



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 0070/2014	13.08.2014

Betreff

Bebauungsplanverfahren E 27/2 - Wardstraße/Süd -;

hier: 1) Aufstellungsbeschluss

2) Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	26.08.2014
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bereich der Grundstücke Gemarkung Emmerich, Flur 27, Flurstücke 45, 130, 159 und für Teilbereiche der Flurstücke 60 und 160 sowie für einen Teilbereich des Grundstückes Gemarkung Emmerich, Flur 34, Flurstück 44 einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Bebauungsplanverfahren erhält die Bezeichnung E 27/2 -Wardstraße / Süd-.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ergibt sich aus der beigefügten Karte.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Vorstellung des vorliegenden Bebauungsplankonzeptes 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 :

Zu 1)

Johnson Matthey Chemicals GmbH ist ein Betrieb, der mit derzeit ca. 85 Mitarbeitern am Standort Emmerich am Rhein Nickelkatalysatoren produziert. Der Betrieb möchte seine Produktionsstätte erweitern. Die neue Anlage soll auf dem derzeit freien Gelände der Johnson Matthey Chemicals GmbH errichtet werden. Die Anlieferung der Rohware und der Versand der Edelmetall Katalysatoren soll über die Wardstraße mit eigenem Zugang zum Gelände der Johnson Matthey Chemical GmbH erfolgen.

Mit der Erweiterung der Produktionsanlagen in Emmerich wird zusätzliches Personal am Standort tätig sein. Die derzeit gemieteten Infrastruktureinrichtungen (Verwaltung, Labor, Sozialräume) genügen daher nicht mehr den gewachsenen Anforderungen. Aus diesem Grunde sind mittelfristig Erschließungsmaßnahmen für Energieversorgung, Infrastrukturmaßnahmen wie z.B. Stellplätze für Mitarbeiter westlich der Wardstraße sowie die Errichtung eines Labors, Sozialräumen und ein neues Bürogebäude vorgesehen.

Für das Betriebsgelände der Firma Johnson Matthey besteht kein Bebauungsplan. Die geplanten baulichen Ergänzungen gehen über das auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässige Maß hinaus. Daher wird zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Betriebserweiterung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser erhält die Bezeichnung E 27/2 –Wardstraße / Süd-.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein sind die Flächen, die sich östlich der Wardstraße befinden, als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die westlich der Wardstraße gelegenen Flächen sind als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu schaffen, wird daher auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Umwandlung der Darstellung einer Landwirtschaftsfläche an der Wardstraße in „Gewerbliche Baufläche“ erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Die Flächennutzungsplanänderung läuft unter der Bezeichnung 81. Flächennutzungsplanänderung.

Die Flächen im Plangebiet sind bereits teilweise bebaut und versiegelt. Gleichwohl wird durch die Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auszugleichen ist. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu sichern.

Westlich der B 220 befindet sich das Vogelschutzgebiet „Unterer Niederrhein“ sowie das Naturschutzgebiet „Emmericher Ward“. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzziele des Vogelschutzgebietes nachzuweisen.

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wird eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe 1) durchgeführt.

Die Verträglichkeit der geplanten Bauflächenentwicklung im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sicherzustellen. Die bestehenden Anlagen sind als Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) Bundesimmissionsschutzgesetz einzustufen. Daher sind im Bebauungsplan die Auswirkungen von möglichen Störfällen auf die Siedlungsbereiche zu betrachten.

Der Bebauungsplanentwurf (Anlage 6) sieht für den Bereich östlich der Wardstraße ein Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 vor. Dies ist die Obergrenze, die die Baunutzungsverordnung für Industriegebiete vorgibt. Die zwei geplanten überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert. Für das nördliche Baufeld soll eine maximale Baukörperhöhe von 30,0 m, für das südliche Baufeld eine maximale Höhe von 20,0 m jeweils über Gelände festgesetzt werden. Eine Verträglichkeit dieser Höhenfestsetzungen insbesondere in Bezug auf Umweltbelange wird im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens geprüft.

Im südlichen Bereich ist ein Baufeld für die zukünftige Administration des Betriebes geplant. Die Besonderheit hierbei ist, dass das Verwaltungsgebäude die südliche Grenze des Betriebsgrundstückes in den Obergeschossen überragen und damit auch die bestehende Hochwasserschutzmauer an dieser Stelle in den darüber liegenden Luftraum überschreiten soll. Genaue Festsetzungen zu dieser Thematik werden im weiteren Verfahren erarbeitet und mit dem Deichverband Bislich-Landesgrenze und der Bezirksregierung Düsseldorf abgestimmt. Zunächst sehen die Vorentwürfe vor, die Wardstraße in ihrem Bestand festzusetzen. Im weiteren Verfahren kann sich allerdings aufgrund des zukünftigen Lastkraftwagenverkehrs das Erfordernis eines Ausbaus der Straße ergeben. Der Entwurf würde in dem Falle entsprechend angepasst werden.

Westlich der Wardstraße ist eine Stellplatzfläche für die Mitarbeiter Johnson Mattheys vorgesehen. Dieser Bereich wird entsprechend der oben dargelegten Erläuterungen im Flächennutzungsplan geändert.

Zu 2)

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 hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.
Für die Übernahme der Planungskosten, die der Stadt Emmerich am Rhein durch dieses Verfahren entstehen, wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich der Antragsteller verpflichtet, die Planungskosten zu übernehmen.

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 05-16 0070 - Übersichtsplan
- Anlage 2 zu Vorlage 05-16 0070 - DKG5
- Anlage 3 zu Vorlage 05-16 0070 - Luftbild
- Anlage 4 zu Vorlage 05-16 0070 - Erläuterungen vom Antragsteller
- Anlage 5 zu Vorlage 05-16 0070 - Lageplan
- Anlage 6 zu Vorlage 05-16 0070 - B-Plan-Entwurf
- Anlage 7 zu Vorlage 05-16 0070 - Visualisierung Vorhaben
- Anlage 8 zu Vorlage 05-16 0070 - Flurkarte