



		TOP	_____
		Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05 - 15</b> <b>0832/2012</b>	<b>30.10.2012</b>

### Betreff

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 7/4 - Hansastrasse -;  
hier: 1) Bericht zu den Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB  
2) Städtebaulicher Vertrag  
3) Satzungsbeschluss

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	20.11.2012
Haupt- und Finanzausschuss	27.11.2012
Rat	11.12.2012

### **Beschlussvorschlag**

#### **Zu 1)**

- 1.1** Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme des Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes mit der Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan auf evtl. noch vorhandene Kampfmittelablagerungen und Verhaltensmaßregeln im Falle tiefer Bodeneingriffe mit erheblichen mechanischen Belastungen abgewogen ist.
- 1.2** Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde bzgl. der Forderung nach einer Gefährdungsabschätzung im Falle von Grundwasserhaltungen/-absenkungen im Plangebiet in Bezug auf den benachbarten Altstandort einer Tierkörperverwertungsanlage an der Goebelstraße mit der Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan nach Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ohne Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung abgewogen ist.

#### **Zu 2)**

Der Rat beschließt den vorliegenden Vertragsentwurf als städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 7/4 -Hansastrasse-.

#### **Zu 3)**

Der Rat beschließt den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 7/4 - Hansastrasse- mit der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

## **Sachdarstellung :**

### **Zu 1)**

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 7/4 - HansasträÙe- gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die parallel laufende Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom **26.09.2012 bis 26.10.2012** einschließlich durchgeführt.

Im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit/Bürgerschaft keine Anregungen und Bedenken zum Planungsentwurf vorgetragen, wie auch in der vorgelaufenen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben wurden.

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ging eine abwägungsrelevante Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde ein. Im Vorlauf der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB gab es darüber hinaus eine Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes. Über die betreffenden Stellungnahmen hat der Rat eine abschließende Entscheidung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander zu treffen.

#### **1.1 Stellungnahme des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Schreiben vom 20.07.12**

Bei seiner Luftbildauswertung gelangt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu der Einschätzung, dass insbesondere für die noch zu bebauende Teilfläche des Bebauungsplanbereiches ein diffuser Kampfmittelverdacht zu benennen ist. Hierbei könnte es sich um einen noch vorhandenen Bombenblindgänger im Bereich der HansasträÙe handeln. Daher wird den Bauherren vor Durchführung von Erdarbeiten eine geophysikalische Untersuchung der Verdachtsstelle sowie der sonstigen überbaubaren Flächen durch den KBD empfohlen. Darüber hinaus werden weitere Handlungsempfehlungen für den Fall der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten) gegeben.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Da der gesamte Stadtbereich einem Kampfgebiet im Zweiten Weltkrieg zuzurechnen ist, werden heutzutage im Rahmen von Satzungsverfahren zur Information der Bauherren über die vorliegenden Sachverhalte grundsätzlich Hinweise und Empfehlungen für Verhaltensmaßregeln aufgenommen, auch wenn sich keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln in der jeweiligen Lage ergeben.

Im vorliegenden Fall ergeben sich jedoch entsprechende Anhaltspunkte auf eine evtl. noch vorhandene Kampfmittelablagerung. Hierzu empfiehlt der KBD im Zusammenhang mit der Durchführung von Baumaßnahmen die Überprüfung der betroffenen Bereiche. Der Eigentümerin der betroffenen Fläche wurde die betreffende Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mit der Bitte um Beachtung zur Kenntnis gegeben. Mit der Aufnahme eines entsprechenden Hinweises auf mögliche Ablagerungen und die Handlungsempfehlungen des KBD in den Bebauungsplan werden alle Bauherren auf die betroffenen Umstände hingewiesen. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens noch die zusätzliche Übergabe des Merkblattes des KBD.

Der betreffende Hinweis war Bestandteil des Planentwurfes der Offenlage nach § 3 (2) BauGB. Anregungen und Bedenken sind hierzu im Rahmen der Beteiligungen nach den §§ 3 (2) und 4 (2) nicht vorgetragen worden.

