



| | | TOP | |
|---------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|
| | | Vorlagen-Nr. | Datum |
| Verwaltungsvorlage | öffentlich | 05 - 16 0473/2015 | 24.09.2015 |

Betreff

Bebauungsplanverfahren Nr. E 11/2 - Tackenweide / Nordwest -;
hier: 1) Bericht über die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden nach
§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
2) Beschluss zur Offenlage nach § 3 (2) BauGB

Beratungsfolge

| | |
|--------------------------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung | 20.10.2015 |
|--------------------------------|------------|

Beschlussvorschlag

Zu 1)

- 1.1** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den Aufstellungsbeschluss zur Festlegung des Verfahrensgebietes in diesem Bebauungsplanaufstellungsverfahren nicht durch Einbeziehung der angrenzenden Grünfläche auf der Westseite der Tackenweide abzuändern.
- 1.2** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass durch die Planung keine Immissionskonflikte hinsichtlich des Immissionspfades Lärm aus den bestehenden Betrieben an der Hohen Sorge und den benachbarten Betrieben in den GE-Gebieten auf das Sondergebiet der Sozialunterkünfte vorbereitet werden, bzw. die Festsetzung technischer Vorkehrungen im Sondergebiet solche Konflikte vermeiden.
- 1.3** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die eingetretene Entwicklung im Gewerbebereich des Plangebietes nach dem Rücksichtnahmegebot des § 15 BauNVO eine zukünftige Ansiedlung erheblich emittierender Betriebe im Plangebiet ausschließt und beschließt im Bebauungsplanentwurf die Festsetzung von Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO vorzusehen.
- 1.4** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass durch die Planung keine Notwendigkeit zur Änderung der vorhandenen Verkehrsbeziehungen im betroffenen Gewerbebereich hervorgerufen wird.
- 1.5** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass eine Betätigung von akustischen Sondersignaleinrichtungen im Einsatzfall des THW keine Immissionskonflikte in Bezug auf das Wohnen in den Sozialunterkünften hervorruft.

- 1.6** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, es bei der bisherigen Festsetzung der Straßenfläche der Tackenweide im Plangebiet zu belassen und keinen veränderten Straßenausbau der Tackenweide und der Durlinger Straße durch dieses Planverfahren planungsrechtlich vorzubereiten.
- 1.7** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Wandlung des bislang als Industriegebiet festgesetzten Gewerbebereiches nicht ursächlich durch die Ansiedlung der Sozialunterkünfte an der Westseite der Tackenweide eingetreten ist und die städtebauliche Gemengelage nicht erst durch die anstehende Planung hervorgerufen wird.
- 1.8** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Voraussetzungen für eine Befristung der durch ihn festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nicht vorliegt.
- 1.9** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den Anregungen der IHK und der Handwerkskammer zu folgen und bei Ausschluss des Einzelhandels mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in den GE-Bereichen untergeordnete Verkaufsstätten im Zusammenhang produzierenden Betrieben oder Handwerksbetrieben als Ausnahme zuzulassen.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des vorgestellten Entwurfes durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bürgerversammlung am 25.06.2015 durchgeführt. Im Nachgang hierzu wurde den Bürgern die Möglichkeit eingeräumt, die in der Versammlung vorgestellten Planungsunterlagen im Zeitraum eines Monats nach der Versammlung bei der Verwaltung oder auf der Homepage der Stadt Emmerich am Rhein einzusehen und weitere Stellungnahmen zu den Planungsabsichten abzugeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB in diesem Bebauungsplanaufstellungsverfahren hat auf der Grundlage des Vorentwurfes zum Aufstellungsbeschluss in der Zeit August /September 2015 stattgefunden.

Über die eingegangenen Bedenken und Anregungen ist ein Beschluss über ihre Berücksichtigung oder Verwerfung im weiteren Planverfahren herbeizuführen. Die im Bebauungsplanentwurf der Offenlage nicht explizit berücksichtigten Anregungen und Bedenken werden dem Rat zur abschließenden Beschlussfassung im Rahmen der Abwägung vor dem Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen sind den in der Anlage beigefügten eingegangenen Schreiben sowie der Niederschrift zur Bürgerversammlung zu entnehmen. Zur Beratung und Beschlussfassung werden mehrfach genannte Einzelaspekte im Folgenden zusammengefasst behandelt. Die Stellungnahmen sind mit Bezifferungen entsprechend ihres chronologischen Einganges versehen, die auf die hierzu erarbeiteten Beschlussempfehlungen dieser Vorlage hinweisen.

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.1 Anregung zur Erweiterung des Verfahrens auf die angrenzende Grünfläche an der Westseite der Tackenweide

Der Eigentümer des Grundstückes südlich des Geländes der Asylbewerber- und Obdachlosenunterkünfte Tackenweide 17-19 regt an, seine Fläche mit in das Bebauungsplanverfahren einzubeziehen, um hierdurch das Planungsrecht für eine der Umgebung angepasste gewerbliche Nutzung zu erlangen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das betroffene Grundstück betrifft eine rd. 10.000 qm umfassende Fläche, welche sich auf der Westseite der Tackenweide über eine Länge von im Mittel 190 m erstreckt. Wie das Verfahrensgebiet E 11/2 liegt dieses Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 10/4 -Dechant-Sprüngen-Straße-. Der Eigentümer hat seine Fläche zu Beginn der 1990er Jahre erworben, um hier ein gewerbliches Sportzentrum zu errichten. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für ein solches Vorhaben wurde der Bebauungsplan E 10/4 im Jahre 1992 dahin gehend geändert, dass die bis dahin geltende Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche mit der Ausweisung überbaubarer Flächen für Sporthallenbauten umgewandelt wurde.

Das seinerzeit geplante Vorhaben wurde in der Folgezeit nicht umgesetzt. Stattdessen bemüht sich der Eigentümer seit geraumer Zeit, für seine Fläche ein Baurecht für eine allgemeine gewerbliche Nutzung in Anpassung an den benachbarten Gewerbebereich zu

erlangen, und nahm die Einleitung des Planverfahrens E 11/2 zu Anlass, seine Interessen erneut vorzutragen.

Die gewünschte Gewerbegebietsplanung für das besagte Grundstück lässt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan mit der Darstellung einer Grünfläche als Puffer zwischen dem Gewerbebereich und dem westlich angesiedelten Wohnsiedlungsbereich entwickeln. Da eine Einbeziehung des Grundstückes in das Bebauungsplanverfahren E 11/2 auf eine flächige Ausdehnung des Gewerbebereiches abzielt, würden die beschränkten Anwendungsmöglichkeiten des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) überschritten. Von daher wäre eine solche Bauleitplanung nur mit Durchführung eines parallel laufenden FNP-Änderungsverfahrens durchzuführen. Im Rahmen eines solchen Verfahrens greifen aber die vertraglichen Vereinbarungen des Gewerbeflächenpools. Danach hat sich die Stadt Emmerich am Rhein dazu verpflichtet, die Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen über die aktuelle Darstellung gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan hinaus nicht als Angebotsplanung zu betreiben, sondern von konkreten Realisierungsabsichten gewerblicher Vorhaben, die gegenüber der Genehmigungsbehörde durch städtebaulichen Vertrag mit einem Vorhabenträger nachzuweisen sind, abhängig zu machen.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Daher ist eine Einbeziehung der betroffenen Fläche in das laufende Verfahren E 11/2 vor dem Hintergrund des Erfordernisses einer zeitnahen Verfahrensabwicklung für eine baldige Errichtung der dringend benötigten zusätzlichen Asylbewerberunterkünfte nicht sachdienlich. Für die gewünschte Umwandlung in GE-Fläche wäre demnach im Falle einer konkreten Realisierungsabsicht ein vom Eigentümer anzustrengendes eigenständiges Bebauungsplanverfahren mit einem formellen FNP-Änderungsverfahren durchzuführen. Diese Möglichkeit wird durch die Nichteinbeziehung der Fläche in das Planverfahren E 11/2 nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

1.2 Bedenken gegen evtl. Lärmimmissionskonflikte

Der Eigentümer des Fuhrunternehmens auf dem westlich an das Asylbewerbergelände angrenzenden Grundstückes Hohe Sorge 50-52 weist darauf hin, dass seine LKWs das Betriebsgelände zu Tag- und Nachtzeiten ausschließlich über die Tackenweide anfahren, und trägt vorsorglich Bedenken gegen eine etwaige Einschränkung seines Betriebes infolge sich ansiedelnder Nutzungen mit Schutzansprüchen vor.

