



		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 15 0556/2011	25.10.2011

Betreff

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 - Hafenstraße -;
hier: 1) Bericht zu den durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
2) Beschluss zur Offenlage

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	22.11.2011
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Zu 1)

Zu I.a) Der Stellungnahme einer Bürgerin wird gefolgt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, für den Bereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – bis zum Satzungsbeschluss eine Gestaltungssatzung zu entwickeln.

Zu II.a) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Empfehlungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf in die Hinweise und in die Begründung zur Bebauungsplanänderung aufzunehmen.

Zu II.b) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Vorgaben der Stadtwerke Emmerich GmbH in die Hinweise und in die Begründung zur Bebauungsplanänderung aufzunehmen.

Zu II.c) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Vorgaben der Telekom Netzproduktion GmbH in die Hinweise und in die Begründung zur Bebauungsplanänderung aufzunehmen.

Zu II.d) Der Stellungnahme des Kreises Kleve – Untere Wasserbehörde wird gefolgt. Aufgrund des für eine Versickerung erforderlichen massiven Bodenaustauschs und vor dem Hintergrund des in der Mennonitenstraße vorhandenen ausreichend dimensionierten Mischwasserkanals wird von einer Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet abgesehen. Stattdessen soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen in den in der Mennonitenstraße vorhandenen ausreichend dimensionierten Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Entsprechende Ausführungen zum Thema Niederschlagswasserbeseitigung werden in die Hinweise und in die Begründung zur Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Zu II.e) Der Stellungnahme des Kreises Kleve – Untere Bodenschutzbehörde wird gefolgt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die von Seiten des Kreises Kleve als Untere Bodenschutzbehörde aufgeführten Gutachten in die Hinweise zur Bebauungsplanänderung aufzunehmen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, folgenden Textbaustein zum Thema „Altlasten“ in die Hinweise zur Bebauungsplanänderung aufzunehmen:

„Abbrucharbeiten an den bestehenden Gebäuden der ehem. Tankstelle und der Kfz-Werkstatt und Eingriffe in den Boden sind durch einen altlastenerfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren, um die bekannten und möglicherweise bisher nicht bekannten Schadensherde im Boden zu separieren und zu dokumentieren. Sanierungsmaßnahmen sind auf die geplante Nutzung abzustimmen.

Bei Abbruch- und Neubauvorhaben ist der Kreis Kleve zu beteiligen.“

Weiterhin beschließt der Ausschuss für Stadtentwicklung, die weiteren Ausführungen des Kreises Kleve als Untere Bodenschutzbehörde zum Thema Bodenverunreinigungen in die Begründung zur Bebauungsplanänderung aufzunehmen.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den vorliegenden Entwurf zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafestraße – als Offenlegungsentwurf und beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 28.06.2011 den Vorentwurf zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafestraße – sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Versammlung im Rathaus Emmerich am 05.10.2011 stattgefunden.

In der Zeit von Mitte August bis Mitte September 2011 wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen des o. g. Verfahrens beteiligt.

Im Rahmen dieser Beteiligungen wurden die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen vorgebracht, über die der Ausschuss für Stadtentwicklung nunmehr unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu entscheiden hat.

I. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

a) Stellungnahme betreffend gestalterische Vorgaben

Eine Bürgerin regt an, für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes eine Gestaltungssatzung zu entwickeln, um den Charakter der Bebauung in diesem städtebaulich wichtigen östlichen Eingangsbereich zur Emmericher Innenstadt zu steuern.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird gefolgt. Die Entwicklung einer Gestaltungssatzung für den Bereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafestraße – wird zum Satzungsbeschluss erfolgen.

In Mischgebieten sind das Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Damit ist eine große Bandbreite an Entwicklungsmöglichkeiten sowohl die Art der Nutzung als auch die bauliche Gestalt künftiger Gebäude im Änderungsbereich betreffend denkbar.

In Bezug auf die unterschiedlichen baulichen Strukturen soll die Gestaltungssatzung Vorgaben z.B. zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zu Werbeanlagen enthalten.

Begründet wird die Erstellung einer Gestaltungssatzung mit der Notwendigkeit, für den städtebaulich wichtigen östlichen Zugang zur Emmericher Innenstadt eine hochwertige architektonische Gestaltung vorzusehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Einschränkungen des Eigentums durch die gestalterischen Vorgaben ein zumutbares Maß nicht überschreiten.

II. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden

a) Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf weist in seiner Stellungnahme vom 17.08.2011 i.V.m. seinen Stellungnahmen vom 09.03.2006 und vom 18.10.2005 darauf hin, dass die Luftbilddauswertung negativ war und mit den Bauarbeiten begonnen werden darf, nach bisherigen Erkenntnissen jedoch nicht auszuschließen ist, dass

Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Empfehlungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf werden in die Hinweise und in die Begründung zur Bebauungsplanänderung aufgenommen.

b) Stellungnahme der Stadtwerke Emmerich GmbH

Die Stadtwerke Emmerich GmbH weisen darauf hin, dass sich im Änderungsbereich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke befinden. Vor Arbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen ist eine Leitungsauskunft von den Stadtwerken Emmerich einzuholen. Veränderungen des Geländeniveaus können durch Änderungen der Leitungsdeckung den Leitungsbestand gefährden und sind daher mit den Stadtwerken Emmerich abzustimmen. Bauwerke und Bepflanzungen innerhalb des Schutzstreifens von Leitungen sind nicht zulässig, ebenso sind bei Freileitungstrassen die Mindestabstände zwingend einzuhalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Vorgaben der Stadtwerke Emmerich GmbH werden in die Hinweise und in die Begründung zur Bebauungsplanänderung aufgenommen.

c) Stellungnahme der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.

In Teilbereichen liegen die Kabel auf dem geplanten Baugelände. Es ist erforderlich, diese Kabel durch Neuverlegungen zu ersetzen, der geplante Trassenverlauf ist in der Anlage markiert.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Vorgaben der Telekom Netzproduktion GmbH werden in die Hinweise und in die Begründung zur Bebauungsplanänderung aufgenommen.

d) Stellungnahme des Kreises Kleve – Untere Wasserbehörde

Der Kreis Kleve – Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass Aussagen zur Art der beabsichtigten Niederschlagswasserbeseitigung des Gebietes fehlen.

Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers ganz oder in Teilen innerhalb des Plangebietes beabsichtigt sein, bedürften die Versickerungsanlagen der vorherigen Beantragung und Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Versickerungen durch die im Plangebiet vorhandenen großflächigen Auffüllungen hindurch wären ohne weiteres jedoch nicht erlaubnisfähig. Bei dieser Entwässerungsvariante wären daher im Vorfeld Maßnahmen zu treffen, die eine Grundwasserbeeinträchtigung ausschließen, wie etwa ein Bodenaustausch am Standort der Versickerungsanlagen.

Die Anlage von Schachtversickerungen wird im Gebiet als nicht zulässig angesehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Entsprechend den Vorgaben des § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) soll Niederschlagswasser von neu bebauten Grundstücken vor Ort versickert werden.

Entsprechend dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 erfordert die Umsetzung der gesetzlichen Rechtsvorschriften frühzeitige Planungsaussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung der betroffenen Baugebiete. Bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die erforderlichen Erschließungsanlagen zu planen und die dafür notwendigen Flächen zu sichern.

Zur Beurteilung, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort oder eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer möglich ist, sind regelmäßig mindestens Grundaussagen zu den geohydrologischen Randbedingungen (bei ortsnaher Einleitung zusätzliche Angaben zur Leistungsfähigkeit des oberirdischen Gewässers) und zur Sicherstellung der ggf. erforderlichen Flächen für die Entwässerungsanlagen notwendig.

Eine entsprechende Versickerungsuntersuchung wurde von dem Büro Böcke – Baugrund und Wasserwirtschaft im Jahr 2005 durchgeführt. Anhand der Ergebnisse der drei durchgeführten Sondierungen kann gefolgert werden, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet bzw. auf den aufgrund der städtebaulichen Planung dafür zur Verfügung stehenden Flächen nur für den Fall möglich ist, dass die angetroffenen Auffüllungen mit Ziegelbruch, Mörtel und Schlacke entfernt und gegen entsprechend sickerungsfähigen Boden ausgetauscht werden.

Diese Ergebnisse decken sich mit den in der Stellungnahme des Kreises Kleve – Untere Wasserbehörde und Untere Bodenschutzbehörde getroffenen Aussagen.

Aufgrund des für eine Versickerung erforderlichen massiven Bodenaustauschs und vor dem Hintergrund des in der Mennonitenstraße vorhandenen ausreichend dimensionierten Mischwasserkanals wird von einer Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet abgesehen. Stattdessen soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen in den in der Mennonitenstraße vorhandenen ausreichend dimensionierten Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Entsprechende Ausführungen zum Thema Niederschlagswasserbeseitigung werden in die Hinweise und in die Begründung zur Bebauungsplanänderung aufgenommen.

e) Stellungnahme des Kreises Kleve – Untere Bodenschutzbehörde

Der Kreis Kleve – Untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass die Ausführungen zum Kapitel „Altlasten“ sich inhaltlich nur auf das Gutachten des Dipl.-Geol. Petersen, der hauptsächlich Aussagen zum ehemaligen Tankstellengrundstück „Bahnhofstraße 2 – 4“ trifft, beziehen. Für das übrige Plangebiet werden keine Aussagen gemacht.

