



TOP
Vorlagen-Nr. _____ Datum

Verwaltungsvorlage

öffentlich

**05 - 16
0430/2015**

06.08.2015

Betreff

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 33/1 - Kaserne -;
hier: 1) Bericht zu den durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
2) Städtebaulicher Vertrag
3) Beschluss zur Offenlage

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	25.08.2015
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Zu 1)

1.1 Bedarf an der Nutzung „Wohnen mit Pferd“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung hinsichtlich des Bedarfs an der Nutzung „Wohnen mit Pferd“ mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.2 Zufahrten im Plangebiet

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Thematik einer künftigen Versorgung der Pferde über die Straße „Am Busch“ mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.3 Burger King im Plangebiet

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung, in dem Plangebiet einen „Burger King“ anzusiedeln mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.4 Kinderspielplatz im Plangebiet

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Plangebiet zu verzichten und Ausführungen zu dem bestehenden Spielplatz im Nahbereich des Plangebietes an der Ketteler Straße in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

1.5 Grünzug im Bereich Am Busch

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung, der Grünzug im Bereich der Straße „Am Busch“ sei im B-Plan nicht dargestellt, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.6 Erhalt von Bäumen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Bäume parallel zum Borgheeser Weg (welche innerhalb des Plangebietes stehen) nicht erhalten werden sollen, da hier der Etablierung eines allgemeinen Wohngebietes mit dem Ziel der Schaffung von Baugrundstücken der Vorrang vor dem Erhalt dieser kleinflächigen Grünstruktur eingeräumt werden soll.

Weiterhin beschließt der Ausschuss für Stadtentwicklung, dass die im Bereich der Straßenparzelle des Borgheeser Wegs (östliche Seite), nördlich der Einmündung Am Busch, vorhandenen Straßenbegleitbäume erhalten bleiben, mit Ausnahme des erforderlichen Einfahrtsbereiches für die neue Planstraße.

1.7 Nebeneinander von Kaserne und Stadt in den letzten 40 Jahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, der Anregung bezüglich der Öffnung des Kasernengeländes zu den umliegenden Stadtbereichen insofern zu folgen, dass durchgehende Fuß- und Radwegeverbindungen geschaffen werden, um insbesondere eine Anbindung des Geländes an den Borgheeser Wald zu ermöglichen.

1.8 Einbeziehung des Bereiches Ostermayerstraße

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung, die umliegenden Gewerbebereiche an der Ostermayerstraße mit in das Plangebiet einzubeziehen, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.9 Erschließung des Plangebietes über Klever Straße

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung, die an der B 220 gelegene Behelfszufahrt zum Kasernengelände könnte als zweite Zufahrt genutzt werden, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.10 Reithallenplanung wird nicht funktionieren / Wohnbebauung für gehobenen Bedarf / keine weiteren Gewerbeflächen erforderlich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung bezüglich der nicht funktionierenden Reithallenplanung und dem nicht vorhandenen weiteren Bedarf an Gewerbeflächen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.11 Kein Baulandbedarf in Emmerich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung, kein weiteres Bauland auszuweisen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

Das Kasernengelände ist Bestandteil des vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschlossenen Konzeptes zur bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnbauflächen und ist entsprechend der Prioritätenliste, welche Teil des Konzeptes ist, vorrangig zu entwickeln. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, einen Hinweis hierauf in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

1.12 Stellungnahme des Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 13.06.2014

Zu 1.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, der Anregung zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die bereits vorhandenen städtischen Straßen zu folgen.

Zu 2.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, zur Verdeutlichung, dass kein Anschluss des Gewerbegebietes an die B 220 zulässig ist, der Anregung zu folgen und einen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. Nr. 6.4 der PlanzV festzusetzen.

Zu 3.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung bezüglich des Rückbaus der Behelfszufahrt zur B 220 mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

Zu 4.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung bezüglich einer nicht übersteigbaren Einzäunung des Plangebietes zur B 220 mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

Weiterhin beschließt der Ausschuss für Stadtentwicklung, durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit einer Tiefe von 10,0 m einen Puffer zwischen den Gewerbeflächen und der Straßenverkehrsfläche zu schaffen.

Zu 5.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den Hinweis zu berücksichtigen und eine entsprechende Darstellung der Sichtfelder im Kreuzungsbereich Nollenburger Weg/Kleber Straße nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Zu 6.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG von 20 m zur Fahrbahngrenze nachrichtlich und als Hinweis in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Weiterhin beschließt der Ausschuss für Stadtentwicklung, innerhalb dieser Bauverbotszone im Entwurf des Bebauungsplans eine private Grünfläche und das Anpflanzen von Bäumen bzw. nicht überbaubare gewerbliche Bauflächen festzusetzen.

Zu 7.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Errichtung von Werbeanlagen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

Weiterhin beschließt der Ausschuss für Stadtentwicklung, einen Hinweis auf die Werbeverbotszone, welche identisch mit der Bauverbotszone (siehe 6.) ist, in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Zu 8.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung bezüglich möglichen Nutzungskonflikten zwischen Verkehrslärm und Gewerbelärm mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

Zu 9.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zum Thema Entwässerung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.13 Stellungnahme des Deichverband Bislich-Landesgrenze, Schreiben vom 16.06.2014

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen des Deichverbandes Bislich-Landesgrenze mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

1.14 Stellungnahme der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer Duisburg-Kleve zu Duisburg, Schreiben vom 18.06.2014

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Weiterhin beschließt der Ausschuss für Stadtentwicklung, der Anregung zur Angleichung der Bauleitplanungen in Bezug auf Handelsnutzungen zu folgen. Die Begründung zur FNP-Änderung wird auf S. 6 in Ziff. 5.4 insofern angepasst, dass der Begriff „Handelsbetriebe“ gestrichen wird.

1.15 Stellungnahme des Regionalforstamt Niederrhein, Schreiben vom 07.07.2014

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die entsprechend der von der Forstbehörde übergebenen Waldbestandskarte als Wald dargestellten Flächen nach Abstimmung mit der Forstbehörde nicht mehr als „Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sondern als „Fläche für Wald“ gem. § 9 (1) Nr. 18 b BauGB mit der zusätzlichen Zweckbestimmung „Erholungswald“ i.S.d. LFoG festzusetzen.

Weiterhin beschließt der Ausschuss für Stadtentwicklung, dass die Anregung bezüglich der Einleitung von Niederschlagswasser in bestehende Waldflächen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.16 Stellungnahme der Handwerkskammer Düsseldorf, Schreiben vom 03.06.2014

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung der Handwerkskammer bezüglich der noch nicht vorliegenden Schallgutachten mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.17 Stellungnahme der Stadtwerke Emmerich GmbH, Schreiben vom 27.05.2014

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den Hinweis zum Leitungsrecht zu berücksichtigen und den Bebauungsplan insofern zu ergänzen, in dem dort wie bisher ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger verbindlich festgesetzt wird.