Auch seitens der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer Duisburg-Wesel-Kleve (IHK) werden drohende Immissionskonflikte in Bezug auf den auch zu Nachtzeiten durchgeführten Betrieb der benachbarten Unternehmen an der Hohen Sorge vorgetragen. Gleichmaßen regt Handwerkskammer eine konkrete Begutachtung der Immissionssituation im Plangebiet an.

Stellungnahme der Verwaltung

Zur Darlegung eines etwaig durch die Planung vorbereiteten Immissionskonfliktes in Bezug auf die Schalleinwirkungen auf das geplante Sondergebiet wurde ein Schallgutachten angefertigt. Hierbei sind die Wirkungspfade Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm Gegenstand der Untersuchung.

Hinsichtlich des Gewerbelärms kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass sowohl aus den Gewerbegebieten im Planbereich entsprechend den vorgesehenen Planfestsetzungen als GE-Gebiete mit Ausschluss der Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - VI als auch aus den bestehenden benachbarten Betrieben an der Hohen Sorge kein Immissionskonflikt zu befürchten ist. Es wird empfohlen, darüber hinaus im Bebauungsplan für die Gewerbegebiete eine Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 vorzunehmen. Dem soll

durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gefolgt werden. Damit ist der Schutzanspruch für das Wohnen im Sondergebiet als sichergestellt zu betrachten. Ferner sind keine Einschränkungen zu Lasten der Unternehmen an der Hohen Sorge zu erwarten.

Die derzeit vorliegenden Aussagen zur Ermittlung des Straßenlärms fußen auf noch nicht bestätigten Annahmen von Verkehrsbelastungszahlen. Derzeit liegen hierzu noch keine konkreten Zahlen zu den Verkehrsbewegungen im Umfeld des Sondergebietes vor und die städtischerseits vor kurzem durchgeführte Verkehrszählung hat wegen technischer Probleme leider keine belastbaren Ergebnisse geliefert. Es wird daher zeitnah eine weitere Zählung durchgeführt, deren Ergebnisse in das Gutachten noch eingehen werden. Da hierbei keine wesentlichen Abweichungen von den angenommenen Zahlen der Verkehrsbelastung zu erwarten sind, wird das Gutachten in seiner derzeitigen Fassung Bestandteil dieser Vorlage mit dem Vorbehalt eine entsprechende Anpassung der Ergebnisse des Gutachtens zu den Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Sondergebiet ggf. noch bis zur Ausschusssitzung, spätestens aber bis zur Durchführung der Offenlage vorzunehmen. Sollte hierbei die Empfehlung für den Einbau entsprechender Lüftungseinrichtungen zur Sicherung der Nachtruhe entfallen, so würde auch die entsprechende textliche Festsetzung aus dem beiliegenden Bebauungsplanentwurf herausgenommen werden.

1.3 Bedenken gegen die Einschränkung industrieller Nutzungsmöglichkeiten und Wertverlust der bestehenden Gewerbegrundstücke infolge Umwandlung von Industrie- in Gewerbegebiet

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) trägt für ihr im Planbereich gelegenes Grundstück, Tackenweide 16, Bedenken dagegen vor, dass mit der Herabstufung von Industriegebiet in Gewerbegebiet eine unzulässige Einschränkung der bisherigen Möglichkeit einer Ansiedlung stark emittierender Betriebe verbunden sei, die eine Wertminderung des Grundstückes hervorruft.