Zu dem übrigen Plangebiet wurden seit 1996 folgende Gutachten aus unterschiedlichen Veranlassungen heraus erstellt:

- 16.10.1996 Büro Aquatechnik (Bestandsaufnahme ehemalige Tankstelle Bahnhofstraße und Kfz-Werkstatt Mennonitenstraße)
- 06.01.2006 Dipl.-Geol. Petersen (Eingrenzung Verunreinigung Tankstelle Bahnhofstraße)
- 13.09.2007 Büro Geokom (Bestandsaufnahme ehem. Tankstelle Bahnhofstr. und Kfz-Werkstatt Mennonitenstr.)
- 03.05.2011 Büro Geokom (Eingrenzung Verunreinigung ehem. Lackiererei und Teilewäsche Mennonitenstr.)

Von Seiten des Kreises als Untere Bodenschutzbehörde wird angeregt, die o.g. Gutachten als Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Weiterhin wird in der Stellungnahme des Kreises Kleve ausgeführt:

Als Fazit lässt sich aus den o.g. Gutachten für die geplante Nutzung folgendes ableiten:

Durch die bisherigen Untersuchungen wurden zwei lokal begrenzte Bereiche mit schädlichen Bodenveränderungen (BTEX-Aromaten, Kohlenwasserstoffe, Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) identifiziert, die auf die bisherige Nutzung bzw. auf die flächendeckend vorhandene Anschüttung zurückzuführen sind.

In diesen Bereichen ist bereits jetzt bekannt, dass keine uneingeschränkte Nutzbarkeit möglich ist. Aufgrund der Kleinräumigkeit ist aber davon auszugehen, dass durch diese Verunreinigungen die Durchführbarkeit der vorliegenden Planung nicht insgesamt gefährdet ist.

Durch die intensiven Voruntersuchungen kann auch davon ausgegangen werden, dass bisher möglicherweise nicht bekannte schädliche Bodenveränderungen nur kleinräumig sind und daher ebenfalls kein Hindernis für die Durchführbarkeit der Planung darstellen werden.

Obwohl bisher keine Untersuchungen zum Wirkungspfad Boden-Mensch durchgeführt wurden, liegen Hinweise vor, dass auf den Flurstücken 255 und 338 Boden- und Schottermaterialien eingebaut wurden, die möglicherweise die in der Bundesbodenschutzverordnung genannten Prüfwerte für Kinderspielflächen nicht einhalten.

Außerdem sind im gesamten Plangebiet flächendeckend Anschüttungen vorhanden, durch die keine Niederschlagswasserversickerung erfolgen soll.

Die Anschüttungen im Plangebiet haben unterschiedliche Qualitäten und müssen im Falle von Tiefbauarbeiten vor einer externen Entsorgung durch Deklarationsanalysen klassifiziert und dementsprechend entsorgt werden.

Vor der Anlage von Versickerungsanlagen oder vor Einrichtung von sensiblen Nutzungen wie Wohngärten ist hierzu eine erneute gutachterliche Überprüfung bzw. ein Bodenaustausch notwendig.

Folgendes ist daher festzusetzen, um eine Berücksichtigung der o. g. Punkte zu gewährleisten und somit eine schadlose Umsetzung der geplanten Nutzung sicher zu stellen:

Für jede Versickerungsanlage ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Abbrucharbeiten an den bestehenden Gebäuden der ehem. Tankstelle und der Kfz-Werkstatt und Eingriffe in den Boden sind durch einen altlastenerfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren, um die bekannten und möglicherweise bisher nicht bekannten Schadensherde im Boden zu separieren und zu dokumentieren. Sanierungsmaßnahmen sind auf die geplante Nutzung abzustimmen.

Bei Abbruch- und Neubauvorhaben ist der Kreis Kleve zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die von Seiten des Kreises Kleve als Untere Bodenschutzbehörde aufgeführten Gutachten werden in die Hinweise zur Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Folgender Textbaustein wird zum Thema „Altlasten“ in die Hinweise zur Bebauungsplanänderung aufgenommen:

„Abbrucharbeiten an den bestehenden Gebäuden der ehem. Tankstelle und der Kfz-Werkstatt und Eingriffe in den Boden sind durch einen altlastenerfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren, um die bekannten und möglicherweise bisher nicht bekannten Schadensherde im Boden zu separieren und zu dokumentieren. Sanierungsmaßnahmen sind auf die geplante Nutzung abzustimmen.

Bei Abbruch- und Neubauvorhaben ist der Kreis Kleve zu beteiligen.“

Die weiteren Ausführungen des Kreises Kleve als Untere Bodenschutzbehörde zum Thema Bodenverunreinigungen werden in die Begründung zur Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Aufgrund des für eine Versickerung erforderlichen massiven Bodenaustauschs und vor dem Hintergrund des in der Mennonitenstraße vorhandenen ausreichend dimensionierten Mischwasserkanals wird von einer Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet abgesehen. Stattdessen soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen in den in der Mennonitenstraße vorhandenen ausreichend dimensionierten Mischwasserkanal eingeleitet 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 und 2.3.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter