



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 15 1196/2014	16.04.2014

Betreff

Bebauungsplanverfahren E 12/2 - Weseler Straße / Südost -;
hier: Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der
Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	29.04.2014
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Emmerich am Rhein beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des vorgelegten Bebauungsplanvorentwurfes in der Form der besonderen Bürgerbeteiligung nach Punkt 3.2 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung durchzuführen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu veranlassen.

Sachdarstellung :

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan E 12/2 -Weseler Straße / Südost- wurde am 09.04.2013 gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.04.2013. Zur Sicherung der Planung hat der Rat mit Beschluss vom 23.04.2013 eine Veränderungssperre erlassen.

Das Plangebiet bildet im Emmericher Stadtgebiet die letzte Reservefläche, auf der eine Ansiedlung von erheblich belästigenden Betrieben im Sinne des § 9 Abs. 1 BauNVO betrieben werden kann. Da ihre räumliche Verlagerung aufgrund der bestehenden umfangreichen naturschutzrechtlichen Restriktionen im angrenzenden Freiraum nicht möglich ist, will die Stadt Emmerich am Rhein mit dieser Bauleitplanung den betroffenen Bereich planungsrechtlich für industriegebietstypisches Gewerbe sichern.

Dies steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung, nach denen in ausgewiesenen GIB-Bereichen, zu denen auch der besagte Bereich gehört, insbesondere emittierende Betriebe unterzubringen sind.

Die bisher nicht bebauten Flächen im Plangebiet sollen über neu zu errichtende Straßen erschlossen werden. Mögliche Nutzungskonflikte zu den in der Nähe gelegenen Außenbereichswohnnutzungen sollen im Rahmen der Bauleitplanung durch eine Gliederung der geplanten Industrie- und Gewerbegebiete nach dem zulässigen Störgrad der Betriebe gelöst werden. Die Gliederung baut auf dem Abstandserlass 2007 auf.

Zur Vorhaltung der Flächen für erheblich belästigende Betriebe im Sinne von § 9 Abs. 1 BauNVO, die aufgrund der von ihnen verursachten Immissionen nur in einem Industriegebiet errichtet werden können, sollen Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe als nicht industriegebietstypische Betriebsart ausgeschlossen werden.

Mit der gleichen Begründung der Vorhaltung von Entwicklungsflächen für industriegebietstypische Betriebe und Anlagen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke im Plangebiet ausgeschlossen. Die Nutzungen entsprechen nicht der Lage innerhalb des Stadtgebietes. Für diese Nutzungen stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet entsprechende Flächen zur Verfügung.

Die in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen mit ebendieser Begründung ausgeschlossen werden. Die mit Wohnnutzung verbundenen Schutzansprüche passen nicht in ein Industriegebiet, welches für erheblich belästigende Betriebe vorgesehen sein soll.

Die Teilflächen, die im Plangebiet als Gewerbegebiete festgesetzt werden, sollen für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe vorgehalten werden. Aufgrund dessen werden in den Gewerbegebieten ebenfalls die oben aufgeführten Nutzungen ausgeschlossen.

Die im Plangebiet vorhandene Wasserfläche, die vorhandene Hochspannungsleitung und das Umspannwerk an der Duisburger Straße werden entsprechend ihrer Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Baufelder im Verfahrensgebiet, die durch die Baugrenzen definiert werden, werden großflächig festgesetzt, da bislang unklar ist, welche Nutzungen sich ansiedeln werden. Sie weisen so eine hohe Flexibilität auf, um auch die Ansiedlung industrieller bzw. gewerblicher Betriebe mit einer hohen Flächeninanspruchnahme zu ermöglichen bzw. um den bereits vor Ort ansässigen Betrieben ausreichend Freiraum für Änderungen in der Baustruktur zu lassen und die Produktion nicht einzuschränken.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in allen Bereichen (sowohl GE- als auch GI-Gebiete) des Verfahrensgebietes mit 0,8 und die Baumassenzahl (BMZ) mit 10,0 festgesetzt. Dies sind die Obergrenzen, die die Baunutzungsverordnung nach § 17 zulässt. Die Obergrenzen werden für diese Planung ausgeschöpft, um eine Ansiedlung jeglicher Industrie- und

Gewerbebetriebe, eben auch solcher, die eine hohe Flächeninanspruchnahme oder ein großes Volumen aufweisen, zu ermöglichen.

Die Erschließung des südlichen Planbereiches erfolgt über die Duisburger Straße, die des nördlichen Bereiches erfolgt über die Straße Groendahlscher Weg mit der bestehenden Anbindung an den Kreuzungspunkt in der Netterdenschen Straße (L 90). Der betroffene Abschnitt des Groendahlschen Weges weist derzeit eine Straßenbreite von ungefähr 8 m auf. Für die Entwicklung des Gebietes soll die Straße entsprechend den Erfordernissen an eine ordnungsgemäße Erschließung von Gewerbeflächen ausgebaut werden.

Der ursprüngliche Groendahlscher Weg führte aus dem Emmericher Wohnsiedlungsbereich in Richtung Osten in den landwirtschaftlichen Freiraum. Mit dem Ausbau der Ortsumgehung Weseler Straße erfuhr diese Straße eine Trennung in zwei Abschnitte. Mit der planungsrechtlichen Abbindung von der Weseler Straße entsteht das Erfordernis den Straßennamen für den Straßenabschnitt im Plangebiet zu ändern.

Die Straße Vorwerk soll künftig ebenfalls von der Netterdenschen Straße abgebunden werden, da ansonsten ebenfalls ein Knotenpunkt ausgebaut werden müsste. Die Erschließung des Grundstückes Vorwerk 1 und des angrenzenden Regenwasserklärbeckens sollen künftig ausschließlich über die Planstraße im Plangebiet erfolgen. Die Planstraße stellt somit eine Stichstraße dar. Damit ist es erforderlich, an beiden Enden der Straße einen Wendehammer zu errichten, der jeweils für den gewerblichen Schwerverkehr ausgelegt ist. Zudem ist ein dritter Wendehammer im Bereich des geplanten Gewerbegebietes im östlichen Verfahrensbereich vorgesehen, sodass auch an der Stelle gewerblicher Schwerverkehr die Möglichkeit hat, zu wenden.

Die Straßen Lehmweg und Vorwerk bleiben aufgrund ihrer Erschließungsfunktion im Bestand erhalten.

Die Auswirkungen der Planung gegenüber den Eigentümern / der Öffentlichkeit sind nicht als nur geringfügig zu erachten. Daher findet die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung im Sinne des Punktes 3.2 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung im Bauleitplanverfahren zur Erörterung der Planungsabsichten statt.

Die Grundstückseigentümer der benachbarten Flächen werden durch persönliche Anschreiben auf die Beteiligungsmöglichkeiten hingewiesen.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme ist im Haushaltsjahr 2014 mit Mitteln in Höhe von 5.000,00 für Gutachten im Rahmen der Planfeststellung vorgesehen. Sachkonto 52910000

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 1196 - Entwurf

Anlage 2 zu Vorlage 05-15 1196 - Legende

Anlage 3 zu Vorlage 05-15 1196 - Textliche Festsetzungen

Anlage 4 zu Vorlage 05-15 1196 - Erläuterungen