Die IHK weist auf daraufhin, dass sich mit der Umwandlung der Industriegebietsfestsetzung nicht nur die Vermarktungsmöglichkeit einer derzeit leer stehenden Gewerbehalle im Plangebiet verschlechtere, sondern das Potential an Flächen für die Ansiedlung emittierender Betriebe in Emmerich insgesamt verringere. Für den Fall einer Beibehaltung der Planungsabsichten regt sie an, an anderer Stelle zeitnah neue Industrieflächen auszuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der im Jahre 1982 aufgestellte Bebauungsplan Nr. E 10/4 -Dechant-Sprüngen-Straße- enthielt in seiner Ursprungsfassung für die im östlichen Planbereich festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete eine räumliche Gliederung gemäß der bei Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Abstandsliste 1977 im Erlass „Abstände zwischen Industrie - bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung“. Hiermit wurde in der Planung Rücksicht genommen auf das Schutzbedürfnis der benachbarten Wohngebiete südlich und westlich des Gesamtgewerbebereiches, indem die Zulässigkeit von Betrieben in Abhängigkeit ihrer Emissionspotentiale zur Entfernung der Wohnbebauung gestellt wurde.

Im Jahre 2008 erfolgte nach Aufgabe der Ziegelei an der Netterdenschen Straße eine Änderung des Bebauungsplanes E 10/4, um die Entwicklung der betroffenen Brachfläche planungsrechtlich vorzubereiten. In diesem Zusammenhang wurde die Gliederung der übrigen Gewerbe- und Industriegebietsbereiche im Plangebiet auf die derzeit gültige Abstandsliste 2007 umgestellt, ohne jedoch die bestehenden Baugebietsfestsetzungen näher auf den Prüfstand zu stellen. Die ins aktuelle Verfahren E 11/2 einbezogenen Gewerbeflächen sind daher für den Gewerbebereich auf der Ostseite der Tackenweide im Bebauungsplan E 10/4 nach wie vor als Industriegebiete (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt, faktisch sind hier seit Planaufstellung aber keine Industriegebiete entstanden. Im betroffenen

Bereich haben sich ausschließlich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe angesiedelt, wie sie in Gewerbegebieten (GE) nach § 8 BauNVO zulässig sind. Darüber hinaus sind schutzwürdige Nutzungen (z.B. allgemeines Wohnen in einem ursprünglichen Betriebsleiterwohnhaus, das nicht an den inzwischen veräußerten Betrieb gebunden war) im Plangebiet E 10/4 selbst sowie im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Insofern hat sich bereits eine gewisse Gemengelage eingestellt, bei der die Eigenart des Gebietes von dem planungsrechtlichen Ansatz eines Industriegebietes mindestens in ein Gewerbegebiet gekippt ist. Unter Anwendung des Rücksichtnahmegebotes des § 15 BauNVO ist eine Ansiedlung industriegebietstypischer, hoch emittierender Betriebe an dieser Stelle nicht mehr möglich. Daher besteht ein planungsrechtlicher Handlungsbedarf, dem zur Anpassung der Bauleitplanung an die vorhandene Nutzungssituation im bestehenden Gewerbebereich nachgekommen werden soll. Dabei soll auch die Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte zwischen dem Schutzanspruch sensibler Nutzungen und Änderungsabsichten gewerblicher Nutzungen im Nachbarbereich planungsrechtlich vorgegeben und nicht erst im Baugenehmigungsverfahren thematisiert werden.

Die bereits eingetretenen Nutzungseinschränkungen oder die ausschließlichen Ansiedlungen nicht erheblich belästigender Betriebe im Plangebiet wurden von den Eigentümern der betroffenen Grundstücke in den derzeit als GI-Gebiet festgesetzten Bereichen des Planbereiches weder gerügt, noch haben sie selbst industriegebietstypische Vorhaben unter Ausnutzung der ursprünglichen planungsrechtlichen Möglichkeiten vorangetrieben. Einzig eine Wiederaufnahme der noch bestehenden Baugenehmigung für einen ehemaligen Metallbeschichtungsbetrieb in der derzeit leer stehenden Gewerbehalle Tackenweide 21-23 könnte einen Anspruch auf eine evtl. stärker emittierende Nutzung im Plangebiet begründen. Das Objekt steht jedoch seit geraumer Zeit zum Verkauf an, wobei die Aussichten auf den Einzug eines gleichartigen Betriebes ohne jegliche Nutzungsänderung gegen Null gehen. Jede andersgeartete Nachnutzung wird sich jedoch dem genannten Rücksichtnahmegebot zu unterwerfen haben.

