



		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 15 0507/2011	04.08.2011

Betreff

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. P 3/2 - Pionierstraße / Nordost -;
hier: 1) Bericht zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 2
und 4 Abs. 2 BauGB
2) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	27.09.2011
Haupt- und Finanzausschuss	04.10.2011
Rat	18.10.2011

Beschlussvorschlag

- 1.1** Der Rat beschließt, den Antrag auf Durchführung einer weiteren Planänderung betreffend Abrücken der Bauflächen in den Änderungsbereichen von der Pionierstraße auf der Grundlage der Ausführungen der Verwaltung zurückzuweisen.
- 1.2** Der Rat beschließt, den Hinweis im Bebauungsplan betreffend Zulässigkeit der Grundwassernutzung den Ergebnissen im Gutachten der Fa. TAUW vom 20.06.2008 anzupassen.
- 2** Der Rat beschließt den Entwurf der gemäß § 13 BauGB durchgeführten 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. P 3/2 -Pionierstraße / Nordost- mit Entwurfsbegründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit in diesem nach § 13 BauGB durchgeführten vereinfachten Änderungsverfahren erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **27.06.11 bis 27.07.11**. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen dieser beiden Beteiligungen wurden folgende Anregungen vorgetragen.

1.1 Abrücken der Bauflächen in den Änderungsbereichen von der Pionierstraße

Die Volksbank Emmerich-Rees eG (VOBA) ist Eigentümerin des an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Grundstückes Pionierstraße 9 und unterhält hier eine Filiale. Sie regt an, die vorderen Baugrenzen auf den von der Planänderung erfassten Grundstücken soweit von der Pionierstraße abzurücken, dass in etwa eine gleiche Bauflucht eingehalten wird, wie sie die nach Süden anschließende Bebauung Pionierstraße 9 bis 15 aufweist.

Begründet wird dieser Antrag damit, dass das Filialgebäude infolge der nach dem derzeitigen Planungsrecht vorrückenden Bebauung im Bebauungsplanbereich optisch schlechter als bisher wahrgenommen werden könne und die angeregte Bauflächenverschiebung die baulichen Nutzungsmöglichkeiten der betroffenen Grundstücke nur unwesentlich beeinträchtigt.

Stellungnahme der Verwaltung

Es ist zunächst festzustellen, dass sich die Stellungnahme der VOBA nicht auf den Inhalt des Entwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes P 3/2 bezieht, mit der die Aufhebung des Ausschlusses einer reinen Wohnnutzung ohne Gewerbeanteil auf den Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanes an der Pionierstraße bezweckt wird. Hierzu trägt die VOBA weder Anregungen noch Bedenken vor.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung in diesem Bebauungsplanänderungsverfahren wird von der VOBA stattdessen zum Anlass genommen, einen Antrag für eine zusätzliche Änderung des Bebauungsplanes zu stellen, um die Bebauungsmöglichkeit für die Nachbargrundstücke zum Erhalt der bisherigen Sichtbarkeit der eigenen Immobilie Pionierstraße 9 von Straßenraum aus einzuschränken. Im Rahmen des seinerzeitigen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden zu dieser Angelegenheit seitens der VOBA keine Anregungen vorgetragen, so dass die damaligen Entwürfe zur Bauflächenfestsetzung im Bebauungsplan geltendes Baurecht darstellen.

Eine Rückfrage bei der Eigentümerin der betroffenen Grundstücke im Bebauungsplanbereich hat ergeben, dass dererseits Bedenken gegen die angeregte zusätzliche Planänderung bestehen, da eine Rückverlegung der Bauflächen zur Folge hätte, dass die zukünftigen Hausgärten nur zur Pionierstraße hin ausgerichtet werden könnten. Insofern würde das städtebauliche Ziel, auf den Grundstücken ruhige Aufenthaltsbereiche im Freien abgewandt von den Emissionsflächen (Straßen) anlegen zu können, konterkariert.

Mit einer nachträglichen Einbeziehung dieser Angelegenheit in das laufende Änderungsverfahren im Sinne einer Ergänzung des Änderungsentwurfes nach Offenlage würde ein völlig neuer Sachverhalt im Planverfahren thematisiert werden, der eine erneute

Offenlage erforderlich machen würde. Angesichts der Ablehnung einer solchen Planänderung durch die betroffene Grundstückseigentümerin erscheint es nicht angemessen, den Abschluss des laufenden Änderungsverfahrens hierdurch zu verzögern. Daher sollte das Verfahren grundsätzlich nur mit dem bisherigen Änderungsentwurf zum Abschluss gebracht werden und die vorliegende Stellungnahme der VOBA als Antrag auf Durchführung einer separaten zweiten Planänderung verstanden werden. In der Entscheidung über die Einleitung eines solchen weiteren Änderungsverfahrens ist zu prüfen, ob die beantragte Änderung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist. Die 7-Jahresfrist der Plangewährleistung nach § 42 Abs. 2 BauGB ist bereits abgelaufen, so dass die betroffene Eigentümerin im Falle einer zusätzlichen Planänderung gemäß Antrag VOBA keinen Entschädigungsanspruch geltend machen könnte.

