



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Bürgermeister
der Stadt Emmerich am Rhein
Geistmarkt 1
46446 Emmerich am Rhein

über den
Landrat des Kreises Kleve
Postfache 15 52
47515 Kleve

Datum: 13.11.2014

Seite 1 von 7

Aktenzeichen:
32.02.01.01-2102/68-1092
bei Antwort bitte angeben

Frau Schiffers
Zimmer: 394
Telefon:
0211 475-2394
Telefax:
0211 475-2300
daniela.schiffers@
brd.nrw.de

Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Nordrhein-Westfalen

68. Flächennutzungsplan-Änderung der Stadt Emmerich am Rhein – Moritz-von-Nassau-Kaserne

Ihr Schreiben vom 27.05.2014 / Ihr Zeichen: FB 5/TB

Gegen die von Ihnen gemäß § 34 Abs. 1 LPIG vorgelegte o.g. Flächennutzungsplan-Änderung bestehen keine landesplanerischen Bedenken.

Das betroffene Plangebiet liegt gemäß der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf GEP 99 überwiegend im Allgemeinen Siedlungsbereich Emmerich und wird zusätzlich von der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ (BGG) überlagert. Die nordwestliche Ecke des Plangebietes ist im GEP 99 hingegen als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFA) dargestellt und wird ebenfalls durch den BGG überlagert.

Mit der vorliegenden Planung soll eine Konversions- bzw. Brachfläche einer neuen, geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Dies entspricht grundsätzlich der regionalplanerischen Zielsetzung in

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Cecilienallee 2,
40474 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-2671
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis Düsseldorf Hbf
U-Bahn Linien U78, U79
Haltestelle:
Victoriaplatz/Klevert Straße



Kap. 1.1, Ziel 2 mit Grund und Boden sparsam umzugehen und vor der Neuinanspruchnahme zusätzlicher Bauflächen zunächst vorhandene Brachflächen zu mobilisieren.

Neben den neu vorgesehenen Nutzungen Wohnen, Sondernutzung „Wohnen und Reiten“, Gemischte Bauflächen, Straßenverkehrsflächen, Grünflächen und Flächen für Wald sollen im Plangebiet auch rund 9 ha Gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden.

Bei der Ausweisung neuer Gewerblichen Bauflächen im Kreis Kleve ist das Ziel 4, Kap. 1.3 „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen, Virtueller Gewerbeflächenpool für das Gebiet des Kreises Kleve“ maßgebend.

Grundsätzlich können Kommunen zusätzliche Flächen unter Beachtung von § 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 3 und 4 des Landesplanerischen Vertrages vom 22.09.2010 in das Flächenkonto des Gewerbeflächenpools einbuchen. Eine bauleitplanerische Neudarstellung von gewerblichen Flächen bzw. Ausbuchung ist hingegen auch nur unter den die in § 4 Abs. 5 sowie in den Anlagen A bis D genannten Voraussetzungen des Landesplanerischen Vertrages zum Gewerbeflächenpool möglich.

Hierzu zählt u.a., dass auszubuchende Flächen an das Siedlungsgefüge angrenzen sowie der Bestandssicherung, dem Ausbau oder der Ansiedlung gewerblicher Betriebe dienen müssen. Zudem ist gemäß § 4 Abs. 5 b oder c des landesplanerischen Vertrags entweder das konkrete Nutzungsinteresse eines oder mehrerer Investoren oder der Nachweis der Voraussetzungen für eine kommunale Angebotsplanung erforderlich.

Die betroffenen Flächen liegen hier sogar innerhalb des ASB und fügen sich damit optimal in das Siedlungsgefüge ein. Mit der Fa. MOMA, die als Investor und Grundstückseigentümer Investitionen auf dem Grundstück tätigt, konnte das konkrete Nutzungsinteresse ebenfalls nachgewiesen werden. Da es sich in diesem Fall zudem um die Wiedernutzung einer Brachfläche handelt, kann gleichzeitig eine Ein- und Ausbuchung erfolgen, sodass die vorliegende FNP-Änderung keine Auswirkungen auf das Saldo des Flächenkontos zum Gewerbeflächenpool hat.

