

Stadt Emmerich
am Rhein



Begründung

zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emmerich am Rhein

Umwandlung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel mit Wohnungen“ in eine gemischte Baufläche

1. Anlass zur Planänderung

In dem Normenkontrollverfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – hat das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) die 9. Planänderung mit Urteil vom 24.09.2010 (2D 74.08.NE) für unwirksam erklärt.

Die Unwirksamkeit der 9. Änderung hat zur Folge, dass die Vorgängerausweisung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – mit den Verfahren bis einschließlich der 8. Änderung des Planes gilt.

Das Gericht hat in seinem Urteil vom 24.09.2010 im Wesentlichen bemängelt, dass der Eigentümer durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den sog. passiven Bestandsschutz zurückgesetzt wird und demzufolge die planbedingten Eingriffe in das Eigentum unangemessen sind. Von daher leide die Planänderung an einem Mangel im Abwägungsergebnis.

Im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße –, welche das gleiche Plangebiet umfasst wie die 9. Änderung, sollen die Festsetzungen unter Berücksichtigung des OVG-Urteils vom 24.09.2010 sowie unter Bezugnahme auf die Ziele des „Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein“ (Ratsbeschluss vom 31.05.2011) angepasst werden.

Dazu sollen die Festsetzungen innerhalb der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – dahingehend geändert werden, dass anstatt einer Sonderbaufläche „Einzelhandel mit Wohnungen“ ein Mischgebiet (MI) i.S. des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt wird.

Diese Festsetzung entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, welcher für den Bebauungsplanänderungsbereich derzeit eine Sonderbaufläche „Einzelhandel mit Wohnungen“ darstellt.

Im Zuge der 73. Änderung soll der Flächennutzungsplan im Rahmen eines Parallelverfahrens zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

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

Im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Nordrhein-Westfalen erhebt die Bezirksregierung mit Verfügung vom 19.10.2011 keine landesplanerischen Bedenken gegen die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Umwandlung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel mit Wohnungen“ in eine gemischte Baufläche.

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.

2. Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt im Stadtteil Emmerich südlich der Mennonitenstraße/B 8 und umfasst die Grundstücke 28, 29, 32 bis 35, 211 und 329, Flur 17, Gemarkung Emmerich sowie die Flurstücke 97, 98, 255, 334 und 338, Flur 19, Gemarkung Emmerich.

Die Größe des Änderungsbereiches beläuft sich auf eine Fläche von ca. 7.000 m².

3. Inhalt der FNP-Änderung

Im Rahmen der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sollen die Darstellungen dahingehend geändert werden, dass

- die südlich der Mennonitenstraße gelegene SONDERBAUFLÄCHE „EINZELHANDEL MIT WOHNUNGEN“ im Bereich der Flurstücke 28, 29, 32 bis 35, 211 und 329, Flur 17, Gemarkung Emmerich sowie die Flurstücke 97, 98, 255, 334 und 338, Flur 19, Gemarkung Emmerich in eine GEMISCHTE BAUFLÄCHE umgewandelt wird.

Die Flächenbilanz zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

	bisherige Darstellung	künftige Darstellung
Sonderbaufläche „Einzelhandel mit Wohnungen“	0,7 ha	0,0 ha
Gemischte Baufläche	0,0 ha	0,7 ha
Gesamt	0,7 ha	0,7 ha

4. Altlasten

Bei dem Bereich der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um die Fläche eines Kfz-Betriebes. In früheren Jahren waren auf dem Gelände eine Kfz-Reparaturwerkstatt sowie eine Tankstelle angesiedelt.

Zu dem 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 Teilwäsche Mennonitenstr.)

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.

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.

5. Natur und Landschaft

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem anhängenden Umweltbericht als Teil der Begründung gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2 a S. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

Ausgleichsmaßnahmen i.S. des § 1 a BauGB i.V.m. § 8 a BNatSchG sind im Plangebiet nicht notwendig, da die Flächen bereits genutzt werden und bis auf die im südlichen und östlichen Planbereich vorhandenen Grünstrukturen weitestgehend versiegelt sind.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, da die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwarten sind, bereits i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig waren.

6. Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Damit sind die entsprechenden Artenschutzbestimmungen der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Bei Zuwiderhandlungen gegen die Artenschutzbestimmungen sind die §§ 69 ff. BNatSchG zu beachten.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) des Büros für Landschaftsarchitektur Baumann aus Kleve vom 25.10.2011 kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben insgesamt nicht dazu führt, dass Exemplare einer planungsrelevanten Art erheblich gestört, getötet oder verletzt werden. Der geplante Eingriff hat somit keine Beeinträchtigung der lokalen Population einer planungsrelevanten Art zur Folge. Die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird für die betrachteten Arten nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Als generelle Vorsichtsmaßnahme zur Vermeidung von Individuenverlusten wird ein Bauzeitenfenster für den Abriss von Gebäuden in der Zeit von Mitte August bis Mitte Oktober festgesetzt. Außerhalb dieser Zeit ist ein Abriss nur erlaubt, wenn nach vorheriger Kontrolle durch einen Fledermausgutachter kein Vorkommen in den Gebäuden festgestellt wurde. Die Entfernung von Gehölzen kann nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Damit ist auch gewährleistet, dass keine Individuen durch die Entfernung der Gehölze gefährdet sind.

7. Bodendenkmäler

Entsprechend den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

8. Kampfmittel

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.

Emmerich am Rhein, den 03.11.2011

Der Bürgermeister

Johannes Diks