Der Wunsch der VOBA, die derzeit noch bestehende Sichtbarkeit ihres Gebäudes Pionierstr. 9 vom Straßenraum der Reeser Straße aus zu sichern, mag verständlich sein, kann jedoch allein keine ausreichende Begründung für die begehrte Änderung des Bebauungsplanes gegen die Interessenslage der Eigentümerin liefern. Bei dem an den Bebauungsplanbereich P 3/2 angrenzenden Gebäude der VOBA handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss und eingeschossigen rückwärtigen Anbauten. Seine Höhenentwicklung hebt sich insgesamt von der bestehenden Nachbarschaft auf der Westseite der Pionierstraße ab. Dies wird auch nach Realisierung der eingeschossigen Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes noch zutreffen.

Das Gebäude der VOBA liegt im Außenbereich und ist in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Pionierstraße“ nach § 35 Abs. 6 BauGB einbezogen. Weder prägt es jedoch den angrenzenden Bereich in einem Maße, das eine besondere Berücksichtigung und Anpassung der Bebauung im Rahmen der Satzungsregelungen hätte notwendig erscheinen lassen, noch weist es herausragende architektonische oder baukulturelle Merkmale auf, die eine Einzelstellung oder Herausstellung innerhalb des bestehenden und sich durch die zukünftige Bebauung im Bebauungsplanbereich ergänzenden Bebauungszusammenhangs rechtfertigen würden.

Das betroffene Gebäude rückt rd. 12 m von der Fahrbahnkante der Pionierstraße ab, während die Gebäude im Bebauungsplanbereich nach der dortigen Bauflächenfestsetzung um rd. 4 m vorspringen dürfen. Die sich an der Ostseite der Pionierstraße nach Süden fortsetzende weitere Bebauung im Bereich der Außenbereichssatzung ist ebenfalls nicht geprägt durch eine einheitliche Gebäudeflucht. Vielmehr stellt sich diese als lockere Abfolge überwiegender Einzelhäuser dar mit jeweils unterschiedlichem Abstand zum Fahrbahnrand, der zwischen 4,5 m und 25 m beträgt, wobei die großen Abstände durch die Verlagerung des Entwässerungsgrabens von der Straße in das Gelände hinein begründet sind. Aus dieser Bestandssituation lässt sich nicht herleiten, dass im nördlichsten Abschnitt der Pionierstraße die Festsetzung einer einheitlichen Bauflucht städtebaulich erforderlich wäre.

Darüber hinaus ist das VOBA-Grundstück zwar zum heutigen Zeitpunkt von der Reeser Straße her einsehbar, jedoch waren diese Sichtbeziehungen vormals durch das vorrückende Betriebsgebäude auf dem Grundstück der EKC, welches erst Anfang der 2000er Jahre abgerissen wurden, ebenfalls eingeschränkt. Darüber hinaus lässt die Lage der betreffenden Filiale der VOBA mit einer Entfernung von 120 m zum Kreuzungsbereich der Reeser Straße / Pionierstraße nicht darauf schließen, dass sie auf Laufkundschaft angelegt ist, die eine besondere Werbewirkung benötigen würde. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass sie überwiegend von Kunden aus den umliegenden Ortsteilen frequentiert wird, die sie aufgrund ihrer Ortskenntnis ohne Schwierigkeiten auffinden.

Bei Ausnutzung der planungsrechtlichen Baumöglichkeiten des Bebauungsplanes ist eine Sicht aus dem Straßenraum der Pionierstraße auf die Hausfassade des VOBA-Gebäudes etwa ab der Einmündung des Heinrich-Bonnes-Weges möglich. Ein dem Haus straßenseitig

vorgesetzter Werbeträger in Form einer Säule mit Uhr und VOBA-Schriftzug wird nach dem bestehenden Baurecht des Bebauungsplanes durch die zukünftige Bebauung nicht beeinträchtigt und kann bei längeren Sichtbeziehungen von der Reeser Straße aus weiterhin als optischer Hinweis auf die Filiale dienen.

Die von der Eigentümerin vorgetragenen Bedenken, dass ein Abrücken der bestehenden Bauflächen von der Pionierstraße um ca. 4 m eine Verlegung der Gartenaufenthaltsbereiche zur Pionierstraße hin bewirke, relativieren sich bei den vorhandenen Grundstückstiefen der Bauplätze zwischen 31 m und 35 m. Gemessen an heutzutage üblichen Grundstückszuschnitten würde auch im Falle einer solchen Verlegung der Bauflächen ein verhältnismäßig üppiger Gartenanteil in den von der Straße abgewandten Grundstücksbereichen gebildet werden können. Gemäß den vorstehenden Ausführungen kann jedoch keine städtebauliche Begründung angeführt werden, die die beantragte Bauflächenverschiebung gegen die Interessenslage der Eigentümerin erforderlich werden lässt. Die wirtschaftlichen Interessen der Antragstellerin werden durch die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigt. Daher empfiehlt die Verwaltung, den Antrag auf Durchführung eines weiteren Bebauungsplanänderungsverfahrens zum Zwecke der Bauflächenveränderung abschlägig zu bescheiden.

1.2 Konkretisierung der Hinweise auf Zulässigkeit der Grundwassernutzung

Die Untere Bodenschutzbehörde (UBSB) beim Kreis Kleve weist darauf hin, dass in den Hinweisen des im Jahre 2004 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. P 3/2 ihrer Ansicht nach widersprüchliche Aussagen zur Zulässigkeit der Grundwassernutzung gemacht werden und regt an, diese den Ergebnissen der Nachfolgeuntersuchung des Grundwassers im Bebauungsplanbereich durch die Firma TAUW Umwelt GmbH, Moers vom 20.06.2008 anzupassen.

Stellungnahme der Verwaltung

Den Anregungen der UBSB soll gefolgt werden.

Die Altlastproblematik mit den noch nachgewiesenen Grundwasserverunreinigungen nach Abräumung der Betriebseinrichtungen der Firma EKC war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes als nicht abgeschlossen erachtet worden. In Abstimmung mit der UBSB wurde seinerzeit ein Monitoring vorgesehen. Da dieses Thema nicht im Festsetzungskatalog des BauGB beinhaltet ist, sondern sich nach Bestimmungen des Wasserrechtes regelt, enthält der Bebauungsplan hierzu keine Festsetzung sondern einen Hinweis folgenden Inhaltes:

Die Gefährdungsabschätzung der Firma TAUW Umwelt GmbH, Moers für das ehem. EKC-Gelände ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

Das Plangebiet ist ohne Einschränkungen für eine Wohnbebauung nutzbar. Im Grundwasser wurden schwankende geringe Konzentrationen von leichtflüchtigen Schadstoffen nachgewiesen. Daher sollte eine Nutzung des Grundwassers zur Trinkwasserversorgung bzw. Bewässerung von Nutzpflanzen unterbleiben.

Tendenziell sind die gemessenen Konzentrationen rückläufig und stellen keine Gefährdung dar. Jedoch wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve ein Monitoring des Grundwassers zunächst für die Dauer eines Jahres durchgeführt. Die Entwicklung des Baugebietes wird erst dann erfolgen, wenn

Klarheit über die Schadstoffsituation im Grundwasser besteht und eine uneingeschränkte Nutzung des Gebietes möglich ist.

Die Aussagen des letzten Absatzes dieser Hinweise zum Monitoring sind durch die zwischenzeitlich durchgeführten weiteren Sanierungsmaßnahmen, sowie Boden- und Grundwasseruntersuchungen als erledigt zu betrachten. Das Gutachten der Firma TAUW vom 20.06.2008 weist nach, dass eine vollständige Sanierung des Bebauungsplanbereiches nicht stattgefunden hat, da noch immer geringe Konzentrationen von Schadstoffen im Grundwasser nachgewiesen wurden. Die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung vorliegende Altlastgefährdungseinschätzung wird hierdurch bestätigt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Wohnnutzung in den betreffenden MI-Gebieten einschließlich der Änderungsbereiche wird durch die Ergebnisse des neuen Gutachtens wie bisher nicht in Frage gestellt, wenn die bestehende Nutzungseinschränkung für das Grundwasser zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse weiterhin aufrecht erhalten bleibt. Diese wird auch zukünftig nicht aufgehoben werden.

Zur Aktualisierung des betreffenden Hinweises Nr. 5 und zur Beseitigung hierin etwaig widersprüchlicher Aussagen nach Durchführung des Monitorings soll der Hinweis unter Berücksichtigung der Anregung der UBSB betreffend Aufnahme der Aussagen zur Bewertung der Altlastenrisiken (Kap. 6) im vorgenannten Gutachten umformuliert werden (siehe Anlage). Die Begründung des Bebauungsplanes wird entsprechend ergänzt.

Diese Aktualisierung der Hinweise im Bebauungsplan wird originär nicht durch die anstehende Planänderung verursacht, sondern hätte bereits nach Vorlage der Ergebnisse des Gutachtens im Jahre 2008 erfolgen können und sollen. Das jetzige Änderungsverfahren hat lediglich den Anlass geboten, auf dieses Versäumnis hingewiesen zu werden. Der betreffende Hinweis ist keine planungsrechtliche Festsetzung, deren Abänderung im Rahmen eines Änderungsverfahrens zu regeln wäre. Insofern findet keine Änderung des Planentwurfes in diesem Bauleitplanverfahren nach Durchführung der Offenlage statt. Der § 4a Abs. 3 BauGB (erneute Offenlage) ist daher nicht anzuwenden.

Zu 2)

Der beiliegende Änderungsentwurf der Offenlage kann unverändert und ohne Ergänzung der in seiner Begründung beinhalteten Abwägung als Satzung beschlossen werden.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes, Kapitel 2.1.

Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1 zu Vorlage 05-15 0507 Stellungnahme VOBA

Anlage 2 zu Vorlage 05-15 0507 Stellungnahme UBSB

Anlage 3 zu Vorlage 05-15 0507 Textliche Festsetzung

Anlage 4 zu Vorlage 05-15 0507 Hinweise

Anlage 5 zu Vorlage 05-15 0507 Begründung