Von daher bilden die derzeitigen GI-Gebietsfestsetzungen nur theoretische Nutzungsmöglichkeiten ab. Der vorgetragene Wertverlust der betroffenen Gewerbegrundstücke infolge der veränderten Planung kann insofern nicht anerkannt werden. Etwaige Entschädigungsansprüche 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.

Hinsichtlich einer Aufgabe von wegen Fehlnutzungen nicht mehr nach dem ursprünglichen Planungsziel nutzbarer Industriegebietsflächen bietet das derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplanverfahren E 12/2 -Weseler Straße / Südost- im Bereich östlich der Weseler Straße zwischen Bahnlinie und Netterdenscher Straße einen gewissen Ersatz. Das dortige Plangebiet bildet nach den derzeitigen landesplanerischen Rahmenbedingungen das letzte Areal für eine Industrieansiedlung und wird zu einem überwiegenden Flächenanteil hierfür planungsrechtlich vorbereitet.

1.4 Gewährleistung einer mehrwegigen Zufahrtsmöglichkeit für das THW

Die BIMA befürchtet, dass durch das Heranrücken einer Wohnnutzung in den zukünftigen Sozialunterkünften Einschränkungen in der Verkehrsführung zu ihrem an das THW verpachteten Grundstück verbunden sind. Sie fordert die Gewährleistung der bisherigen mehrwegigen Zufahrtsmöglichkeiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Lagerhalle mit dem zugeordneten Verwaltungsgebäude auf dem Grundstück Tackenweide 16 ist an den THW Ortsverband Emmerich verpachtet, der an dieser Stelle

neben der allgemeinen Unterkunft mit Schulungsräumen im Wesentlichen das Lager seiner Rettungsfahrzeuge, -geräte und -einrichtungen unterhält und von hier aus seine Einsätze sowohl im Ernstfall als auch im Übungsfall startet.

Durch die Nutzung der im geplanten Sondergebiet bereits vorhandenen beiden Sozialunterkunftsgebäude ist bisher kein Eingriff in die Verkehrsführung im betroffenen westlichen Abschnitt der Tackenweide erfolgt. Auch die geplante Erweiterung um ein weiteres Asylbewerberheim mit 18 kleinen Wohneinheiten wird keine Notwendigkeit hervorrufen, die bisherigen Verkehrsführungen zu ändern. Von daher bleibt der betroffene Straßenabschnitt der Tackenweide für den Zweirichtungsverkehr erhalten und verfügt weiterhin sowohl über eine Anbindung an den östlichen Abschnitt der Tackenweide sowie an die Dechant-Sprüngen-Straße und hierüber an die Ortsumgehung Weseler Straße, als auch über eine Verbindung zum westlich gelegenen Wohnsiedlungsbereich über die Durlinger Straße und die Hohe Sorge. Letztere Verkehrsstraße ist allerdings bis auf die Fahrzeuge der an der Hohen Sorge gelegenen Fuhrunternehmen ausschließlich auf PKW beschränkt, so dass sich die Fahrtrichtung der Rettungseinsätze des THW von ihrem Gelände aus nahezu ausschließlich nach Süden über die Dechant-Sprüngen-Straße abwickeln wird.

1.5 Immissionskonflikt aus dem Dienstbetrieb des THW

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben weist auf einen evtl. Immissionskonflikt durch die Lärmemissionen aus dem Betrieb des THW insbesondere aus der Verwendung der Sondersignale (Martinshorn) hin.

