



Vorlagen-Nr. Datum

Verwaltungsvorlage

öffentlich

05 - 15
0509/2011

04.08.2011

Betreff

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 8/5 - Logistik Gewerbe Park -;
hier: 1) Aufstellungsbeschluss
2) Bericht zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	27.09.2011
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB, den Bebauungsplan Nr. V 8/5 -Logistik Gewerbe Park- dahin gehend zur ändern, dass der östliche Teil des als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußweg) festgesetzten **Alten Reeser Landstraße** im Abschnitt zwischen den Straßen „An der Schleuse“ und „Stadtweide“ auf der Länge des Grundstückes Stadtweide 14, Gemarkung Vrsasselt, Flur 8, Flurstück 360, aufgehoben und in Nutzungen, die den angrenzenden GI-Bereichen sowie den wasserrechtlichen Belangen in Bezug auf den im betroffenen Bereich befindlichen Entwässerungsgraben angepasst sind, umgewandelt wird.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als „einfache Bürgerbeteiligung“ entsprechend Pkt. 3.1 der städtischen Richtlinien für die Durchführung der Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren in Form einer öffentlichen Auslegung des Planungsvorentwurfes sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Die historisch belegbare Straße **Alte Reeser Landstraße** zwischen Deichstraße und Reeser Straße / B8 wurde im Rahmen der Planung und Realisierung des Gewerbegebietes „Stadtweide“ ihrer durchgängigen Straßenfunktion teilweise entzogen und in zwei Abschnitten in einen Rad- und Fußweg mit entsprechend vermindertem Ausbauquerschnitt umgestaltet. Der Bebauungsplan Nr. V 8/5 setzt die betroffenen Abschnitte der Alten Reeser Landstraße als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ fest.

Bei einem dieser Abschnitte handelt es sich um den Wegebereich östlich der Straße „An der Schleuse“ bis zur Querung der neuen Erschließungsstraße des Gewerbegebietes „Stadtweide“. Hier hat der Weg keine Erschließungsfunktion für die anliegenden Gewerbegrundstücke, lediglich die östlich an das Kläranlagengelände angrenzende Ausgleichsfläche bedarf zu ihrer Unterhaltung einer kurzen Zuwegung über den betroffenen Weg von der Straße „An der Schleuse“ aus.

Mit dem Erwerb der noch nicht genutzten GI-Fläche an der Stadtweide nördlich des benannten Abschnittes der Alten Reeser Landstraße durch den Eigentümer des südlich gelegenen Grundstückes Stadtweide 14 kamen Überlegungen auf, die betroffenen Grundstücke einer zusammenhängenden Nutzung, d.h. ohne Durchtrennung durch den öffentlichen Rad- und Fußweg zuzuführen. Dies vor dem Hintergrund eines sich abzeichnenden Bedarfes an Logistikeinrichtungen durch den in den früheren Hallen des Logistikbetriebes Offergeld kürzlich angesiedelten Produktionsbetrieb. Die bestehende Photovoltaikanlage auf der nördlichen Teilfläche des Grundstückes Stadtweide 14 würde dabei die Errichtung weiterer Lagerhallen an dieser Stelle nicht verhindern, da sie auf die Hallendächer versetzt werden könnte. Noch als Eigentümerin der Veräußerungsfläche eingetragen stellt die Grundstückverwertungsgesellschaft ECO Real daher den Antrag auf Aufhebung des betroffenen Teilstückes der Alten Reeser Landstraße und dessen planungsrechtliche Umwandlung in eine Industriegebietsfläche. Gleichzeitig stellt sie einen Antrag auf Veräußerung der Wegefläche durch die Stadt Emmerich am Rhein oder Einräumung entsprechender Nutzungsrechte.

Die in Rede stehende Rad- und Fußwegfläche der Alten Reeser Landstraße hat innerhalb des Gewerbegebietes nur eine untergeordnete Verbindungsfunktion. Als Radwegeverbindung innerhalb des bestehenden Radwegenetzes würde die betreffende Streckenführung für die Fahrtrichtung Emmerich-Rees einen Umweg bedeuten, bei dem die Reeser Straße ab dem Probatgelände über die Deichstraße verlassen wird, um nach 450 m wieder zur Reeser Straße zurückgeführt zu werden. Eine solche Streckenverlängerung wird von Radfahrern auf dem Weg zur Arbeit oder zur Schule in der Regel nicht akzeptiert. Ausflügler per Fahrrad werden eher die B 8 meiden und über den Deich in Richtung Dornick und weiter nach Rees fahren, um die freie Landschaft zu durchqueren. Die betroffene Wegetrasse der Alten Reeser Landstraße ist daher nicht in das ausgeschilderte Radwegenetz einbezogen und kann in Bezug auf die Radwegevernetzung als entbehrlich betrachtet werden.