Ich weise allerdings für weitere neu geplante Gewerbeflächenausweisungen der Stadt Emmerich ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin: Mit Unterzeichnung des o.g. landesplanerischen Vertrages ist seitens der Stadt Emmerich insbesondere die Regelung



unter § 3 zu den „Mitwirkungspflichten der Vertragsparteien“ zu beachten. Gemäß § 3 Abs. 2 hat sich die Stadt verpflichtet ihre Bauleitplanung entsprechend der geänderten Rechtslage anzupassen, d.h. die in Folge der Aufstellung des neuen landesplanerischen Ziels zum Gewerbeflächenpool erforderliche Planänderung mit dem Ziel der Bauflächenzurücknahme umzusetzen. Eine erstmalige faktische Abbuchung vom Flächenkonto ist gemäß § 4 Abs. 5 des landesplanerischen Vertrages erst dann möglich, wenn die kommunale Bauleitplanung entsprechend angepasst wurde und die vereinbarten Flächen gemäß Anlage A (6) des landesplanerischen Vertrages abschließend in das Flächenkonto eingebucht wurden.

Die 71. FNP-Änderung der Stadt Emmerich, die diese Einbuchung beinhaltet, wurde bereits mit den landesplanerischen Stellungnahmen vom 18.08.2011 gemäß § 34 Abs. 1 LPIG sowie vom 13.12.2011 gemäß § 34 (5) LPIG abgestimmt. Bisher wurde jedoch noch kein Antrag zur Genehmigung der 71. FNP-Änderung gemäß § 6 BauGB bei meinem Dezernat 35 vorgelegt.

Einer Vorlage gemäß § 34 Abs. 5 LPIG sehe ich entgegen und bitte darin die Darstellung des geplanten Sondergebiets SO „Wohnen und Reiten“ auf Grundlage eines konkreten Nutzungskonzeptes detaillierter zu beschreiben.

Ergänzend möchte ich auf Folgendes hinweisen:

Wie ausgeführt, bestehen auf Grundlage des wirksamen Regionalplanes (GEP99) keine landesplanerischen Bedenken gegen die vorliegende Planung. Folgendes ist jedoch im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen:

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 25.06.2013 beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu erarbeiten. Die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen hatten vom 30.08.2013 bis zum 28.02.2014 die Möglichkeit, zum LEP-Entwurf – Stand: 25.06.2013 – Stellung zu nehmen.

Der Regionalrat Düsseldorf hat in seiner Sitzung am 18.09.2014 die Erarbeitung des Regionalplans Düsseldorf (RPD) auf Grundlage des von der Regionalplanungsbehörde vorgelegten Entwurfs des RPD – Stand: August 2014 – beschlossen.



Dadurch ergeben sich ab sofort neue Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung. Bei den Zielen, die im LEP-Entwurf bzw. im Entwurf des RPD formuliert sind, handelt es sich um in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG und somit um sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Diese sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bereits jetzt in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Ziele des Landesentwicklungsplans aus dem Jahr 1995 und des bestehenden Gebietsentwicklungsplans (GEP 99) entfalten (jedoch) bis zum Inkrafttreten des neuen LEP NRW und des RPD weiterhin Bindungswirkung.

Am 13.07.2013 ist bereits der LEP – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – in Kraft getreten. Dieser Teilplan entfaltet bis zum Inkrafttreten des neuen LEP NRW seine Rechtswirkung als Teilplan. Seine Regelungen sind in den Entwurf des neuen LEP NRW übernommen worden, so dass letztlich beide Pläne in einem Plan zusammengeführt werden sollen.

Für die Abwägung in der kommunalen Bauleitplanung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan oder die Satzung maßgeblich (§ 214 Abs. 3 S. 1 BauGB). Bezüglich der Berücksichtigung der in Aufstellung befindlichen Ziele, die dem Entwurf des RPD (Stand: August 2014) und dem LEP-Entwurf (Stand: 25.06.2013) zu entnehmen sind, ist insofern auf die zuvor aufgeführten Zeitpunkte der Erarbeitungsbeschlüsse zum RPD bzw. LEP abzustellen.

Ich weise darauf hin, dass die hier aufgeführten Vorgaben lediglich den aktuellen Sachstand darstellen. Sobald der Regionalrat den Aufstellungsbeschluss für den RPD fasst bzw. der Landtag den LEP NRW beschließt, ändern sich die maßgeblichen Vorgaben in ihrer Bindungswirkung.

Zur vorliegenden 68. FNP-Änderung gebe ich ergänzend noch unten aufgeführte Hinweise folgender Dezernate aus meinem Hause:

Dezernat 35

„Die geplante Darstellung im westlichen Teil des Änderungsbereiches ist im Plan (SO „Wohnen und Reiten“) und in der Begründung



(Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferd“) unterschiedlich bezeichnet. Die vorgesehenen Nutzungen in dieser Fläche sind in der Begründung nicht klar angegeben. Die Bedeutung der Zweckbestimmung „Wohnen und Reiten“, insbesondere die zulässige Art der baulichen Nutzung in dieser Fläche, ist nicht erläutert.

