



TOP
Vorlagen-Nr. _____ Datum

Verwaltungsvorlage

öffentlich

**05 - 15
0658/2012**

07.02.2012

Betreff

73. Änderung des Flächennutzungsplanes - Umwandlung einer Sonderbaufläche
"Einzelhandel mit Wohnungen" in eine gemischte Baufläche;
hier: 1) Bericht zu den Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB
2) Feststellungsbeschluss

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	02.05.2012
Haupt- und Finanzausschuss	08.05.2012
Rat	22.05.2012

Beschlussvorschlag

Zu 1)

Zu II.a) Der Rat beschließt, die Empfehlungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufzunehmen.

Zu II.b) Die Vorgaben der Telekom Netzproduktion GmbH sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung und werden in die Begründung und in die Hinweise zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – aufgenommen.

Zu II.c) Die von Seiten des Kreises Kleve vorgebrachte Stellungnahme zur Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung.
Entsprechende Ausführungen zum Thema Niederschlagswasserbeseitigung werden in die Hinweise und in die Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – aufgenommen.

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

Der Rat beschließt, folgenden Textbaustein zum Thema „Altlasten“ in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung 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 Rat, auch die weiteren Ausführungen des Kreises Kleve als Untere Bodenschutzbehörde zum Thema Bodenverunreinigungen in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufzunehmen.

Zu 2)

Der Rat beschließt den vorliegenden Entwurf zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 i. V. mit Abs. 4 BauGB als 73. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emmerich am Rhein.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden hierdurch in der Weise abgeändert, dass für einen Bereich südlich der Mennonitenstraße anstatt einer Sonderbaufläche „Einzelhandel mit Wohnungen“ eine gemischte Baufläche dargestellt wird.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 22.11.2011 einen Beschluss zur Offenlage des Entwurfes der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die parallel laufende Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom **07.12.2011** bis **09.01.2012** einschließlich durchgeführt.

Im Rahmen dieser Beteiligungen wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz (LPlG) des Landes Nordrhein-Westfalen erhebt die Bezirksregierung mit Verfügung vom 06.01.2012 keine landesplanerischen Bedenken gegen die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Umwandlung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel mit Wohnungen“ in eine gemischte Baufläche.

Die nachfolgenden Stellungnahmen, über die der Rat eine abschließende Entscheidung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander und untereinander zu treffen hat, wurden in den frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragen.

Diese Stellungnahmen sind in dem vorbereitenden Beschluss zur Offenlage in der Sitzung des Fachausschusses am 22.11.2011 bereits behandelt worden.

I. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Stellungnahmen vorgebracht.

II. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

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 Luftbildauswertung 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 Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

b) 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 sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung und werden in die Begründung und in die Hinweise zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – aufgenommen.

c) 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

Die von Seiten des Kreises Kleve vorgebrachte Stellungnahme zur Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung.

Entsprechende Ausführungen zum Thema Niederschlagswasserbeseitigung werden in die Hinweise und in die Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – aufgenommen.

d) 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

Ein Hinweis auf die von Seiten des Kreises Kleve als Untere Bodenschutzbehörde aufgeführten Gutachten wird in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Folgender Textbaustein wird zum Thema „Altlasten“ in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung 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 Flächennutzungsplanänderung 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.

III. Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Stellungnahmen vorgebracht.

IV. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Stellungnahmen vorgebracht.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes, Kapitel. 1.2 und 2.3.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:

- Anlage 1 zu Vorlage 05-15 0658 Planzeichnung
- Anlage 2 zu Vorlage 05-15 0658 Entscheidungsbegründung
- Anlage 3 zu Vorlage 05-15 0658 UWB
- Anlage 4 zu Vorlage 05-15 0658 ASP
- Anlage 5 zu Vorlage 05-15 0658 Stellungnahmen-Behörden