## **1.2 Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 22.10.2012**

Die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Kleve (UBSB) weist darauf hin, dass ihr hinsichtlich des in einem Abstand von weniger als 100 m an der Goebelstraße benachbart zum Plangebiet gelegenen Altstandortes einer ehemaligen Tierkörperverwertungsanlage keine konkreten Erkenntnisse über etwaige Bodenverunreinigungen aus dem seinerzeitigen Betrieb dieser Anlage vorliegen. Da solche ggf. in das Grundwasser einwirkenden Verunreinigungen aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Falle eines innerhalb des Plangebietes E 7/4 stattfindenden Eingriffes in den Grundwasserhaushalt, wie z.B. einer Grundwasserabsenkung, vorab nachzuweisen sei, dass hieraus keine Gefährdung entstehe.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme der UBSB ist so zu verstehen, dass eine akute Gefährdung der Bewohner im Plangebiet E 7/4 aus etwaigen Rückständen der ehemaligen Tierkörperbeseitigungsanlage in Nachbarschaft u. a. infolge der Sanierung und Bebauung des betroffenen Bereiches nicht zu befürchten ist. Allenfalls im Rahmen evtl. geplanter Grundwasserhaltungen wird ein Eintrag entsprechender Verunreinigungen über den Pfad Grundwasser in das Plangebiet hinein für denkbar gehalten.

Es ist nicht bekannt und eher zu verneinen, dass bei der Errichtung der im Plangebiet erstellten Einfamilienhäuser bislang jemals eine Grundwasserhaltung durchgeführt wurde. Die Bebauungsabsichten des Bauträgers für die noch unbebauten Flächen laufen auf die Errichtung nicht unterkellerten Häuser hinaus, so dass die angesprochene Problematik aller Voraussicht nach gar nicht zum Tragen kommen wird. Die zukünftigen Entwicklungen im Plangebiet können aber im Prinzip nicht verbindlich benannt werden und ein Eingriff in den Grundwasserhaushalt, wie von der UBSB beispielhaft angeführt, könnte durchaus auch noch zu einem späteren Zeitpunkt in Ergänzung der bestehenden Bebauung durchgeführt werden.

Die betreffende Forderung der UBSB auf einen Nachweis, dass aus etwaigen Bodenverunreinigungen im Bereich des Altstandortes an der Goebelstraße im Fall eines Eingriffes in den Grundwasserhaushalt keine Gefährdungen für die Bewohner des Plangebietes E 7/4 erwachsen, kann planungsrechtlich nicht in eine entsprechende Bebauungsplanfestsetzung übernommen werden, da im abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht vorgesehen. Vielmehr regelt sie sich nach den einschlägigen wasser- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen und wird im Rahmen der bei der zuständigen Behörde für eine solche Maßnahme einzuholenden wasserrechtlichen Erlaubnis durchzusetzen sein. Von daher genügt es im Zuge des Bebauungsplanänderungsverfahrens, vorsorglich einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan zur Information der Eigentümer und Bauherren im Plangebiet über den betreffenden Sachverhalt aufzunehmen.

Die vorgesehene Aufnahme des zusätzlichen Hinweises in den Bebauungsplanänderungsentwurf nach Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB betrifft keine erst durch den Bauleitplan begründete Festsetzung. Vielmehr ergänzt sie den Plan nachrichtlich um eine Information über einen durch andere gesetzliche Bestimmungen zu regelnden Sachverhalt, der für die betroffenen Eigentümer und Bauherren im Plangebiet E 7/4 darüber hinaus nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen eintritt. Insofern wird kein zusätzliches Planungsrecht geschaffen, so dass die Grundzüge der Planung des Entwurfes der Offenlage nicht berührt werden. Unter Anwendung des § 4a (3) Satz 3 BauGB soll daher von der Durchführung einer erneuten Offenlage Abstand genommen werden. Da die betreffende Forderung der UBSB auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes, respektive seiner Änderung bereits auf der Grundlage anderer gesetzlicher Bestimmungen besteht, sind weder die Öffentlichkeit noch Behörden von der vorgesehenen Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes um besagten Hinweis betroffen, so dass kein Erfordernis besteht, ihnen diesbezüglich eine weitere Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens im Sinne des § 13 (2) BauGB einzuräumen.