Da Wohnnutzung und Reitsportbetrieb nicht unbedingt konfliktfrei nebeneinander stattfinden können, sollte die geplante Zweckbestimmung überprüft und in der Begründung konkretisiert werden. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse einerseits sowie der Belange des Sports andererseits sind darzulegen.

Falls die Reitsportanlage nur in einem bestimmten Teil der Fläche errichtet werden soll, wie es in der Entwurfszeichnung des Rahmenplans 2014 (Begründung S. 5 Abb. 3) angedeutet ist, rege ich an zu prüfen, ob die Trennung der Flächendarstellung in ein Sondergebiet „Reitsportanlage“ einerseits und Wohnbauflächen andererseits zweckmäßiger ist. Falls im näheren Umfeld der Wohnbebauung auch Weidenutzung mit Pferden vorgesehen ist, könnte in der Begründung ggf. erläutert werden, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplans innerhalb der Wohnbaufläche großzügige Grünflächen festgesetzt werden sollen, die für die Weidenutzung mit Pferden vorgesehen sind. Darüber hinaus könnte in der Planzeichnung die Darstellung der Wohnbaufläche durch streifenförmige Grünflächen unterbrochen werden, um die geplante gemischte Nutzung schon im FNP klarer darzustellen.

Da die Begriffe „Sonderbaufläche“ und „Sondergebiet“ nach § 1 BauNVO unterschiedliche Bedeutungen haben, sollte die geplante Darstellung in Plan und Begründung einheitlich benannt werden und das entsprechende Planzeichen (S oder SO) verwendet werden. Das verwendete Planzeichen ist mit den Begriffen gem. BauNVO in der Zeichenerklärung zu erläutern (S = Sonderbaufläche, SO = Sondergebiet).

Die Abgrenzung der Flächen mit den Zweckbestimmungen „Wohnen und Reiten“ bzw. „Gesundheitswohnpark“ ist in der Planzeichnung nicht eindeutig zu erkennen. Hierfür sollte das Planzeichen aus der Planzeichenverordnung Anlage Nr. 15.14 verwendet und in der Zeichenerklärung erläutert werden.

Zu den geplanten gewerblichen Bauflächen wird in der Begründung angegeben, dass hier u. a. Handelsbetriebe entstehen könnten. Hierzu möchte ich vorsorglich darauf hinweisen, dass großflächige



Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im FNP würde dies nicht ermöglichen.

Die planungsrechtlichen Hinweise resultieren aus einer überschlägigen Sichtung der eingereichten Unterlagen. Auch hier nicht erwähnte planungsrechtliche Aspekte können bei der umfassenden Prüfung im späteren Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB geltend gemacht werden.“

Dezernat 51

Mein Dezernat 51 weist darauf hin, dass die Umweltprüfung/der Umweltbericht zur FNPÄ noch nicht vorliegt, sodass eine umfassende fachliche Einschätzung derzeit nicht möglich ist. Die Flächen liegen zwar außerhalb von Schutzgebieten, auf Grund der hohen Freiflächenanteile incl. Gehölz-/Baumgruppen sind artenschutzrechtliche Konflikte jedoch nicht auszuschließen.

Dezernat 54

„ÜSG/HWRM

Das Vorhaben befindet sich derzeit in keinem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 112 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG).

Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements (HWRM) als Instrument des vorsorgenden Hochwasserschutzes wurden Risikogebiete identifiziert, die ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko aufweisen. Der Rhein ist ein solches Risikogebiet bzw. Risikogewässer. Für die ermittelten Risikogebiete wurden bis Ende 2013 Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für verschiedene Hochwasserszenarien erstellt.

Diese Karten finden Sie auf der Internetseite:
http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWRMRL/Risiko-und_Gefahrenkarten

Das Vorhaben liegt innerhalb der Gebiete, die sowohl bei einem häufigen als auch mittleren (HQ100) Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen



überschwemmt werden können. Zudem liegt das Vorhaben in den Überschwemmungsflächen eines extremen Hochwasserereignisses.

Wasserversorgung

Das ehemalige Kasernengelände der Moritz von Nassau-Kaserne liegt innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes Emmerich I (Helenenbusch), Zone III A. Dieses Wasserschutzgebiet wurde durch die Ordnungsbehördliche Verordnung am 09.12.1985 festgesetzt.

Diese Verordnung regelt Verbote und Genehmigungspflichten. Hier bitte ich insbesondere die Bestimmungen für das Beseitigen von Abwasser, Niederschlagswasser, Errichten von gewerblichen Anlagen, Intensivtierhaltung (Wohnen und Reiten), Aufbringen von Festmist u.s.w. zu beachten.“

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Schiffers)