



TOP
Vorlagen-Nr. _____ Datum

Verwaltungsvorlage

öffentlich

**05 - 15
0612/2011**

13.12.2011

Betreff

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 8/5 - Logistik Gewerbe Park -;
hier: 1) Bericht zu den Beteiligungen nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
2) Beschluss zur Offenlage

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	24.01.2012
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB vom 27.09.2011 dahin gehend zu erweitern, dass eine Teilfläche des Grundstückes Stadtweide 14, Gemarkung Vrsasselt, Flur 8, Flurstück 360 in Form eines 3,0 m breiten Streifens längs der nördlichen Grundstücksgrenze in das Verfahren einbezogen wird.

Zu 2)

- 2.1** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass der Anregung der Thyssengas GmbH auf zeichnerische Darstellung der still gelegten Gasfernleitungsstrasse im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme gefolgt werden soll.
- 2.2** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Belange der Stadtwerke Emmerich im Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden und beauftragt die Verwaltung, eine dingliche Sicherung der vorhandenen Leitungen im Rahmen der Grundstücksveräußerung durch Grundbucheintragung vorzunehmen.
- 2.3** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, die Ausgleichsbilanzierung mit der ULB vor der Offenlage noch einmal abzuklären sowie die Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme im Rahmen eines vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger vorzubereiten.
- 2.4** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Unterhaltung des Entwässerungsgrabens auf der Südseite der aufzuhebenden Alten Reeser Landstraße durch den Deichverband planungsrechtlich durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zu sichern und beauftragt die Verwaltung, eine dingliche

Sicherung der Zuwegung im Rahmen der Grundstücksveräußerung durch Grundbucheintragung vorzunehmen.

- 2.5** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Belange der Deutschen Telekom im Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden und beauftragt die Verwaltung, eine dingliche Sicherung der vorhandenen Leitung im Rahmen der Grundstücksveräußerung durch Grundbucheintragung vorzunehmen.

Zu 3)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den vorliegenden Planentwurf mit Begründung als Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 8/5 -Logistik Gewerbe Park- und beauftragt die Verwaltung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Zur Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine zusammenhängende Nutzung von Gewerbeflächen beiderseits der Alten Reeser Landstraße hat der Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 27.09.2011 den Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Verfahrens der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 8/5 -Logistik Gewebe Park- gefasst.

Die vom Vorhabenträger gewünschte Verbindung der beiden Gewerbeflächen soll in diesem Planverfahren planungsrechtlich durch die Festsetzung zweier Überfahrten über den zu erhaltenden Entwässerungsgraben auf der Südseite der Alten Reeser Landstraße vorbereitet werden. Hierbei wird auch die auf der südlich angrenzenden Gewerbefläche festgesetzte Anpflanzungsfläche auf der jeweiligen Breite der Überfahrten in Anspruch genommen, so dass diesbezüglich ebenfalls planungsrechtliche Regelungen getroffen werden müssen. Daher ist die betroffene Teilfläche des südlichen Grundstückes des Vorhabenträgers Gemarkung Vrssett, Flur 8, Flurstück 360 mit in das Änderungsverfahren einzubeziehen.

Zu 2)

Auf der Grundlage des zum Aufstellungsbeschluss am 27.09.11 vorgelegten Konzeptes zur Aufhebung einer Teilfläche des als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzten Abschnittes der Alten Reeser Landstraße zwischen *An der Schleuse* und *Stadtweide* mit Umwandlung in Industriegebiet sowie eine Maßnahmenfläche zur Sicherung eines Teiles vorhandener Grünstrukturen und eines bestehenden Entwässerungsgrabens fand die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung des Änderungsvorentwurfes vom **07. Dezember 2011** bis zum **09. Januar 2012** statt. Zeitgleich wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Bestandteile der Vorentwurfsunterlagen waren Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und Artenschutzrechtliche Vorprüfung.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB gingen folgende Stellungnahmen ein:

2.1 Stellungnahme der Thyssengas GmbH vom 15.12.11

Die Thyssengas AG erhebt keine Bedenken zum Vorentwurf der 2. Bebauungsplanänderung, weist aber darauf hin, dass im Bereich des Bebauungsplanes V 8/5 noch eine stillgelegte Erdgasfernleitung im Boden vorhanden ist. Der beigefügte Lageplan weist nach, dass der Planbereich der 2. Änderung von dieser Leitungstrasse nur im Einmündungsbereich des Rad- und Fußweges in die Stadtweide betroffen ist. Ab hier ab verschwenkt die von Osten durch die Alte Reeser Landstraße geführte Leitung nach Nordwesten bis zur nördlichen Abzweigung des Kreisverkehrs Stadtweide. Auf diese Weise wird auch die vom Vorhabenträger erworbene Gewerbefläche nördlich der Alten Reeser Landstraße durchquert, mit der Folge, dass etwaige Bauvorhaben von der Trasse betroffen sein könnten. Es wird angeregt die Leitungstrasse als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da es sich um eine aufgegebenen Leitung handelt, für die im Rahmen der seinerzeitigen Entwicklung des Gewerbegebietes Stadtweide eine Alternativtrasse um das Gewerbegebiet herum ausgebaut wurde, besteht für den Betreiber eine Rückbauverpflichtung, der er im Bedarfsfall nachkommen will. Dem Vorhabenträger wurde die betreffende Stellungnahme daher zur Kenntnis gegeben, damit er entsprechende Schritte zur Freiräumung seines Geländes, wo es für ihn notwendig ist, einleiten kann. Dies umfasst teilweise auch den mit der Planänderung durch Wegeeinziehung ermöglichten Erweiterungsbereich des Gewerbegrundstückes nördlich der Alten Reeser Landstraße.

Der Anregung der Thyssengas GmbH auf Ergänzung des Bebauungsplanes um die Darstellung der Leitungstrasse als nachrichtliche Übernahme soll gefolgt werden. Hierdurch wird kein zusätzliches Planungsrecht geschaffen. Nach § 9 Abs. 6 BauGB besteht vielmehr die Verpflichtung, nach anderen gesetzlichen Bestimmungen getroffene Festsetzung nachrichtlich, d.h. quasi als Hinweis zu übernehmen, wenn dies für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig ist. Dies ist im vorliegenden Fall der Überschneidung mit der Baufläche eines Gewerbegrundstückes sicherlich zu bejahen, damit im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes für die ordnungsgemäße Entfernung der Leitung Sorge getragen werden kann. Die Ergänzung der Planzeichnung des Gesamtbebauungsplanes vollzieht sich daher als redaktionelle Erweiterung der Plandarstellung, ohne dass hierzu eines Beschlusses des Rates bedürfte.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage lagen die vom Versorgungsträger angeforderten Einmessungsunterlagen zur zeichnerischen Darstellung der betroffenen Gasfernleitungstrasse noch nicht vor. Zu Beginn der Offenlage soll die entsprechende Planergänzung jedoch erfolgt sein.

2.2 Stellungnahme der Stadtwerke Emmerich GmbH vom 03.01.12

Die Stadtwerke weisen darauf hin, dass im Bereich der aufzuhebenden Straßenfläche der Alten Reeser Landstraße Versorgungsleitungen liegen, die mit der Umwandlung in eine Privatfläche nicht aufgehoben werden sollen und im Zuge von Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind. Zur dinglichen Sicherung der Leitungen soll eine Grundbucheintragung erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In Erarbeitung des beiliegenden Änderungsentwurfes führte der Vorhabenträger umfangreiche Abstimmungen mit den Versorgungsträgern durch. Hierbei wurde bekannt, dass in der Trasse des betroffenen Abschnittes der Alten Reeser Landstraße nahezu sämtliche Versorgungsleitungen verlegt sind. Aus Wirtschaftlichkeitserwägungen in Hinblick auf eine Verlagerung der Leitungen in die Verkehrsfläche der *Stadtweide* hat der Vorhabenträger seine Zustimmung dazu erklärt, dass ein Fortbestand der betroffenen Leitungen nach Wegeeinziehung gesichert wird. Hierzu wird vom Planungsrecht her eine Fläche für Leitungsrechte festgesetzt, die im Rahmen der Grundstücksveräußerung durch Eintragung entsprechender Rechte im Grundbuch sowie durch Begründung von Baulasten dinglich gesichert werden. Damit wird den Belangen der Stadtwerke Emmerich entsprochen; siehe hierzu auch Entwurfsbegründung, Punkt 5.3.

