im Plangebiet eine Ergänzung der bei Aufstellung bestehenden gewerblichen Nutzung (Landmaschinenhandel) nach Osten entlang der B 8 vorgesehen, während nach Süden zum Freiraum hin auch eine aufgelockerte überwiegende Wohnbebauung auf großzügigen Grundstücken ermöglicht wird. Zu diesem Zweck ist der Bebauungsplan in Bereiche unterschiedlicher Nutzungen gegliedert.

Auf der westlichen Straßenseite der Pionierstraße befindet sich gegenüber dem Bebauungsplanbereich die Hofstelle Reeser Str. 416. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung handelte es sich hierbei um einen nach § 35 BauGB privilegierten Landwirtschaftsbetrieb im Außenbereich, der sich vor allem auf eine Schweinezucht mit ca. 400 Tieren in Stallungen, die dem Bebauungsplanbereich zugewandt sind, spezialisiert hatte. Zur Abschätzung der sich aus den entsprechenden Betriebsabläufen ergebenden Immissionsbelastungen im Plangebiet wurde ein Geruchsmissionsgutachten erstellt. Dieses gelangte zu dem Ergebnis, dass der Umfang der im Jahresverlauf zulässigen Geruchswahrnehmungen gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie der TA Luft (GIRL) lediglich auf einer in der Hauptwindrichtung liegenden bereits genutzten Teilfläche im nordwestlichen Plangebiet überschritten wurde. Hierbei handelt es sich um ein Dreieck im Einmündungsbereich der Pionierstraße zur B 8 mit dem Gebäude Reeser Straße Nr. 424, welches sowohl dem angrenzenden Landmaschinenhandel als auch dem Wohnen dient. Im übrigen Plangebiet waren hingegen zwar keine unzulässigen Nutzungskonflikte infolge der Geruchseinwirkungen auszumachen, jedoch wurde zur Vermeidung etwaiger Konfliktpotenziale in Bezug auf den Landwirtschaftsbetrieb für den gesamten westlichen Bebauungsplanbereich entlang der Pionierstraße vorsorglich die allgemeine Zulässigkeit für Wohngebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen und ein Wohnen nur im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.

Der Landwirtschaftsbetrieb Reeser Straße 416 hat inzwischen seine Schweinehaltung ersatzlos aufgegeben, die hiervon betroffenen Stallungen wurden teilweise in Büroflächen umgenutzt. Erklärmaßen wird der Betrieb derzeit und auch zukünftig nicht mehr als landwirtschaftlicher Vollwerbsbetrieb geführt. Zur Verwertung der um die Hofstelle

2.

Lage des Änderungsbereiches

Die Bebauungsplanänderung betrifft die Im Stadteil Praest an der Pionierstraße gelegenen Grundstücke Gemarkung Praest, Flur 3, Flurstücke 633, 1324 und 1345.

3.

Planinhalte

Der Vorhabenträger legt eine Ergänzung des seinerzeitigen Geruchsgutachtens¹ vor. Hierin wird nachwiesen, dass die aus der jetzt noch betriebenen Restflächhaltung auf der Hofstelle Reeser Str. 416 herrührenden Geruchsemissionen innerhalb des Plangebietes den Immissionswert der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohnhäuser in Wohn- und Mischgebieten einhalten. Am westlichen, der Hofstelle unmittelbar zugewandten Rand des Bebauungsplanes wird eine Geruchseinwirkung von maximal 5 % der Jahresstunde prognostiziert, was den zulässigen Richtwert von 10 % um die Hälfte unterschreitet. In der Lage der dort festsetzten Bauflächen reduziert sich diese Belastung bereits erheblich. Innerhalb des Plangebietes werden Geruchswahrnehmungen aus der noch verbleibenden Tierhaltung auf der Hofstelle in einem Umfang von insgesamt zwischen 0 % bis maximal 2 % der Jahresstunden erwartet.

Mit diesen Ergebnissen ist die Begründung für die im Bebauungsplan P 3/2 erlassene Nutzungsbeschränkung eines vorsorglichen Ausschlusses von Wohnhäusern an der Pionierstraße als aufgehoben zu betrachten. Der durch die textliche Festsetzung Nr. 1.2 festgesetzte Ausschluss einer nicht einem Gewerbe untergeordneten Wohnnutzung für die Nutzungsbereiche 2, 3 und 4 wird daher dahin gehend abgeändert, dass die unbauten Im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Grundstücke an der Pionierstraße aus dieser Nutzungsbeschränkung herausgenommen werden. Im Sinne einer Gleichbehandlung wird der Änderungsbereich hierbei über das beantragte Nutzungsgebiet 4 südlich des Heinrich-Bornes-Weges hinaus auch auf das Grundstück im Einmündungsbereich zur Pionierstraße auf der Nordseite des Heinrich-Bornes-Weges innerhalb des Nutzungsgebietes 3 (Flurstück 1324) ausdehnt. Die für dieses Grundstück nach dem derzeitigen Planungsrecht vorgesehene allein gewerbliche Nutzung würde im Falle der geplanten Änderung für die Zukunft einerseits grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Da die Größe des Grundstücks und sein Zuschnitt eine gewerbliche Nutzung andererseits jedoch erheblich einschränken, wird der Nutzungsplanbereich in Anpassung an die inzwischen entwickelte Nutzungsstruktur innerhalb des Baugebietes angemessen erweitert, ohne die angrenzenden Gewerbenutzungen an der Reeser Straße unzulässig einzuschränken.

