



TOP Vorlagen-Nr.	Datum
---------------------	-------

Verwaltungsvorlage

öffentlich

05 - 16
0189/2014

11.11.2014

Betreff

Bebauungsplanverfahren E 11/2 - Tackenweide/Nordwest -;
hier: 1) Aufstellungsbeschluss
2) Beschluss zur Bürgerbeteiligung

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	25.11.2014
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag**Zu 1)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bereich der Grundstücke Gemarkung Emmerich, Flur 9, Flurstück 398 tlw. sowie Flur 11, Flurstücke 76, 81, 92, 93, 99, 100, 155 tlw., 174, 175, 401, 402, 434 und 435, gelegen am nordwestlichen Abschnitt der Straße Tackenweide einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren erhält die Bezeichnung **E 11/2 -Tackenweide / Northwest-** und wird unter Anwendung der Bestimmungen des § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Verfahrensgebietsgrenze ist in der Planunterlage „Verfahrensgebiet“ mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

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 :

a) Planungsanlass

Angesichts der stark angestiegenen Zuwanderung von Flüchtlingen aus Krisengebieten nach Deutschland sind die Kommunen aktuell mit der Problematik der zeitnahen Unterbringung der auf sie gemäß § 50 Asylverfahrensgesetz landesintern verteilten Flüchtlinge und Asylbewerber nach deren Entlassung aus den Aufnahmeeinrichtungen der Bundesländer konfrontiert.

Der Gesetzgeber bereitet derzeit unter der Prognose einer Zuwanderungszahl von mehr als 200 000 Flüchtlingen in diesem Jahr eine Novellierung des Baugesetzbuches vor, mit der die planungsrechtliche Zulässigkeit von Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern bei dem derzeitigen Bedarfsdruck erweitert werden soll. Dies vor dem Hintergrund, dass insbesondere in den Ballungszentren mit bereits angespanntem Wohnungsmarkt kein zusätzlicher Wohnraum in ausreichendem Umfang verfügbar ist und dass eine Nutzung von anderen Flächen und Einrichtungen häufig an der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit scheitert. Hiermit soll den Kommunen zeitlich begrenzt ein erweiterter Handlungsspielraum für eine kurzfristige Schaffung zusätzlicher öffentlicher Unterbringungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Grundsätzlich soll hierbei der einschlägigen Rechtsprechung gefolgt werden, nach der zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der immissionsrechtliche Schutzanspruch der wohnähnlichen Nutzung in solchen Einrichtungen erfüllt sein muss und Nutzungskonflikte in Bezug auf bestehende emittierende Nachbarnutzungen nicht hervorgerufen werden.

Die Problematik der Unterbringung einer erneuten Welle von Asylbewerbern trifft auch auf die Stadt Emmerich am Rhein zu. Bereits zu Beginn der 1990er Jahre bestand für die Stadt Emmerich am Rhein das Erfordernis, zusätzliche Unterkünfte für die damals vermehrt zugewanderten Flüchtlinge und Asylbewerber zu schaffen. Seinerzeit hat die Stadt auf der Grundlage erweiterter Zulässigkeitsbestimmungen am Rande des Industrie-/Gewerbebereiches an der Tackenweide Wohncontainer aufstellen lassen, die ursprünglich im Bereich der Straße An der Schleuse auf einer Fläche ohne Erweiterungsmöglichkeiten angesiedelt waren. Hiermit einher ging im Folgenden eine Vergrößerung dieser Unterbringungseinrichtungen durch Errichtung eines durch einen Investor auf einer Nachbarfläche errichteten und durch die Stadt Emmerich am Rhein angemieteten Heimgebäudes sowie den späteren Austausch der Container durch einen gewerbeähnlichen Bau mit Einteilung in Aufenthalts- und Sozialräume.

Nachdem ab Anfang der 2000er Jahre die Zahl der Asylbewerber stetig zurückgegangen war, wurde die in städtischem Eigentum stehende Unterkunft an der Tackenweide zuletzt zur Unterbringung Obdachloser genutzt, um die für diesen Personenkreis zuvor vorgehaltenen Räumlichkeiten im sonstigen Stadtgebiet infolge mangelhafter Zustände aufzugeben. Mit dem aktuell angestiegenen erneuten Unterbringungsbedarf von Flüchtlingen stellt sich für die Stadt Emmerich am Rhein wiederum das Problem fehlender sozialer Unterkünfte. Auch wenn der akute Bedarf bislang teilweise mit der Anmietung von freien Wohnungen befriedigt werden konnte, ist die Kapazität verfügbarer oder kurzfristig generierbarer Unterbringungsplätze im Emmericher Stadtbereich bereits ausgeschöpft. Die Einrichtungen an der Tackenweide sind inzwischen wieder vollständig belegt. Darüber hinaus sind kurzfristig noch weitere Zuweisungen von Flüchtlingen und Asylbewerbern zu prognostizieren. Somit besteht für die Stadt Emmerich am Rhein ein Handlungsbedarf kurz- und mittelfristig zusätzliche Unterbringungseinrichtungen zu schaffen.

Hierzu bietet das städtische Gelände der bestehenden Unterkünfte an der Tackenweide infolge noch vorhandener Freiflächenanteile die Möglichkeiten gewisser baulicher Erweiterungen. Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des gültigen

Bebauungsplanes E 10/4 -Dechant-Sprünken-Straße- und ist dort zum Teil als öffentliche Grünfläche, zum Teil als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeiteinrichtungen“ festgesetzt. Da die bei Errichtung der Vorhaben seinerzeit in Anspruch genommenen Ausnahmebestimmungen nicht mehr gelten, ergibt sich für eine bauliche Erweiterung ein Planungsbedarf. Hierin ist auch nachzuweisen, dass die mit der Unterbringung von Personen an diesem Standort verbundene wohnähnliche Nutzung keinen unzulässigen Immissionen aus den benachbarten Gewerbebetrieben ausgesetzt wird.

Für den angrenzenden Gewerbebereich auf der Ostseite der Tackenweide setzt der Bebauungsplan E 10/4 Industriegebiete (GI) nach § 9 BauNVO fest, die bezüglich ihrer zulässigen Emissionspotentiale in Hinblick auf die nächst gelegenen Wohnsiedlungsbereiche gegliedert sind. Faktisch sind hier aber keine Industriegebiete entstanden. Aktuell sind im betroffenen Bereich ausschließlich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe anzutreffen, wie sie in Gewerbegebieten (GE) nach § 8 BauNVO zulässig sind. Insofern ist der Gebietscharakter von dem planungsrechtlichen Ansatz eines Industriegebietes in ein Gewerbegebiet gekippt. Vorhandene schutzwürdige Nutzungen (Wohnen) im Plangebiet selbst sowie im unmittelbaren Umfeld verhindern darüber hinaus für die Zukunft eine Ansiedlung industriegebietstypischer Betriebe. Insofern besteht auch hier ein planungsrechtlicher Handlungsbedarf, dem einerseits zur planungsrechtlichen Anpassung an die vorhandene Nutzungssituation, andererseits aber auch der Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte zwischen dem Schutzanspruch der Sozialunterkünfte und der zukünftigen gewerblichen Nutzung im Nachbarbereich nachgekommen werden soll.

b) Planungsziel

Mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes sollen zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Unterbringung von Flüchtlingen, Asylbewerbern und Obdachlosen eine planungsrechtliche Anpassung an die bestehende Nutzung der vorhandenen Sozialunterkünfte betrieben werden und eine Voraussetzung für eine Erweiterung dieser Einrichtungen geschaffen werden. Darüber hinaus soll für den benachbarten Gewerbebereich mit einer Herabstufung der Festsetzung von Industriegebieten nach § 9 BauNVO in Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO den tatsächlichen Gegebenheiten infolge der Ansiedlung ausschließlich nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe Rechnung getragen werden.

c) Geplante planungsrechtliche Festsetzungen

Der gesamte Gewerbebereich nördlich der Netterdenschen Straße ist im Bebauungsplan E 10/4 zum westlich gelegenen zentralen Wohnsiedlungsbereich des Emmericher Stadtgebietes durch eine durchgängige Grünflächenfestsetzung mit bis zu 120 m Tiefe getrennt. Diese Bauleitplanung dient der notwendigen Abstandswahrung zwischen Gewerbe und Wohnen zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Nutzungskonflikte, ohne eine konkrete Ausgestaltung dieser Grünflächen festzusetzen. In diesen Grünzug eingebettet ist das Gelände der bestehenden Asylanten- und Obdachlosenunterkünfte an der Tackenweide. Hierfür soll der neue Bebauungsplan E 11/2 ein Sondergebiet der Zweckbestimmung „Unterkünfte für Flüchtlinge, Asylbewerber und Obdachlose“ festsetzen. Da diese Nutzung keine Ausdehnung der Gewerbenutzung in Richtung Wohnsiedlungsbereich bewirkt, bleiben die bisherigen Schutzabstände gewahrt. Darüber hinaus liegt zwischen dem nächst gelegenen Wohnbereich an der Sternstraße und der Bebauungsgrenzlinie noch eine im Mittel 170 m tiefe Landwirtschaftsfläche.

Die bestehenden Unterkunftsgebäude an der Tackenweide sind gegen die sich anschließenden Freiflächen durch Baum- und Strauchpflanzungen abgegrenzt. Um deren abschottende Wirkung gegenüber der benachbarten Außenbereichswohn- und -

gewerbenutzung an der Hohen Sorge zu sichern, wird die bisherige Grünflächenfestsetzung um das SO-Gebiet erhalten.

Für die an die östliche Straßenseite der Tackenweide anschließenden, bisher als GI-Gebiete festgesetzten Gewerbeflächen soll in Anpassung an die bestehenden Verhältnisse im vollständig realisierten Gewerbebereich die Festsetzung von GE-Gebieten erfolgen. Zur Sicherung der Schutzansprüche der wohnähnlichen Nutzung im Sondergebiet, die denen einer Wohnnutzung im Mischgebiet gleichzusetzen sind, soll eine Gliederung der GE-Gebiete durch Festsetzung der Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen nach Abstandliste zum Abstandserlass NRW 2007 vorgenommen werden.

Etwaige Erschädigungsansprüche nach dem Zweiten Abschnitt des Baugesetzbuches aus den veränderten Planfestsetzungen sind für die Betriebe, die die sich bietenden planungsrechtlichen Möglichkeiten nicht ausgeschöpft haben wegen Zeitablaufs zu verneinen. Für die Gewerbehalle Tackenweide 21-23 besteht hingegen eine Baugenehmigung für einen industriegebietstypischen Betrieb (Kunststoffbeschichtung von Metallen und Aluminium). Das Objekt wird am Markt angeboten, so dass eine Nutzungsänderung zu erwarten ist. Da im Rahmen des hierzu erforderlichen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens die Nutzungskonflikte aus der beantragten Nutzungsänderung in Bezug auf die Schutzansprüche benachbarter sensibler Nutzungen zu berücksichtigen sind, wird jede Nachnutzung der Halle, die der bestehenden Baugenehmigung nicht 1 : 1 entspricht, auf einen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb im Sinne des § 8 BauNVO hinaus laufen, so dass auch hier keine etwaigen Entschädigungsansprüche durch den Grundstückseigentümer vorgetragen werden können.

Im Rahmen der Planaufstellung sind die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen. Es wird erwartet, dass hierbei infolge der Lage innerhalb einer geschlossen Ortschaft sowie der nahezu vollständigen Bebauung des Planbereiches keine Verbotstatbestände aufgedeckt werden oder durch Ersatzmaßnahmen zu überwinden sind.

Ferner sind die Einwirkungen aus den Immissionen aus dem Betrieb der benachbarten Speditionen an der Hohen Sorge sowie aus landwirtschaftlichen Betrieben im weiteren Umfeld auf das Plangebiet im Planverfahren abzuarbeiten.

d) Ausgleichsbedarf

Im derzeitigen Freibereich des Geländes der Sozialunterkünfte befindet sich neben überwiegender Rasen- und Wiesennutzung auch eine flächenhafte Grünstruktur in Form einer Baum- und Strauchpflanzung am westlichen und südlichen Grundstücksrand. Durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird deren Erhalt weitgehend gesichert.

Gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB gilt ein Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen des Planverfahrens als bereits ausgeglichen. Innerhalb der Sondergebietsfestsetzung steht nordwestlich der städtischen Halle ein größerer Baum, der der Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein unterliegen müsste. Sofern dessen Erhalt bei einer baulichen Erweiterung der Unterkunftsbauten gefährdet sein sollte, so würde hier die Ersatzregelung der Baumschutzsatzung greifen.

e) Erfüllung der Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Bebauungsplanverfahren betrifft das Gelände der bestehenden Sozialunterkünfte im Eckbereich Tackenweide / Durlinger Straße sowie einen bereits vollständig realisierten Gewerbebereich auf gegenüber liegenden Straßenseite der Tackenweide. Die Planung bezieht sich somit auf einen bereits bestehenden Siedlungsbereich und dient im

Wesentlichen einer Nachverdichtung. Daher soll von den Möglichkeiten der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Gebrauch gemacht werden.

Die Fläche des Verfahrensgebietes umfasst rd. 34.400 qm. Im Bebauungsplan soll in den GE-Gebieten sowie im Sondergebiet eine Gesamtgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt etwa 21.200 qm festgesetzt werden. Gemäß § 13a ab. 1 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan bei der Festsetzung einer Gesamtgrundfläche zwischen 20.0000 und 70.000 qm nur dann als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit den verfahrenserleichternden Bestimmungen des beschleunigten Verfahrens aufgestellt werden, wenn er nach überschlägiger Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Im vorliegenden Fall überplant der neue Bebauungsplan einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes E 10/4, der bzgl. seiner Festsetzung gewerblicher Nutzungen bereits vollständig realisiert ist. Der neue Bebauungsplan E 11/2 bereitet keine Zulässigkeit von Vorhaben vor, die einer UVP-Pflicht unterliegen, und eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Da die Planungsabsichten darüber hinaus in einer Reduzierung der bisher planungsrechtlich zulässigen, von den angesiedelten Gewerbebetrieben jedoch nicht ausgenutzten immissionsrechtlichen Störungsgraden auf den betroffenen Gewerbegrundstücken bestehen, kann davon ausgegangen werden, dass die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen gegenüber der bestehenden Situation bewirken wird. Es ist daher zu erwarten, dass die im Rahmen des weiteren Verfahrens noch beizubringende formelle Vorprüfung des Einzelfalles nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB keine Hinderungsgründe für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB aufdecken wird. Andernfalls kann während der Verfahrensabwicklung ohne Weiteres auch noch eine Umstellung auf ein normales Aufstellungsverfahren erfolgen.

f) Anpassung des Flächennutzungsplanes nach Bebauungsplanaufstellung

Das Verfahrensgebiet E 11/2 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein als gewerbliche Baufläche und Grünfläche dargestellt. Da sich die geplante Sondergebietsfestsetzung insofern nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, soll der Flächennutzungsplan bei Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach den Bestimmungen § 13a BauGB unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Hierbei soll die bisherige Darstellung einer Grünfläche für die im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebietsfläche umgewandelt werden in Sonderbaufläche (SO) der Zweckbestimmung „Unterkünfte für Flüchtlinge, Asylbewerber und Obdachlose“.

Zu 2)

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sollte auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nicht verzichtet werden, um eine umfangreiche Vorabstimmung der Planung vor Erstellung des Offenlageentwurfes durchzuführen. Verwaltungsseitig wird ein erhebliches Interesse an der Planung, insbesondere von den betroffenen Eigentümern der Gewerbeflächen erwartet. Daher wird vorgeschlagen, die Planungsziele im Rahmen einer Bürgerversammlung vorzustellen.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Ca. 5.000 € für Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 BauGB,
Erstellung Kartengrundlage und Untersuchungen zum Immissionsschutz aus benachbarten
gewerblichen Nutzungen

Die Mittel sind in der Bedarfsanmeldung für den Haushalt 2015, Produkt: 1.100.09.01.01,
noch nicht berücksichtigt.

Leitbild :

Die Maßnahme wird von den Zielen des Leitbildes nicht berührt.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:

Anlage 1 zu Vorlage 05-16 0189 Uebersichtsplan

Anlage 2 zu Vorlage 05-16 0189 Verfahrenggebiet

Anlage 3 zu Vorlage 05-16 0189 Luftbild

Anlage 4 zu Vorlage 05-16 0189 Planvorentwurf