Hinsichtlich der vorgesehenen Umgestaltung der Entwässerungsgräben wurde zwischen Vorhabenträger und Versorger vereinbart, dass auf die ursprünglich geplante offene Grabenführung des Hauptgrabens längs der Stadtweide zum nach Osten verschwenkenden Durchlass durch die Stadtweide verzichtet wird und an dieser Stelle ein neuer Durchlass eingerichtet wird, damit die in diesem Bereich bestehenden Erdleitungen nicht unterbrochen

werden müssen. Die technische Machbarkeit dieser Lösung wurde dargelegt. Das Versorgungsunternehmen wird in die zukünftige Baumaßnahme eingebunden.

2.3 Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde vom 03.01.12

Die ULB bemängelt eine geringfügige Differenz in der Flächenangabe der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag / Umweltbericht und empfiehlt eine entsprechende Korrektur. Ferner weist sie darauf hin, dass es entgegen der im Umweltbericht enthaltenen Aussage kein Ökokonto des Vorhabenträgers gibt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung geht davon aus, dass die in die Bilanzierung eingestellten Flächenangaben korrekt sind und die abweichende Beurteilung durch die ULB vom Gutachter noch ausgeräumt werden wird. Die Klärung dieser Angelegenheit erfolgt noch bis zur Durchführung der Offenlage und kann allenfalls eine geringfügige Änderung der Bewertung, bzw. des Ausgleichsdefizites bewirken.

In der Eingriffsbilanzierung ergibt sich bislang ein Defizit von 9.883 ökologischen Wertpunkten, die durch eine Maßnahme außerhalb des Plangebietes auszugleichen sein werden. Diese sind vor dem Satzungsbeschluss im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren. Die Bildung eines eigenen Ökokontos der ECO-Real wird nicht Erwägung gezogen. Bei der ECO-Real handelt es sich um ein Tochterunternehmen der Sparkasse. Derzeit ist davon auszugehen, dass das Ausgleichsdefizit über das Ökokonto der S-Grund GmbH, einer weiteren Tochtergesellschaft der Sparkasse abgewickelt werden wird.

2.4 Stellungnahme des Deichverbandes Bislich-Landesgrenze vom 09.01.12

Der Deichverband weist darauf hin, dass die zukünftige Erreichbarkeit des weiterhin bestehenden Entwässerungsgrabens auf der Südseite der Alten Reeser Landstraße für ihn zur satzungsgemäßen Gewässerunterhaltung im Rahmen der Bauleitplanung und deren Realisierung zu sichern ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auch wenn die Bebaubarkeit der Schutzfläche an einem Gewässer wasserrechtlich ausgeschlossen ist, soll dem Hinweis des Deichverbandes planungsrechtlich durch die Festsetzung eines Wegerechtes auf der heutigen befestigten Straßenfläche gefolgt werden. Hierdurch werden der Bauherren über das bestehende Baurecht mit einem Blick in den Bebauungsplan informiert.

Die im Vorentwurf vorgesehene Festsetzung von Leitungsrechten auf der betroffenen Fläche reicht allein nicht aus, um eine bauliche Nutzung grundsätzlich auszuschließen, da bauliche Anlagen auch ohne Eingriff ins Erdreich, z.B. mit der Aufstellung von Containern vorstellbar sind. Solche Einrichtungen würden aber den erforderlichen Wegeraum für die Fahrzeuge des Deichverbandes versperren und die Grabenunterhaltungsarbeiten behindern. Eine Verlagerung der Unterhaltungstrasse auf die Südseite des Grabens ist bei den vorhandenen topografischen Gegebenheiten nicht vorgesehen. Die geplante Regelung läuft daher im Prinzip auf einen Erhalt der befestigten Wegefläche in der Örtlichkeit auch nach deren Entzug von öffentlicher Nutzung hinaus.