Die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes unterscheidet sich bereits von den klassischen Strukturen eines Mischgebietes, in welchem ein Nebeneinander und eine

¹ „Geruchsgutachten zum Bebauungsplan P 3/2 „Pionierstraße Nordost- im Ortsteil Praest der Stadt Emmerich“, Ingenieurbüro Richters und Huls, Ahaus, vom 25.01.2011, AZ 8-193-02

Durchmischung von allgemeinem Wohnen und nicht störendem Gewerbe anzutreffen ist. Die Entwicklungsabsichten im Planbereich P 3/2 waren von vornherein dahin gehend angelegt, dass sich die gewerbliche Nutzung in Richtung B 8 und Bahnlinie ansiedeln sollte, während für die Wohnnutzung der südliche, von diesen Belastungsquellen abgewandte Planbereich zum landwirtschaftlichen Freiraum hin vorgesehen war. Entsprechend wurde hier vom Vornabenträger eine kleinteilige Parzellierung durchgeführt, die weiterhin ausreichend gewesen wäre. Die bereits entstandene Bebauung weist in diesem Bereich um den Heinrich-Bornes-Weg in der Tat auch die Merkmale eines WAG-Bereiches auf. Die beantragte Planänderung wird zweifelsfrei dazu beitragen, diesen Wohnbereich noch auszuweiten, so dass sich die Frage stellt, ob das nicht letztlich zu einem Kippen des Mischgebietes führt, da die Wohnbebauung dann möglicherweise ein eindeutiges Übergewicht erfahren wird.

Das Gesamtplangebiet weist eine MI-Fläche in einer Größe von 25.597 qm aus, wovon nach derzeitigem Planungsrecht 9.798 qm ausschließlich eine gewerblichen Nutzung vorbehalten sind. Das entspricht einem Flächenanteil von 38 %. Die Planänderung betrifft Grundstücke einer Größe von 1.874 qm, so dass sich der Anteil der ausschließlich für Gewerbenutzung vorgesehenen Fläche auf 31 % reduziert. Das Kippen des Mischgebietes kann aber nicht allein von solchen Flächengrößen abhängig gemacht werden. Vielmehr würde es insbesondere dann eintreten, wenn die vorhandene gewerbliche Nutzung durch die Planänderung eine zusätzliche Einschränkung erfahren würde, weil das Wohnen plötzlich einen größeren Schutzanspruch geltend machen könnte.

Dies ist im vorliegenden Fall zu verneinen, da die Änderungsbereiche von dem durch planungsrechtliche Festsetzung allein der gewerblichen Nutzung vorbehaltenen nördlichen Planbereich insgesamt weiter entfernt sind, als es die entstandene an diesen Bereich angrenzende Wohnbebauung bereits ist. Von der Bestimmung des Mischgebietes in der BauNVO her ist das Gewerbe in der Form eingeschränkt, dass von ihm keine wesentliche Störung auf die Wohnnutzung ausgehen darf. Dem entsprechen auch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen an der Reeser Straße. Die Beibehaltung des Mischgebietes wird für das Gesamtplangebiet durch die Ausweisung der ausschließlich dem Gewerbe zuzuordnenden Fläche im nördlichen Teilbereich gewährleistet und durch die räumliche Gliederung nicht in Frage gestellt. Die Ansiedlung von Kleingewerbe ist innerhalb des Gesamtplangebietes weiterhin zulässig. Aus diesen Gründen ist die Aufhebung der nicht städtebaulich sondern immissionschutzrechtlich begründeten Nutzungsbeschränkung auf den Antragflächen als unbedenklich zu betrachten.

4. Belange von Natur und Landschaft

Durch die Aufhebung einer Nutzungsbeschränkung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes wird kein Vorhaben vorbereitet, das gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ein UVP-pflichtiges Vorhaben darstellt, noch wird eine Einzelfallprüfung im Sinne des § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes P 3/2 beschränkt sich auf die Erweiterung der Ausgestaltungsspielräume für die Inanspruchnahme eines bestehenden Baurechtes ohne die GRZ als Maß der baulichen Nutzbarkeit in den betroffenen MI-Flächen zu verändern. Da bauliche Nebenanlagen und Garagen nur in den im Plan gekennzeichneten Vorgartentflächen ausgeschlossen sind, wird sich der nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsver-

ordnung ergebende, maximal zulässige Versiegelungsgrad der Grundstücksfläche insofern nicht verändern. Daher wird durch die Bebauungsplanänderung gegenüber dem bestehenden Baurecht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft bewirkt, so dass sich die Durchführung einer Eingriffsbilanzierung sowie eine etwaige Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erübrigen.

5. Artenschutz

Der Bebauungsplanbereich liegt nicht innerhalb eines naturschutzrechtlichen Schutzgebietes wie Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet und auch nicht in wesentlicher räumlicher Nähe zu solchen im Emmerich Stadtbereich anzutreffenden Gebieten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen und grenzt an den landwirtschaftlichen Außenbereich, der hier als „unzerschnittener Lebensraum“ eingestuft wird, ohne in einen Biotopverbund eingefasst zu sein.

Es liegen aktuell keine Erkenntnisse zum Vorkommen europäisch geschützter Arten im Bebauungsplanbereich vor, insbesondere sind im betreffenden Fachinformationssystem des Landes NW keine Fundorte im Plangebiet selbst oder in relevanter Nähe hierzu dokumentiert.

Es wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte durch die Planänderung hervorgerufen werden, zumal die Planänderung in Form der Aufhebung der Nutzungsbeschränkung für die in Rede stehenden Teilflächen keine zusätzliche bauliche Nutzung im betroffenen Bereich vorbereitet, sondern lediglich den Spielraum der Ausgestaltung eines bestehenden Baurechtes erweitert.

Emmerich am Rhein,

Der Bürgermeister

Johannes Diks