Weiterhin beschließt der Ausschuss für Stadtentwicklung, dass die Anregungen zur grundbuchlichen Sicherung und im Hinblick auf die Pferdehaltung in der Wasserschutzzone mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

1.18 Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 28.05.2014

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, der Anregung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu folgen und einen entsprechenden Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

1.19 Kommunalbetriebe Emmerich, Schreiben vom 06.06.2014

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Anregung in Bezug auf die Festsetzung von „Flächen für Wald“ statt Grünflächen zu berücksichtigen (s.a. Abwägung zu Nr. 1.15 Regionalforstamt).

Weiterhin beschließt der Ausschuss für Stadtentwicklung, die Anregung in Bezug auf die Versickerung des Niederschlagswassers zu berücksichtigen (s.a. Abwägung zu Nr. 1.15 Regionalforstamt).

Darüber hinaus beschließt der Ausschuss für Stadtentwicklung, dass die Gestaltung der neu entstehenden Grünflächen im Plangebiet im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Kommunalbetrieben abgestimmt und Bestandteil des zwischen der Stadt Emmerich am Rhein und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrages wird, so dass die Belange der Kommunalbetriebe Emmerich i.S.d. Anregung berücksichtigt werden. Die

Gestaltung dieser Flächen ist zudem in dem Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

1.20 Kreis Kleve, Schreiben vom 18.09.2014

Untere Landschaftsbehörde – Landschaftsschutz

Zu 1

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Anregung zur Eingrünung des GE-Gebietes zu berücksichtigen und im westlichen Bereich des GE-Gebietes im Übergangsbereich zur Wohnbebauung Am Busch eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ in Form einer 2-reihigen Baum- und Strauchhecke festzusetzen, um das geplante Gewerbegebiet von der angrenzenden Wohnnutzung abzugrenzen und visuelle Beeinträchtigungen zu mindern.

Weiterhin beschließt der Ausschuss für Stadtentwicklung, dass die Anregung zur zusätzlichen Eingrünung des Allgemeinen Wohngebietes zur angrenzenden Bebauung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

Zu 2

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, der Anregung, auf eine Zerschneidung der Waldflächen durch Fuß- und Radwege oder die Anlage von Entwässerungsmulden innerhalb der Waldflächen zu verzichten, zu folgen.

Zu 3

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, eine Nutzung der Waldflächen für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht mehr vorzusehen.

Zu 4

siehe zu 2.

Zu 5

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ die Zulässigkeit der Errichtung von Garagen und Stellplätzen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auszuschließen, so dass Beeinträchtigungen der Wurzelbereiche der Bäume durch bauliche Anlagen vermieden werden können.

Zu 6

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die verbleibenden Waldflächen im Bebauungsplan i.S.d. Anregung als „Flächen für Wald“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB mit der Ergänzung „Zweckbestimmung Erholungswald“ festzusetzen.

Kreis Kleve – Untere Landschaftsbehörde – Artenschutz

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, einen Hinweis auf die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bauzeitenregelungen in den Bebauungsplan und in die Begründung aufzunehmen.

Kreis Kleve – Untere Bodenschutzbehörde

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen der Unteren Bodenschutzbehörde mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Kreis Kleve – Gesundheitsbehörde

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, in Plan und Begründung einen Hinweis auf die eingeschränkte Errichtung von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, aufzunehmen.

Untere Wasserbehörde

Zu 1 – 6

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen der Unteren Wasserbehörde mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu 7

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, einen Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzgebietsverordnung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

1.21 Kreis Kleve, Schreiben vom 24.09.2014 – Untere Immissionsschutzbehörde

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen des Kreises Kleve – Untere Immissionsschutzbehörde mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind,

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die vorliegende unterzeichnete Vereinbarung zwischen Stadt und Eigentümer sowie den Entwurf zum Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, den Städtebaulichen Vertrag inklusive Anlagen weiter zu bearbeiten.

Zu 3)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 – Kaserne – als Offenlegungsentwurf und beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 29.04.2014 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 – Kaserne – gefasst sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 – Kaserne – hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung auf dem Gelände der ehemaligen Moritz-von-Nassau-Kaserne am 15.05.2014 stattgefunden.

Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen des o.g. Bauleitplanverfahrens beteiligt.

Im Rahmen dieser Beteiligungen wurden die nachfolgend aufgeführten Anregungen vorgetragen, über die der Ausschuss für Stadtentwicklung unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen zu entscheiden hat.

I. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

1.1 Bedarf an der Nutzung „Wohnen mit Pferd“

Es wird der Bedarf einer weiteren Reithalle in Emmerich am Rhein in Zweifel gezogen und die Frage aufgeworfen, ob der Besitz eines Pferdes Voraussetzung für den Erwerb eines Grundstücks in diesem Bereich sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Planung einer Reithalle bzw. eines Reitsportzentrums in Verbindung mit der Nutzung „Wohnen mit Pferd“ stellt ein Alleinstellungsmerkmal in der Region Niederrhein dar. Die Attraktivität dieser Nutzung liegt in der besonderen Kombination zwischen Wohnen und Reitsport, die in keinem der normalen Baugebiete gemäß BauNVO zulässig ist und üblicherweise nur im Außenbereich gemäß § 35 BauGB ausgeübt werden kann.

Eine gesonderte Bedarfsprüfung für diese Nutzung findet im Bauleitplanverfahren nicht statt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich seitens der Investorenseite das Angebot nicht nur auf den Emmericher Bedarf an dieser Wohnform richtet, sondern ein regionales Angebot geschaffen wird. Dieses Angebot kann aus städtebaulicher Sicht zu einer Attraktivierung des Wohnstandorts Emmerich am Rhein beitragen.

In diesem Zusammenhang wird aber auch darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) auch ein Angebot für Wohnnutzungen ohne Pferdehaltung vorhanden ist, so dass auch für diese Wohnform ein Angebot im Plangebiet geschaffen wird.

1.2 Zufahrten zum Plangebiet

Es wird eine Versorgung der Pferde über die Zufahrt im Bereich „Am Busch“ befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Versorgung der Nutzungen „Reitsportzentrum“ und „Wohnen mit Pferd“ bzw. der Weideflächen wird ausschließlich über die Ostermayerstraße / Gnadentalweg und das SO 2-Gebiet „Wohnen mit Pferd“ erfolgen. Eine Erschließung des SO 1- und SO 2- Gebietes über die Straße „Am Busch“ ist nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung wurde zum Stand des Entwurfes die verkehrliche Erschließung in diesem Bereich zudem geändert. Danach ist über die Straße „Am Busch“ nur noch eine verkehrliche Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Ein Anschluss an die o.g. Sondergebiete ist nicht mehr möglich, so dass hier auch keine reitsportbezogenen Verkehre im Bereich der Straße Am Busch zu erwarten sind.

1.3 Burger King im Plangebiet

Es wird ein „Burger King“ angeregt, der gut zu dem Gebiet passen würde.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Ansiedlung konkreter Nutzungen in dem geplanten Gewerbegebiet ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Vielmehr wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Nutzungsspektrum vorgegeben, das im Rahmen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen ausgenutzt werden kann. Eine solche gastronomische Nutzung ist in den Gewerbegebieten grundsätzlich zulässig und nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand auch konkret im südwestlichen Bereich des Plangebietes am Nollenburger Weg vorgesehen.