Auch wenn dem Deichverband qua Wasserhaushaltsgesetz eine Erreichbarkeit des Gewässers rechtlich zusteht, soll im Rahmen der Grundstücksveräußerung wie auch den Versorgungsträgern noch eine entsprechende grundbuchliche Dienstbarkeit zu seinen Gunsten zur dinglichen Sicherung eingetragen werden. Diese wird sich auf die Nutzung der

derzeit ausgebauten Wegefläche beschränken, während die planungsrechtliche Festsetzung der kombinierten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsfläche die außerhalb des Weges liegenden Trassen der bestehenden Versorgungsleitungen berücksichtigt und einen unbefestigten Bankettstreifen von rd. 1,5 m einbezieht.

2.5 Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 11.01.12

Die Telekom weist darauf hin, dass in der aufzuhebenden Straßenfläche auch eine Telefonleitung verlegt ist und bittet im Falle der Umwandlung in Privatfläche um dingliche Sicherung durch Grundbucheintragung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie für die Leitungen der anderen Versorgungsträger bietet die Festsetzung einer Fläche für Leitungsrechte in der Lage der Wegefläche der einzuziehenden Alten Reeser Landstraße die planungsrechtliche Sicherung für den Erhalt der Telefonleitung. Bei der Grundstücksveräußerung erfolgt die dingliche Sicherung durch Eintragung des gewünschten Rechtes im Grundbuch.

Die Telekom wird vom Vorhabenträger im Rahmen der anstehenden Tiefbaumaßnahmen im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Entwässerungsgrabens, hier Verlegung des bestehenden Durchlasses durch die Alte Reeser Landstraße zur Stadtweide einbezogen.

Zu 3)

Die das Gewerbegebiet durchlaufende Trasse der Alten Reeser Landstraße stellte sich bis vor einigen Jahren in der Örtlichkeit als Pappelallee dar, der zusätzlich eine biotopvernetzende Funktion zugemessen wurde. Neben wasserwirtschaftlichen Belangen sprechen daher auch landschaftspflegerische Gründe gegen eine vollständige Aufhebung der betroffenen Wegefläche mit ihren begleitenden Grünstrukturen im Sinne einer Einbeziehung in die angrenzenden Grundstücke zur Bildung einer zusammenhängenden großen Gewerbefläche für eine durchgängige Bebauung. Vielmehr sollen Grünstrukturen weiterhin ablesbar bleiben. Dies wird planungsrechtlich durch die Festsetzung einer auch den Entwässerungsgraben einfassenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert sowie durch ein Pflanzgebot zur Ergänzung der in Ansätzen noch vorhandenen Baumreihe auf der Südseite der Alten Reeser Landstraße.

Die gewünschte Verbindung der beiden Gewerbeflächen erfolgt daher nur über zwei wegemäßige Anbindungen, die durch die maximal 10 m breite Überfahrten über den Entwässerungsgraben und die südlich angrenzende Abpflanzungsfläche innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksteilfläche des dortigen GI-Bereiches geschaffen werden. Um dem Vorhabenträger in Hinblick auf die zukünftigen Grundstücksnutzungen eine gewisse Flexibilität einzuräumen, wird für die Lage dieser Überfahrten jeweils ein Korridor festgesetzt.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Keine Planungskosten, spätere Einnahmen aus Grundstücksverkauf bei Realisierung der Planung, Höhe ist noch zu verhandeln.

Leitbild :

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

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:

- Anlage 1 zu Vorlage 05-15 0612 Stellungnahme Thyssengas
- Anlage 2 zu Vorlage 05-15 0612 Stellungnahme Stadtwerke
- Anlage 3 zu Vorlage 05-15 0612 Stellungnahme ULB
- Anlage 4 zu Vorlage 05-15 0612 Stellungnahme Deichverband
- Anlage 5 zu Vorlage 05-15 0612 Stellungnahme Telekom
- Anlage 6 zu Vorlage 05-15 0612 Änderungsentwurf
- Anlage 7 zu Vorlage 05-15 0612 Textliche Festsetzungen
- Anlage 8 zu Vorlage 05-15 0612 Entwurfsbegründung
- Anlage 9 zur Vorlage 05-15 0612 Umweltbericht
- Anlage 10 zur Vorlage 05-15 0612 Übersicht Erweiterung Verfahrensgebiet