Eine weitere Ergänzung des Änderungsentwurfes der Offenlage erfolgt durch entsprechende Darlegung in der Begründung in Pkt. 5.5 sowie im Umweltbericht in Pkt 2.7 c). Die Ergänzungen sind in den betreffenden Anlagen zur Vorlage fett gedruckt und gekennzeichnet.

## Zu 2)

Zur Sicherung der sich aus der Begründung des Bebauungsplanes ergebenden Ausgleichsmaßnahme für den Entfall der Festsetzung eines Pflanzgebotes an der HansasträÙe soll ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen werden. In diesem städtebaulichen Vertrag sind folgende Punkte zu sichern:

- Abdeckung des Ausgleichsdefizites von **180 Ökopunkten** über eine Verrechnung mit dem noch vorhandenen Aufwertungsguthaben auf dem städtischen Ökokonto „Knauheide“,
- Verpflichtung der durch die genannte Änderung begünstigten Bauträgerin zur Zahlung eines Geldbetrages in Höhe von **462,00 EUR**.

Die Abfassung des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan ist vor dem Satzungsbeschluss erforderlich, da hierin die Durchführung der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Maßnahmen gesichert wird. Unter anderem ergänzt dieser Vertrag die Regelung der Ausgleichsfestsetzungen und ist daher als Bestandteil des Bebauungsplanes zu betrachten.

Der beiliegende Vertragsentwurf ist inhaltlich im Rahmen der Behördenbeteiligung mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Der Vorhabenträger hat den Vertrag bereits unterzeichnet.

### **Zu 3)**

Die Bebauungsplanänderung dient einerseits der planungsrechtlichen Anpassung an die entstandene Bebauungsstruktur im Plangebiet zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen sowie andererseits der baulichen Innenbereichsverdichtung mit einer der Umgebungsbebauung adäquaten Nutzung auf den noch nicht bebauten Flächen. Zur Realisierung dieser Planungsabsichten soll das Maß der baulichen Nutzung für alle WA-Bereiche auf die im Bebauungsplanbereich entstandene ein- bis zweigeschossige Einfamilienwohnhausbebauung angepasst werden, indem

- a) Festsetzungen maximal zulässiger Gebäudehöhen für die Erdgeschossfußbodenhöhe, die Traufhöhe und die Gebäudehöhe / Firsthöhe über EFH getroffen werden,
- b) als Dachformen Sattel- oder Walmdächer festgesetzt werden,
- c) die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf zwei beschränkt wird.

Darüber hinaus soll eine geringfügige Bebauungsverdichtung für das unbebaute Eckgrundstück Hansastrasse / Norbert-Giltjes-Straße, Gemarkung Emmerich, Flur 7, Flurstücke 1329 und 1330 ermöglicht werden durch

- d) die Festsetzung einer erweiterten überbaubaren Fläche
- e) die Aufhebung der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhausbauweise
- f) die Aufhebung der Festsetzung des Pflanzgebotes längs der Hansastrasse
- g) die Festsetzung einer Ausnahmeregelung von der zwingenden Zweigeschossigkeit an der Hansastrasse im Fall einer Gruppenbaumaßnahme.

Nach Durchführung der formellen Beteiligungsverfahren kann der Offenlageentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 7/4 -Hansastrasse- mit den unter Pkt. 1.2 beschlossenen Ergänzungen der Begründung und des Umweltberichtes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

### **Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :**

Die Maßnahme ist voraussichtlich noch im Haushaltsjahr 2012 vorgesehen. Produkt: 1.100.13.01.01 Sachkonto 44880000. Einnahme des Geldausgleichsbetrages in Höhe von **462,00 EUR**,

### **Leitbild :**

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1. Ziel 2.

Johannes Diks  
Bürgermeister

Anlage/n:

- 05 - 15 0832\_2012\_A1\_Behördenstellungnahmen
- 05 - 15 0832\_2012\_A2\_Städtebaulicher Vertrag
- 05 - 15 0832\_2012\_A3\_Gegenüberstellung\_bestehender BPlan\_Änderungsentwurf
- 05 - 15 0832\_2012\_A4\_Textliche Festsetzungen und Hinweise
- 05 - 15 0832\_2012\_A5\_Begründung
- 05 - 15 0832\_2012\_A6\_Umweltbericht