1.4 Kinderspielplatz im Plangebiet

Es wird nachgefragt, ob im Plangebiet keine Kinderspielplätze vorgesehen seien.

Stellungnahme der Verwaltung

Ein konkreter Bedarf für die Einrichtung eines Kinderspielplatzes ist gegenwärtig nicht erkennbar. Für die Bereiche, in denen Wohnnutzungen stattfinden, bei denen auch mit Kindern gerechnet werden muss (Allgemeines Wohngebiet, SO 2), entstehen durch die Begrenzung der GRZ Freiflächen auf den privaten Grundstücken, so dass hier ein ausreichender Spiel- und Bewegungsraum für im Plangebiet lebende Kinder vorhanden sein wird.

Darüber hinaus befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz an der Ketteler Straße mit einer Flächengröße von ca. 4.500 qm. Dieser Spielplatz liegt in einer Entfernung von ca. 250 m vom westlichen Rand des Plangebietes und ist damit von den auf dem ehemaligen Kasernengelände geplanten Wohnbereichen fußläufig erreichbar.

Auf die Festsetzung eines öffentlichen Kinderspielplatzes im Plangebiet wird daher verzichtet.

Ein Hinweis auf den vorhandenen Kinderspielplatz wird in die Begründung mit aufgenommen.

1.5 Grünzug im Bereich Am Busch

Es wird festgestellt, dass im Bereich Am Busch ein Grünzug in der Planzeichnung des B-Planes fehle.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Grünzug nördlich der Straße Am Busch ist in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

Auf Grund der Vorgaben der Planzeichenverordnung ist diese Fläche jedoch nicht in einem Grünton dargestellt, sondern erhält den für Allgemeine Wohngebiete (WA) festgelegten Farbton „Rot mittel“.

1.6 Erhalt von Bäumen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes

Es wird angeregt, die Bäume im allgemeinen Wohngebiet (parallel zum Borgheeser Weg) zu erhalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Bäume parallel zum Borgheeser Weg (welche innerhalb des Plangebietes stehen) sollen nicht erhalten werden, da hier der Etablierung eines allgemeinen Wohngebietes mit dem Ziel der Schaffung von Baugrundstücken der Vorrang vor dem Erhalt dieser kleinflächigen Grünstruktur eingeräumt werden soll.

In diesem Bereich südlich der Sporthalle bleibt der nördlich der Straße Am Busch vorhandene Grünzug mit einer Breite von 15 m erhalten, so dass hier in Bezug auf das Ortsbild der gegenwärtige Charakter des Straßenraumes erhalten bleiben wird.

Auch die im Bereich der Straßenparzelle des Borgheeser Wegs (östliche Seite), nördlich der Einmündung Am Busch, vorhandenen Straßenbegleitbäume bleiben – mit Ausnahme des erforderlichen Einfahrtsbereiches für die neue Planstraße– bestehen.

1.7 Nebeneinander von Kaserne und Stadt in den letzten 40 Jahren

In der Planung solle darauf eingegangen werden, dass Stadt und Kaserne 40 Jahre nebeneinander existiert hätten und nun eine Verbindung herzustellen sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Die städtebauliche Rahmenplanung 2014 als auch die Festsetzungen des B-Planes Nr. E 33/1 sehen eine Verknüpfung des umliegenden bestehenden Fuß- und Radwegenetzes mit dem ehemaligen Kasernengelände vor. So wird ein Beitrag dazu geleistet, das ehemalige Kasernengelände für die Bevölkerung zu öffnen und insbesondere die Naherholungsfunktion zu stärken. Auch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen tragen zu einer Verflechtung von Nutzern und Infrastruktur mit den angrenzenden Siedlungsbereichen und der Stadt bei, so

dass hier neue Wohn- und Gewerbequartiere auf einer städtebaulichen Brachfläche entstehen können.

1.8 Einbeziehung des Bereiches Ostermayerstraße

Es wird angeregt, auch die Umgebung im Bereich Ostermayerstraße (gewerbliche Bauflächen nördlich und südlich der Ostermayerstraße) in die Planung mit aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Einbeziehung der Umgebung im Bereich Ostermayerstraße ist nicht erforderlich, da mit dem Bebauungsplan Nr. B 4/2 – Ostermayerstraße – für den dort vorhandenen Gewerbebetrieb bereits eine planungsrechtliche Steuerung der zulässigen Nutzungen erfolgt ist.

Auch der gewerbliche Bereich im Osten der Ostermayerstraße mit der dort vorhandenen Tankstelle und Spielhalle sowie anderen gewerblichen Nutzungen, deren Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB richtet, lässt kein städtebauliches Planungserfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB erkennen, da sich diese beiden Bereiche bereits überwiegend im Rahmen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeiten entwickelt haben.

Ein zusätzliches Entwicklungspotential ist hier nicht erkennbar. Ein solches wäre nur in südlicher Richtung in Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Flächen des Kasernengeländes möglich und wird auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt, in dem dort die Baugrenzen bis auf die Grundstücksgrenze der bestehenden Gewerbenutzungen geführt werden.

Im Rahmen des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes Nr. E 33/1 werden die Entwicklungsmöglichkeiten dieser gewerblichen Nutzungen im Rahmen der Abwägung insbesondere der immissionsschutzrechtlichen Aspekte in angemessenem Rahmen berücksichtigt, so dass sich für die vorhandenen Gewerbebetriebe keine Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

Ein Hinweis auf die bereits abgeschlossene städtebauliche Entwicklung dieser Bereiche und das daraus resultierende fehlende Planungserfordernis wird in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

1.9 Erschließung des Plangebietes über Klever Straße

Anregung, neben der Zufahrt zum Plangebiet über den Nollenburger Weg auch die Behelfszufahrt zur B 220 (Klever Straße) mit zu nutzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde durch den Landesbetrieb Straßen NRW eine Aktivierung der Behelfszufahrt für eine dauerhafte Erschließung des Plangebietes ausgeschlossen und darüber hinaus der vollständige Rückbau dieser Zufahrt verlangt.

Ein zweiter Anschluss des Plangebietes an die Klever Straße neben der bestehenden Haupteinfahrt im Bereich Nollenburger Weg ist daher aus verkehrstechnischer Sicht nicht möglich.

1.10 Reithallenplanung wird nicht funktionieren / Wohnbebauung für gehobenen Bedarf / keine weiteren Gewerbeflächen erforderlich

Es wird vorgetragen, dass die Reithallenplanung nicht funktionieren wird, das Angebot für einen gehobenen Wohnbedarf jedoch begrüßt wird.