Auch als Fußweg wird die betroffene Wegefläche wohl nur wenig genutzt, da es einerseits in dem Gebiet selbst sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft keine Anwohner gibt, die sich auf kurzem Weg von ihrer Wohnung aus zu Fuß hierher begeben könnten. Trotz bestehender Grün- und Biotopstrukturen trägt andererseits der Charakter des Gewerbegebietes mit teilweise störenden Emissionen (z.B. Kläranlage) wenig dazu bei, dass Erholungssuchende von außerhalb das abgetrennt liegende Gebiet aufsuchen. Bei diversen Ortsterminen wurden auf dem Weg jeweils nur vereinzelt Hundehalter angetroffen, die den Bereich gezielt mit dem PKW anfahren, um hier ihre Tiere auslaufen zu lassen. Die geringe

Nutzung des Weges durch die Öffentlichkeit zeigt sich vor Ort vor allem an den fehlenden Gebrauchsspuren mit der deutlichen Ausbreitung des Randbewuchses und der Verunkrautung der Pflasterrillen (siehe Anlagefoto).

Angesichts der beschriebenen Nutzungssituation ist das städtebauliche Erfordernis eines Fortbestandes der betroffenen Wegeverbindung bei dem vorgetragenen Ansinnen des Anliegers in Frage zu stellen. Da die Trasse der Stadtweide eine parallele Straßenführung in etwa 150 m Abstand zur Alten Reeser Landstraße darstellt, ist eine Aufhebung ihres betroffenen Teilabschnittes aus verkehrlichen Erwägungen möglich. Die Unterhaltungskosten einschließlich des Betriebes der Beleuchtung stehen nicht in Relation zur tatsächlichen Bedeutung und Nutzung des Weges. Von daher wird der vorliegende Aufhebungsantrag verwaltungsseitig gestützt.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war die Alte Reeser Landstraße insbesondere durch den Bestand alter Pappeln auf beiden Straßenseiten gekennzeichnet, die der gesamten Wegeführung einen Alleecharakter verliehen. Die betreffenden Baumstandorte sind in den Bebauungsplan aufgenommen und mit einem Erhaltungsgebot belegt worden, um den bestehenden Grünzug planungsrechtlich zu schützen. Im Rahmen des mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmten Pappelkonzeptes sind die Bäume ihres Alters wegen als abgänglich eingeschätzt worden und wurden in dem betroffenen Wegeabschnitt vor drei bis vier Jahren entfernt. Stattdessen erfolgte eine Ersatzpflanzung mit Rosskastanien, die jedoch infolge Schädlingsbefall und baumspezifischer Krankheit teilweise nicht angegangen sind, bzw. für die Zukunft eine geringe Entwicklungsaussicht haben.

Die frühere Pappelallee ist in das Alleenkataster des Landes NW eingetragen. Mit der Novelle 2007 des Landschaftsgesetzes NW wurde ein gesetzlicher Schutz solcher Alleen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen sowie an Wirtschaftswegen eingeführt. Darüber hinaus erfolgte in 1990 auch eine Eintragung ins Biotopkataster des Landes NW, die jedoch in Hinblick auf die sich seinerzeit abzeichnende Entwicklung eines Gewerbebereiches an dieser Stelle nicht mit einer Unterschutzstellung einherging.

Allein schon diese Umstände sprechen gegen die ursprünglichen Überlegungen der Antragsteller, die betroffene Wegefläche aufzuheben und mit Beseitigung der Grünstrukturen in eine einheitliche Gestaltung mit den angrenzenden GI-Flächen einzubeziehen und ggf. auch zu überbauen. Seitens der Unteren Landschaftsbehörde wurden bereits entsprechende Forderungen nach dem Erhalt zumindest von Anteilen der Grünstrukturen gestellt, um die ursprüngliche Situation in der Örtlichkeit noch ansatzweise ablesen zu können. Im Detail werden hierzu in Abstimmung mit der ULB Festsetzungsvorschläge im landschaftspflegerischen Begleitplan formuliert.

Auf der Südseite des Weges verläuft darüber hinaus ein Graben, der ein klassifiziertes Gewässer darstellt und für die Entwässerung des gesamten in Rheinnähe befindlichen und damit dem Hochwassereinfluss unterliegenden Bereiches unverzichtbar ist. Vorabstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde sowie dem Deichverband Bislich-Landesgrenze ergaben das Erfordernis des Erhaltes eines offenen Grabens an dieser Stelle. Es wird daher keinesfalls zu einer Komplettverrohrung des Gewässers über den gesamten Wegeabschnitt kommen können. Seitens der zuständigen Behörde wird lediglich eine zweimalige Grabenquerung mit jeweils bis zu 10 m Breite zugestanden.