Weiterhin wird ein weiterer Gewerbeflächenbedarf für Emmerich bezweifelt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Realisierungsmöglichkeiten für das geplante Reitsportzentrum werden von dem Investor positiv bewertet. Aus Sicht der Verwaltung ist die hier geplante Nutzung aus städtebaulicher Sicht vertretbar und geeignet, den Wohnstandort Emmerich insgesamt zu stärken und zu attraktivieren, indem hier Wohnmöglichkeiten eröffnet werden, die üblicherweise nur im planungsrechtlichen Außenbereich möglich sind.

Dies führt insbesondere auch in Kombination mit der geplanten Reitsportnutzung, aber auch dem geplanten Gesundheitswohnpark dazu, dass im Plangebiet ein hochwertiges Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Naherholungswert innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Emmerich am Rhein entstehen kann.

In Bezug auf den Gewerbeflächenbedarf wird darauf hingewiesen, dass nach wie vor eine Nachfrage nach Gewerbeflächen in Emmerich besteht, die über eine günstige Verkehrsanbindung verfügen. Die vorliegende Bauleitplanung kann hier einen Beitrag zur Deckung dieses Bedarfes leisten.

Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet neu entstehenden Gewerbeflächen auch im Einklang mit dem Gewerbeflächenpool des Kreises Kleve stehen und in diesen eingebucht werden.

1.11 Kein Baulandbedarf in Emmerich

Weiteres Bauland muss nicht mehr ausgewiesen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der städtebaulichen Rahmenplanung 2008 wurde für das Kasernengelände ein Entwicklungsschwerpunkt auf den Bereich Wohnen mit rd. 200 Wohneinheiten gelegt. Da ein solcher Wohnbaulandbedarf gegenwärtig in Emmerich tatsächlich nicht erkennbar ist, wurde durch die hier geplante Nutzung eine deutliche Reduzierung der Zahl der Wohneinheiten auf ca. 43 im Bereich des SO 2-Gebietes (Wohnen mit Pferd) und ca. 11 im Bereich des WA-Gebietes vorgenommen. Dazu kommen die Sondernutzungen „Gesundheitswohnpark“, die sich im Bereich des SO 3-Gebietes und dem MI-Gebiet ansiedeln sollen und ein Angebot für besondere, auf Pflegedienstleistungen ausgerichtete Wohnformen darstellen.

Insofern wurde in der städtebaulichen Rahmenplanung 2014 eine deutliche Reduzierung der baulichen Dichten im Bereich Wohnen vorgenommen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass es Ziel der Stadt Emmerich am Rhein ist, ein ausreichendes Angebot an Grundstücken für Bauwillige vorzuhalten, um den Wohnstandort

Emmerich am Rhein langfristig zu sichern. Dieses Ziel kann durch die hier in Rede stehende Bauleitplanung gesichert werden.

Das Kasernengelände ist Bestandteil des vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschlossenen Konzeptes zur bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnbauflächen und ist entsprechend der Prioritätenliste, welche Teil des Konzeptes ist, vorrangig zu entwickeln.

Ein Hinweis hierauf wird die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

II. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

1.12 Stellungnahme des Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 13.06.2014

Es wird darauf hingewiesen, dass die B 220 im Planbereich als „freie Strecke“ festgesetzt ist.

Bei Berücksichtigung folgender Bedingungen und Auflagen bestehen keine Bedenken:

1. Erschließung des Gebietes zur B 220 ausschließlich über die bereits vorhandenen und uneingeschränkt gewidmeten öffentlichen Stadtstraßen.
2. Kennzeichnung des Gebiets entlang der B 220 als „Bereich ohne Zugänge und Zufahrten“.
3. Rückbau und Rekultivierung der vorhandenen Zufahrt bei Km 1,778 auf der Fläche der Straßenbauverwaltung.
4. Lückenlose dauerhaft nicht übersteigbare Einfriedung entlang der B 220 im Bereich der freien Strecke grundsätzlich erforderlich.
5. Darstellung der Sichtdreiecke im Bebauungsplan.
6. Darstellung der Anbauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG.
7. Werbeanlagen jeglicher Art (auch Fahnen, Hinweisschilder etc.) innerhalb der Werbeverbotszone und mit Wirkung zu den freien Strecken klassifizierter Straßen sind grundsätzlich verboten und bedürfen in den wenigen möglichen Ausnahmefällen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 9 (6) FStrG). Dies gilt auch innerhalb von GE-Gebieten. Diese Bau-/Werbeverbotszone sollte dargestellt werden.
8. Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus diesen Planungen Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden. Für Hochbauten wird auf das Problem der Lärm-Reflexion hingewiesen.
9. Dem Straßengrundstück darf weder mittelbar noch unmittelbar Oberflächenwasser zugeführt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie angeregt über die bereits vorhandenen städtischen Straßen (Kreuzungsbereich Nollenburger Weg). Zusätzliche Zufahrten oder Änderungen am bestehenden Kreuzungsbereich sind mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht verbunden.

Zu 2.

Entlang der B 220 sind im Vorentwurf des Bebauungsplanes keine Zufahrten oder Zuwegungen vorgesehen gewesen. Dies wird auch im Entwurf des Bebauungsplanes

beibehalten, indem parallel zur B 220 eine private Grünfläche mit einer Tiefe von 10,0 m inklusive Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt wird.

Zur Verdeutlichung, dass hier kein Anschluss des Gewerbegebietes an die B 220 zulässig ist, wird die Anregung aufgenommen und ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. Nr. 6.4 der PlanzV festgesetzt.

Zu 3.

Der Bereich der bisherigen Zufahrt bei Km 1,778 (ehemalige Behelfszufahrt zum Technikbereich der Kaserne) wird für die Erschließung des Plangebietes nicht benötigt. Dementsprechend wird diese Zufahrt nicht planungsrechtlich gesichert.

Eine Regelung, diese Zufahrt auf der Fläche der Straßenbauverwaltung zurückzubauen und zu rekultivieren, kann nicht auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. E 33/1 getroffen werden, da dieser Bereich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes liegt.

Die Forderung des Landesbetriebs Straßen NRW wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis und zur weiteren direkten Abstimmung mit dem Landesbetrieb weitergeleitet.

Zu 4.

Die Forderung einer nicht übersteigbaren Einzäunung des Plangebietes zur B 220 entbehrt einer Rechtsgrundlage. Im Bebauungsplan dürfen nur solche Festsetzungen getroffen werden, die durch den § 9 BauGB gedeckt und aus städtebaulichen Gründen erforderlich sind. Eine solche städtebauliche Erforderlichkeit ist in Bezug auf eine Einzäunung nicht erkennbar. Die Einfriedung von Grundstücken betrifft vielmehr das Baugenehmigungsverfahren, dass für die gewerblichen Nutzungen entlang der B 220 zwingend vorgeschrieben ist.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit einer Tiefe von 10,0 m ein Puffer zwischen den Gewerbeflächen und der Straßenverkehrsfläche geschaffen.

Zu 5.

Der Hinweis wird berücksichtigt und eine entsprechende Darstellung der Sichtfelder im Kreuzungsbereich Nollenburger Weg / Klever Straße nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Diese liegen jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, so dass hieraus keine Einschränkungen im Plangebiet entstehen.

Zu 6.

Die Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG von 20 m zur Fahrbahngrenze wird nachrichtlich und als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

Innerhalb dieser Bauverbotszone wird im Entwurf des Bebauungsplans eine private Grünfläche und das Anpflanzen von Bäumen bzw. nicht überbaubare gewerbliche Bauflächen festgesetzt.

Zu 7.

Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt dem Baugenehmigungsverfahren, so dass auf dieser Ebene die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben des FStrG gewährleistet ist.

Ein Hinweis auf die Werbeverbotszone, welche identisch mit der Bauverbotszone (siehe 6.) ist, wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Zu 8.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die zulässigen Nutzungen in Richtung der Klever Straße so gegliedert, dass die aus dem Straßenverkehr zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen berücksichtigt werden. Daher werden im Osten des Plangebietes nur gewerbliche Nutzungen zugelassen, die durch die Verkehrslärmimmissionen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Insofern sind auf Ebene der Bauleitplanung keine Nutzungskonflikte zwischen der vorhandenen Bundesstraße und den neu geplanten Nutzungen im Plangebiet erkennbar.

Zu 9.

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Oberflächenwasser erfolgt vollständig innerhalb des Plangebietes im Rahmen des hierfür erstellten Entwässerungskonzeptes. Eine Inanspruchnahme angrenzender Flächen, wie dem Straßengrundstück der B 220, erfolgt nicht.

1.13 Stellungnahme des Deichverband Bislich-Landesgrenze, Schreiben vom 16.06.2014

Durch die Änderung des FNP und Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Gewässer W 1.12 (Elsepassgraben) betroffen.

1. Eine Gewährleistung für eine stete Aufnahme der eingeleiteten Wassermengen kann nicht gegeben werden. Die Aufnahmeleistung des Gewässers ist u.a. abhängig von den Niederschlägen, vom jeweiligen Grundwasserstand und/oder vom Qualmwasseranfall infolge Hochwassers. Diese Faktoren sind vom Deichverband nicht beeinflussbar.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitungen laut Satzung des Deichverbandes jährliche Erschwerer- und Einleitungsbeiträge erhoben werden.
3. Sollte das abgestimmte Konzept mit der ULB Kleve „größtmögliche Versickerung des Regenwassers in die bestehenden Waldflächen auf dem Kasernengelände“ im Zuge der Neuplanung nicht umgesetzt werden, ist seitens des Vorhabenträgers der Nachweis über die ganzjährige Funktionalität des Gewässers (Vegetation) für die Ableitung der anfallenden Wassermassen (Sommerniederschläge) zu erbringen.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass die Sicherstellung des Abflusses mit dem normalen 1-jährigen Unterhaltungsschnitt wahrscheinlich nicht zu erreichen ist. Dieser muss 2 – 3 mal im Jahr durchgeführt werden. Die Durchführung dieser Pflegeschnitte ist durch den Vorhabenträger sicherzustellen und im B-Plan festzuschreiben.

Stellungnahme der Verwaltung

Für die Frage der Oberflächenentwässerung des Plangebietes wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses sieht für das Plangebiet im Wesentlichen eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in dem WA, SO-2 und SO-3 Gebiet und des Mischgebietes sowie des unbelasteten Dachflächenwassers der Gewerbegebiete vor.

Das in diesen Gebieten auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser sowie das der zentralen Allee wird zunächst gesammelt, vorgereinigt und in insgesamt 6 Versickerungsmulden durch die belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht, so dass der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser – auch vor dem Hintergrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet – vermieden werden kann.

Das in den gewerblich genutzten Bereichen auf den Verkehrs- und Bewegungsflächen anfallende Niederschlagswasser wird sämtlich dem Mischwasserkanal im Nollenburger Weg zugeführt, wobei die Einleitungsmenge auf max. 30 l/s begrenzt wird. Sofern bei Starkregenereignissen eine Überstauung der Versickerungsmulden auftritt, erfolgt ein Überlauf in das im Norden des Plangebietes vorhandene Regenrückhaltebecken mit einem Überlauf in den Elsepassgraben. Insofern wird der Elsepassgraben lediglich als Notüberlauf und nicht für eine dauerhafte Einleitung von Niederschlagswasser genutzt.

Das Pflegeerfordernis für den Elsepassgraben wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens mit dem Deichverband abgestimmt.

1.14 Stellungnahme der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer Duisburg-Kleve- zu Duisburg, Schreiben vom 18.06.2014

Es ist zu prüfen, ob im Umfeld der geplanten Bauflächen bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen bei Realisierung der neuen Nutzungen ggf. mit betrieblichen Einschränkungen rechnen müssen, weil Rücksichtnahmepflichten verschärft werden.

Insbesondere rücken künftig Wohnnutzungen (Wohnen mit Pferd) an das im B-Plan Nr. B 4/2 festgesetzte Gewerbegebiet heran. Die Problematik heranrückender Wohnbebauung an bestehende gewerbliche Nutzungen wird bisher ausgeklammert.

Es wird angeregt, zwischen dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet und der geplanten Wohnnutzung ausreichend große Abstände zu wahren oder aktive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Die bisherige Nutzung der Grundstücke im B-Plan Nr. B 4/2 muss weiterhin uneingeschränkt gewährleistet bleiben.

Weiterhin wird angemerkt, dass ein Widerspruch zwischen der Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplanänderung besteht. Laut Begründung zur Flächennutzungsplanänderung (S. 6) sollen in den gewerblichen Bauflächen auch Handelsbetriebe entstehen. Auf Ebene des Bebauungsplans werden sie in den Gewerbegebieten aber ausgeschlossen (vgl. S. 12 der B-Plan-Begründung). Im weiteren Verlauf des Planverfahrens sollte diesbezüglich eine Harmonisierung der Planung erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die bestehenden Bau- und Nutzungsrechte angrenzender Nutzungen und Gewerbebetriebe vollständig berücksichtigt, so dass hier keine Rücksichtnahmepflichten verschärft werden.

Die hierzu erstellten Fachgutachten zu den Themenbereichen Schall und Geruch legen dar, dass durch die Sondernutzung Reitsportzentrum in dem nördlich angrenzenden Industriegebiet eine Geruchsstundenhäufigkeit von 1- 11% der Jahresstunden zu erwarten ist, wobei der höchste Wert im Süden des Industriegebietes mit 11 % zu erwarten ist. Die für Gewerbe- und Industriegebiete gem. GIRL max. zulässige Geruchsstundenhäufigkeit von 15 % der Jahresstunden wird somit deutlich unterschritten.

Auch in Bezug auf die von dem nördlich der Ostermayerstraße gelegenen Industriegebiet ausgehenden max. möglichen Schallemissionen können im Bereich der am stärksten betroffenen Wohnnutzungen in dem SO 2-Gebiet „Wohnen mit Pferd“ die maßgebenden Immissionsrichtwerte (hier vergleichbar mit einem Dorf- oder Mischgebiet) eingehalten werden. Insofern wird der in dem Industriegebiet ansässige Betrieb durch die vorliegende Bauleitplanung nicht in seinen Nutzungsrechten eingeschränkt.

Der Anregung zur Angleichung der Bauleitplanungen in Bezug auf Handelsnutzungen wird gefolgt. Die Begründung zur FNP-Änderung wird auf S. 15 in Ziff. 8.5 insofern angepasst, dass der Begriff „Handelsbetriebe“ gestrichen wird.

1.15 Stellungnahme des Regionalforstamt Niederrhein, Schreiben vom 07.07.2014

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Der forstrechtlichen Einstufung des Waldes wird nicht zugestimmt (*Anm: Festsetzung als „Flächen mit Bindungen zum Erhalt ...“*). Die Waldbilanzierung hat auf Grundlage der übergebenen Waldbestandskarte zu erfolgen.

Eine Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in den Wald wird nicht akzeptiert. Hierfür wäre ein wasserrechtliches Verfahren mit einer evtl. Waldumwandlung erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Die entsprechend der von der Forstbehörde übergebenen Waldbestandskarte als Wald dargestellten Flächen werden nach Abstimmung mit der Forstbehörde nicht mehr als „Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sondern als „Fläche für Wald“ gem. § 9 (1) Nr. 18 b BauGB mit der zusätzlichen Zweckbestimmung „Erholungswald“ i.S.d. LFoG festgesetzt.

Veränderungen der städtebaulichen Zielsetzung der Festsetzung, der Erhalt vorhandener Waldflächen, sind damit nicht verbunden. Es erfolgt jedoch eine planungsrechtliche Klarstellung darüber, dass es sich bei den in der übergebenen Waldbestandskarte dargestellten Flächen um Wald i.S.d. Bundeswaldgesetzes handelt.

Hinsichtlich der Einstufung der Grünflächen auf dem Kasernengelände als Wald hat am 23.05.2014 ein Ortstermin mit der Forstbehörde stattgefunden. Dabei wurde festgelegt, welche Flächen als Wald i.S.d. Bundeswaldgesetzes einzustufen sind und ein entsprechender Plan übergeben.

Auf Grundlage dieser abgestimmten Flächen erfolgte die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage des BNatSchG und des Landesforstgesetzes NRW, so dass die Vorgaben der Landesforstbehörde berücksichtigt werden.

Eine Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in den Wald ist nicht mehr vorgesehen. Diesbezüglich wird auf das in der Zwischenzeit erarbeitete Entwässerungskonzept verwiesen, das eine Versickerung des Niederschlagswassers in dafür festgesetzten „Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ beinhaltet, die im Bebauungsplan als *„Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“* verbindlich festgesetzt werden.

1.16 Stellungnahme der Handwerkskammer Düsseldorf, Schreiben vom 03.06.2014

Da noch keine schalltechnischen Gutachten vorliegen, werden zum gegenwärtigen Planungsstand noch keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Gutachten zur Beurteilung der Auswirkung der Planung (insbesondere Schall und Geruch) liegen zwischenzeitlich vor und werden den Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Bauleitplanung zur Kenntnis gegeben.

Darin konnte u.a. nachgewiesen werden, dass die vorhandenen gewerblichen Betriebe im Umfeld des Plangebietes in ihrem derzeitigen Bestand bzw. in ihren planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt und durch die vorliegende Bauleitplanung keine zusätzlichen Rücksichtnahmeverpflichtungen begründet werden.

Die Ergebnisse der Schallgutachten werden in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

1.17 Stellungnahme der Stadtwerke Emmerich GmbH, Schreiben vom 27.05.2014

Das im B-Plan festgesetzte Geh- und Fahrrecht (*Anm: im Bereich des Gnadentalwegs*) ist um Leitungsrechte zu ergänzen, da dort Versorgungsleitungen verlaufen. Diese sind im Zuge der Entwidmung der Straße grundbuchlich zu sichern.

Es wird auf die Belange des Wasserschutzes im Hinblick auf die Pferdehaltung hingewiesen, die eng mit den zuständigen Behörden des Kreises (Untere Wasserbehörde) abzustimmen ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis zum Leitungsrecht wird berücksichtigt und im Bebauungsplan i.S.d. Anregung ergänzt, in dem dort wie bisher ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger verbindlich festgesetzt wird.

Die grundbuchliche Sicherung wird in dem zwischen der Stadt Emmerich am Rhein und dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

Im Hinblick auf die Pferdehaltung wird darauf hingewiesen, dass die Wasserschutzgebietsverordnung keine Einschränkungen in Bezug auf die Pferdehaltung vorsieht. Seitens der Unteren Wasserbehörde wurden daher diesbezüglich keine Anregungen vorgetragen.

1.18 Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 28.05.2014

Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zur Abstimmung der Vorgehensweise der Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel hat am 29.07.2014 ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst, Vertretern der Stadt Emmerich am Rhein und dem Investor auf dem Kasernengelände stattgefunden. Dabei wurde der erforderliche Umfang der Untersuchung festgelegt.

Die zu bebauenden Bereiche sollen danach abschnittsweise, je nach Fortgang der Bebauung, auf Kampfmittel untersucht werden. Dafür ist das Gelände bis auf das Ursprungsniveau freizulegen. Diese Arbeiten können in Zusammenhang mit den im Rahmen der Bauarbeiten ohnehin erforderlichen Bodenarbeiten nach Maßgabe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erfolgen.

Die Berücksichtigung der erforderlichen Untersuchungen wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Teile des Planbereiches wurden bereits im Jahr 2007 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst überprüft, so dass eine weitere Überprüfung nur für die übrigen Bereiche erforderlich ist.

Ein Hinweis darauf wird in den Bebauungsplan und die Begründung mit aufgenommen.

Eine Einschränkung der geplanten Nutzung im Plangebiet kann nach Durchführung der Kampfmitteluntersuchung ausgeschlossen werden, so dass die Durchführung des Bebauungsplanes gesichert ist.

1.19 Kommunalbetriebe Emmerich, Schreiben vom 06.06.2014

Es wird angeregt, die innerhalb des Plangebietes liegenden Waldflächen auch als solche im Bebauungsplan festzusetzen, da bei einer Festsetzung als Grünfläche (*Anm: „Fläche mit Bindungen zum Erhalt“*) im Bereich Ostermayerstraße, Borgheeser Weg und Klever Straße die Baumschutzsatzung greifen würde.

Die angedachte Versickerung von Niederschlagswasser (*Anm: in die Waldflächen*) wird kritisch betrachtet, da die Wasserzufuhr den Lebensraum für die Bäume tlw. negativ verändern würde.

In Bezug auf die Planung neuer Grünflächen sowie Ersatzpflanzung von Bäumen wird auf Pkt. 3.4 des Scoping-Termins verwiesen. Darin wurde angeregt, die Gestaltung der Grünflächen so auszuführen, dass möglichst geringe Folgekosten entstehen, ausreichend große Baumscheiben entstehen und diese außerhalb der angedachten Versorgungsleitungen liegen sollten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung in Bezug auf die Festsetzung von „Flächen für Wald“ statt Grünflächen wird berücksichtigt (s.a. Abwägung zu Nr. 1.15 Regionalforstamt).

Die Anregung in Bezug auf die Versickerung des Niederschlagswassers wird berücksichtigt (s.a. Abwägung zu Nr. 1.15 Regionalforstamt).

Die Gestaltung der neu entstehenden Grünflächen im Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Kommunalbetrieben abgestimmt und Bestandteil des zwischen der Stadt Emmerich am Rhein und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrages, so dass die Belange der Kommunalbetriebe Emmerich i.S.d. Anregung berücksichtigt werden. Die Gestaltung dieser Flächen ist zudem in dem Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

1.20 Kreis Kleve, Schreiben vom 18.09.2014

Untere Landschaftsbehörde – Landschaftsschutz

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken in Bezug auf landschafts- und forstrechtliche Belange.

Es werden folgende Hinweise gegeben:

1. Der südwestliche Bereich des GE-Gebietes sowie die Wohnbaufläche sollten zur Bebauung und zur Klever Straße hin eingegrünt und in die Satzung hierzu Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern aufgenommen werden.
2. Eine Zerschneidung von Waldflächen durch Fuß- und Radwege oder Entwässerungsmulden sollte aus Artenschutzgründen unterbleiben.
3. Waldflächen, die zur Einleitung von ungeklärtem Oberflächenwasser genutzt werden sollen, können ökologisch nicht als solche bilanziert werden. Die Versickerungsbereiche sind als „Fläche für wasserwirtschaftliche Anlagen“ zu werten.
4. Der im Süden gelegene Wald sollte naturnah und unzerschnitten erhalten werden.
5. Bei Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sollte ergänzt werden, dass Handlungen verboten sind, die Bäume und Sträucher einschließlich ihres Wurzelwerks schädigen können.
6. Die vorhandenen Waldflächen entlang Ostermayerstraße, Borgheeser Weg und B 220 sollten als solche dargestellt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.

Die Anregung zur Eingrünung des GE-Gebietes wird berücksichtigt und im westlichen Bereich des GE-Gebietes im Übergangsbereich zur Wohnbebauung Am Busch eine „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ in Form einer 2-reihigen Baum- und Strauchhecke festgesetzt, um das geplante Gewerbegebiet von der angrenzenden Wohnnutzung abzugrenzen und visuelle Beeinträchtigungen zu mindern.

Eine zusätzliche Eingrünung des Allgemeinen Wohngebietes zur angrenzenden Bebauung ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich, da es sich hier ebenfalls um Wohnbebauung handelt und eine Abschirmung zwischen Nutzungen gleicher Art nicht notwendig ist. Es wird aber darauf hingewiesen, dass der Großteil der bereits vorhandenen Eingrünung, insbesondere nördlich der Straße Am Busch durch die Festsetzung einer „Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ planungsrechtlich gesichert wird, so dass hier bereits ein Übergangsbereich zwischen neu geplanter und vorhandener Wohnbebauung besteht.

Zu 2.

Eine Zerschneidung der Waldflächen durch Fuß- und Radwege oder die Anlage von Entwässerungsmulden innerhalb der Waldflächen ist nicht mehr vorgesehen, so dass der Anregung entsprochen wird. Die Fuß- und Radwege sollen vielmehr in den Randbereichen der Waldflächen verlaufen, wodurch auch die Verkehrssicherungspflicht besser gewährleistet werden kann und Störungen innerhalb der Waldfläche reduziert werden.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht können Fuß- und Radwege im Randbereich angelegt werden, da in den Waldflächen des Plangebietes keine Vorkommen planungsrelevanter Arten ermittelt wurden.

Zu 3.

Eine Nutzung der Waldflächen für die Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht mehr vorgesehen. Dieses wird in Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und in den im Bebauungsplan festgesetzten „Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ durch die belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht.

Zu 4.

siehe zu 2.

Zu 5.

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wird die Zulässigkeit der Errichtung von Garagen und Stellplätzen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ausgeschlossen, so dass Beeinträchtigungen der Wurzelbereiche der Bäume durch bauliche Anlagen vermieden werden können.

Zu 6.

Die verbleibenden Waldflächen werden im Bebauungsplan i.S.d. Anregung als „Flächen für Wald“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB mit der Ergänzung „Zweckbestimmung Erholungswald“ festgesetzt.

Untere Landschaftsbehörde – Artenschutz

Eine Stellungnahme erfolgt nach Vorlage der Artenschutzprüfung.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Artenschutzprüfung gem. § 44 (5) BNatSchG liegt zwischenzeitlich vor. Danach ergeben sich durch die Realisierung der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die planungsrelevanten Arten im Plangebiet, sofern der Abbruch der baulichen Anlagen innerhalb der in der artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Zeiträume durchgeführt wird.

Ein Hinweis auf die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bauzeitenregelungen wird in den Bebauungsplan und die Begründung mit aufgenommen.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung wird dem Kreis Kleve im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB zur Stellungnahme übermittelt.

Untere Bodenschutzbehörde

Gegen die Planung bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken. Es wird jedoch um die Aufnahme eines Hinweises gebeten, wonach vor dem Einbau von Sekundärbaustoffen (gebrochener Bauschutt, RC-Material, Schlacken, umgelagerte Böden) die Zulässigkeit des Einbaus durch die Untere Bodenschutz- und Untere Wasserbehörde des Kreises Kleve im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens geprüft werden muss.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Untersuchung von 2010 einzelne Verdachtsflächen nicht untersucht worden seien (z.B. Waschplatz). Es sei nicht davon auszugehen, dass dort durch evtl. unentdeckte Verunreinigungen die geplante Nutzung nicht möglich sein wird, zumal sich die Flächen im Bereich des geplanten Gewerbegebietes befänden. Es wird darum gebeten auch planerisch sicherzustellen, dass bei Rückbau- und Erdarbeiten in diesen Bereichen eine abschließende Überprüfung durch einen sachverständigen Bodengutachter erfolgt, damit auch lokale Verunreinigungen beseitigt werden können.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen.

Der Einbau von Sekundärbaustoffen betrifft die konkrete Ausbauplanung, bei der z.B. im Zuge des Straßenbaus das im Plangebiet anfallende Abbruchmaterial wiederverwertet werden soll. Die hierfür erforderlichen Untersuchungen und Genehmigungen werden im Rahmen der Ausbauplanung eingeholt.

Die Rückbauarbeiten im Plangebiet erfolgen im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens, in dem der erforderliche Umfang zusätzlicher Begutachtungen jeweils konkret auf die entsprechenden Teilbereiche abgestimmt wird. Auf Ebene des Bauleitplanverfahrens sind daher keine zusätzlichen Untersuchungen erforderlich.

Gesundheitsbehörde

Es wird darauf hingewiesen, dass das Kasernengelände im festgelegten Schutzgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage Emmerich- Helenenbusch liegt. In Abhängigkeit von der Folgenutzung könne eine (negative) Beeinflussung der Trinkwasserqualität generell nicht ausgeschlossen werden. Insofern werde die Errichtung von zusätzlichen, möglicherweise nicht grundwasserschonenden Anlagen im Einzugsgebiet von

Trinkwassererfassungsanlagen grundsätzlich als kritisch eingestuft. Ggf. sollen Folgenutzungen nur unter der strikten Prämisse zugelassen werden, dass die Trinkwassergüte durch die Errichtung und den Betrieb der Anlagen nicht negativ beeinträchtigt werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Nutzungen innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Emmerich- Helenenbusch richtet sich nach der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung. Diese schließt die Zulässigkeit von Nutzungen, die zu einer negativen Beeinträchtigung der Trinkwassergüte führen können oder eine Gefährdung des Trinkwassers hervorrufen können, bereits aus.

Insofern ist die Errichtung von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, bereits durch die o.g. Wasserschutzgebietsverordnung eingeschränkt. Ein Hinweis hierauf wird in Plan und Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

Untere Wasserbehörde

Es bestehen keine Bedenken, sofern die in der Niederschrift zum Scoping-Termin dargelegten Regelungen mit wasserwirtschaftlichen Bezug umgesetzt werden:

1. *Hinweis auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit von Nutzungen durch die WSG-Verordnung Emmerich Helenenbusch.*
2. *Innerhalb des festgesetzten Retentionsraumes ist nur die Versickerung von unbelastetem Regenwasser- evtl. mit Vorbehandlung- möglich.*
3. *Die Errichtung einer Abwasserbehandlungsanlage im WSG ist verboten.*
4. *Die Abfalllagerung der Pferdehaltung ist zu prüfen.*
5. *Das Regenwasser der Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet darf nicht vor Ort versickert werden.*
6. *Die Entwässerung der Erschließungsstraßen in den Sondergebieten könnte- nach Vorklärung- in den Elsepassgraben erfolgen.*
7. *Ein Hinweis auf die Wasserschutzgebietsverordnung sollte auf den B-Plan aufgebracht werden (Anstoßwirkung).*

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.

Das innerhalb des WA und SO 2- Gebietes auf den privaten Grundstücken anfallende und als unbelastet geltende Niederschlagswasser wird auf den jeweiligen Grundstücken durch die belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht.

Das in diesen Gebieten auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende und gering belastete Niederschlagswasser wird in Mulden-Rigolen-Systemen aufgefangen, vorgereinigt und dann auf den im Bebauungsplan festgesetzten „Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ durch die belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht, so dass eine schadlose Versickerung gewährleistet ist.

Zu 3.

Die Errichtung einer Abwasserbehandlungsanlage (mit energetischer Nutzung) ist nicht mehr vorgesehen.

Zu 4.

Die Abfalllagerung innerhalb des SO 1-Gebietes wird in nach unten gedichteter Bauweise vorgenommen. Die Mistlagerung wird zudem innerhalb eines geschlossenen Gebäudes vorgesehen, so dass keine Vermischung mit Niederschlagswasser erfolgen kann. Ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden bzw. das Grundwasser kann so wirksam vermieden werden. Die Abfalllagerung innerhalb des SO 1-Gebietes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend unter Berücksichtigung der Vorgaben der WSG-Verordnung zu prüfen.

Zu 5.

Das Regenwasser der Erschließungsstraßen in den gewerblich genutzten Bereichen wird gedrosselt in den im Bereich des Nollenburger Weges vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

Zu 6.

Eine Einleitung in den Elsepassgraben ist nicht vorgesehen (vgl. zu 2). Der Elsepassgraben dient unter Mitnutzung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens im Norden des Plangebietes lediglich als Notüberlauf für die im B-Plan festgesetzten „Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“.

Zu 7.

Ein Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzgebietsverordnung wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

1.21 Kreis Kleve, Schreiben vom 24.09.2014 – Untere Immissionsschutzbehörde

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch das Angrenzen der verschiedenen Nutzungsarten aneinander bzw. durch das Angrenzen vorhandener Wohnbebauung eine immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation entstehen kann, da von der Pferdehaltung Geruchs- und von den Gewerbebetrieben i.d.R. Lärmemissionen ausgehen.

Für die Beurteilung ist die Erstellung einer Geruchs- oder Lärmprognose erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Immissionsgutachten in Bezug auf die von der Bauleitplanung ausgehenden Schall- und Geruchsemissionen und ihre Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes als auch der angrenzenden Nutzungen, liegen zwischenzeitlich vor.

Demnach können auf Ebene der Bauleitplanung erhebliche Beeinträchtigungen der vorhandenen als auch der geplanten Nutzungen in Bezug auf Schall- und Geruchsmissionen ausgeschlossen werden.

Die erstellten Immissionsgutachten werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB den Fachbehörden zur Verfügung gestellt, so dass dort eine detaillierte Bewertung der Planauswirkungen vorgenommen werden kann.

Zu 2)

Die Entwicklung des Gebiets der ehemaligen „Moritz-von-Nassau-Kaserne“ in Emmerich am Rhein soll durch die MONA Projektentwicklungsgesellschaft mbH erfolgen.

In einem den Bebauungsplan ergänzenden Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB sollen Regelungen zu folgenden Themen getroffen werden:

- Einzelhandel, (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan S. 48-51)
- Waldflächen, (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan S. 55-57)
- Grünflächen, (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan S. 57-58)
- Waldausgleich, (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan S. 56)
- Naturschutzfachlicher Ausgleich und (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan S. 62-64)
- Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes. (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan S. 25-29)

Zum Städtebaulichen Vertrag finden derzeit noch Abstimmungen mit der MONA GmbH statt. Der Entwurf des Städtebaulichen Vertrages wird zur Sitzung nachgereicht.

Da der Städtebauliche Vertrag derzeit noch nicht endverhandelt ist, wurde zwischen Stadt und MONA GmbH eine Vereinbarung für die Entwicklung des Gebiets der ehemaligen Moritz-von-Nassau-Kaserne in Emmerich am Rhein im Sinne einer vertraglichen Bindung getroffen (s. Anlage).

In dieser Vereinbarung ist geregelt, dass die Inhalte des Entwurfs des Städtebaulichen Vertrages bis zum 24.08.2015 verhandelt sein sollen und die notarielle Beurkundung des städtebaulichen Vertrages in der Folgezeit erfolgen soll.

Weiterhin enthält sie Regelungen zur Inbetriebnahme des Nahversorgungszentrums im SO 4 und zum Planungsstand nach § 33 BauGB.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 2.2.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:
Anlage 1 zu Vorlage 05-16 0430 textl. Festsetz. Hinweise
Anlage 2 zu Vorlage 05-16 0430 Begründung
Anlage 3 zu Vorlage 05-16 0430 LBP
Anlage 4 zu Vorlage 05-16 0430 Niederschrift BetÖK
Anlage 5 zu Vorlage 05-16 0430 Stellungnahmen
Anlage 6 zu Vorlage 05-16 0430 Vereinbarung