Aufgrund dieser Vorgaben hat der Antragsteller ein geändertes Konzept für die zusammenhängende Nutzung der beiden GI-Bereiche unter Beibehaltung des Entwässerungsgrabens entwickelt und legt einen Entwurf für eine geringfügige Umgestaltung des Entwässerungsgrabens sowie die Verlegung der als Grundstücksentwässerung dienenden bestehenden Mulde auf der Nordseite des städtischen Weges mit seinem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vor. Die Genehmigung einer solchen

Gewässerveränderung wird nicht planungsrechtlich vorbereitet, sondern in einem parallel laufenden wasserrechtlichen Verfahren geregelt.

Unter den gegebenen Umständen soll eine Änderung der Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Rad- und Fußweg- sowie der beiderseits hieran angrenzenden öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan V 8/5 gemäß beiliegendem Vorentwurf in der nachfolgenden Form vorgesehen werden:

- a) für den südlichen Teil einschließlich der Grabenfläche Umwandlung in die Festsetzungen einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Einräumung einer zweifachen Überfahrt ohne lagemäßige Bestimmung durch textliche Festsetzung
- b) für den nördlichen Teil Umwandlung in GI (Nutzungsgebiet 2) mit den sonstigen dortigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Erweiterung der überbaubaren Fläche
- c) für die an die Straße „Stadtweide“ angrenzende Fläche des zukünftig umgestalteten Grabens Umwandlung in allgemeine öffentliche Verkehrsfläche.

Die GI-Flächenerweiterung betrifft dabei auch eine geringe Teilfläche des Grundstückes An der Schleuse 19, für welches Pläne zur Hallenerweiterung vorliegen, die sich infolge technischer Betriebseinrichtungen nur in Verlängerung der südlichen Gebäudefront durchführen lässt und damit die bestehende Bauflächenfestsetzung geringfügig überschreiten würde. Das Änderungsverfahren wird daher zum Anlass genommen, anstelle des städtischerseits bereits erteilten Einvernehmens für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine entsprechende Anpassung des Planungsrechtes zu betreiben.

Die bestehenden klassifizierten Entwässerungsgräben sind im Bebauungsplan bislang nicht als eigenständige Gewässerflächen festgesetzt, sondern waren als straßenbegleitende Anlagen Teil der jeweiligen Verkehrsflächenfestsetzung. Daher soll auf eine solche explizite Gewässerfestsetzung für den betroffenen Entwässerungsgraben weiterhin verzichtet werden. Die Einbeziehung der betroffenen Grabenfläche in die geplante Maßnahmenfläche ist unschädlich, da sich die Gewässereigenschaft nicht aus dem Planungsrecht sondern aus dem Wasserecht herleitet. Die Wahl der Festsetzung einer Maßnahmenfläche geht davon aus, dass in diesem Bereich angrenzend an den Graben noch ein gewisser Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft unter anderem auch in Hinblick auf das bisherige Erhaltungsgebot der Alleegebäude erbracht werden kann. Näheres wird erst im Rahmen der entsprechenden Gutachten zur Erarbeitung des konkreten Änderungsentwurfes in Abstimmung mit den Fachbehörden dargelegt werden können.

Zu 2)

Die an das Abwägungsmaterial in diesem Verfahren zu stellenden Anforderungen führen zu umfangreichen Gutachten bzgl. der landschaftspflegerischen Belange, die seitens des Antragstellers beizubringen sind. Um diesem in Hinblick auf die entstehenden Kosten eine gewisse Planungssicherheit zu verschaffen, soll zunächst der Aufstellungsbeschluss gefasst werden, mit dem die Gemeinde ihre Absicht dokumentiert, die beantragte Planung mitzutragen.

Der vorstehende Grobentwurf der Planung wird durch die noch durchzuführenden Feinabstimmungen mit den Fachbehörden sicherlich noch konkretisiert werden. Es reicht jedoch aus, um das allgemeine Planungsziel darzulegen und damit die frühzeitigen

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf das Plangebiet sowie die Nachbargebiete sind von geringer Bedeutung. Da neben dem Eigentümer der an den betroffenen Abschnitt der Alten Reeser Landstraße angrenzenden Grundstücke und seinem Nachbarn, An der Schleuse 19, kein weiterer Grundstückseigentümer von der Planung direkt betroffen ist und zu vermuten ist, dass auch die Öffentlichkeit wenig Anteil an dieser Angelegenheit nehmen wird, kann die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als „einfache Bürgerbeteiligung“ nach Pkt. 3.1 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren in Form der Auslegung des Vorentwurfes durchgeführt werden. Neben der öffentlichen Bekanntmachung könnten die interessierten Bürger zusätzlich noch durch eine entsprechende Pressemitteilung über das Verfahren informiert 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.

Diks
Bürgermeister

Anlage/n:
Anlage 1 zu Vorlage 05-15 0509 Änderungsantrag
Anlage 2 zu Vorlage 05-15 0509 Übersichtspläne
Anlage 3 zu Vorlage 05-15 0509 Bestehende Bebauungsplanfestsetz
Anlage 4 zu Vorlage 05-15 0509 Änderungsvorentwurf