Stellungnahme der Verwaltung:

Abweichend von der Feuerwehr und dem Rettungsdienst sind die Einsätze des THW im Rahmen des Katastrophenschutzes auf eine relativ geringe Anzahl beschränkt. Wesentlicher Teil der Warnanlage von Einsatzfahrzeugen ist zunächst das Blaulicht, während die Betätigung der akustischen Sondersignale nicht auf dem gesamten Fahrweg des Einsatzes erfolgt, sondern auf unübersichtliche Verkehrsbereiche (Kreuzungen) beschränkt ist. Der betroffene geradlinige Abschnitt der Tackenweide zeichnet sich durch einen breiten Straßenquerschnitt ohne Einbauten aus. Insofern wird sich im Einsatzfall mit der Fahrtrichtung nach Süden erst in einem zum Sondergebiet größer werdenden Abstand das Erfordernis zur Betätigung des Martinhorns ergeben.

Bei den von der BIMA beschriebenen Einsätzen des THW mit Sondersignalen kann es sich daher allenfalls um sogenannte kurzfristige Geräuschspitzen handeln. Diese dürfen gemäß TA Lärm die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tage um bis zu 30 dB(A) und in der Nacht um bis zu 20 dB(A) überschreiten. In der vorliegenden Ausgangssituation ist ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt daher nicht zu erkennen.

1.6 Sicherheitsrisiko für die Bewohner des Sondergebietes durch die Verkehre der Gewerbebetriebe

Die BIMA weist darauf hin, dass durch das geplante dritte Sozialunterkunftsgebäude mit einem erhöhten Fußgängeraufkommen im Straßenbereich der Tackenweide zu rechnen sein wird. In diesem Zusammenhang befürchtet sie eine gesteigerte Unfallgefahr infolge der verkehrlichen Sonderrechte des Katastrophenschutzes im Einsatzfall mit Überschreitungsmöglichkeiten der ansonsten zulässigen Geschwindigkeiten.

Die IHK weist mit Hinblick auf die über die Anbindung an die Hohe Sorge laufenden LKW-Verkehre der dortigen Fuhrunternehmen auf ein Sicherheitsrisiko für spielende Kinder aus den Flüchtlingsunterkünften hin.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ursprünglich war für das zusätzliche Asylbewerberheim eine Erschließung über die Durlinger Straße angedacht, um wegen unterschiedlicher Belegung der einzelnen Unterkunftsgebäude deren räumliche Trennung zu gewährleisten. Wegen der im dortigen Straßenabschnitt unübersichtlichen Verkehrssituation mit den randlichen hohen Grünstrukturen und engen Kurvenbereichen zur Hohen Sorge und zur Tackenweide ist man von diesen Überlegungen aber abgekommen. Die Bebauung des inneren Geländes soll von der Tackenweide über den vorhandenen Grundstückszugang zwischen den bestehenden Unterkunftsgebäuden erschlossen werden. Das Gelände bleibt rundum eingezäunt und bietet neben den Gebäuden weiterhin größere Freiflächen, die als Spielflächen dienen sollen. Auf diese Weise wird den Kindern ein ausreichendes Angebot für Aufenthaltsflächen mit entsprechenden Spieleinrichtungen innerhalb des Geländes gemacht und ein etwaiger Anreiz, angrenzende Verkehrsräume als Aufenthaltsflächen zu nutzen, minimiert.

Um einen unkontrollierten Austritt auf die Durlinger Straße insbesondere bei den vorgelagerten dichten Grünstrukturen planungsrechtlich zu unterbinden, wird längs der Nordgrenze des Sondergebietes ein Ausschluss von Zugängen sowie Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Der westliche Abschnitt der ausschließlich im Gewerbebereich verlaufenden Tackenweide verfügt in ihrer derzeitigen Ausgestaltung tatsächlich nur über eine befestigte Fahrbahn ohne ausgebauten begleitenden Gehweg. Während die Parzellenbreite der überwiegend nur einseitig anbaubaren Straße durchweg 8,0 m umfasst, ergibt sich in der Örtlichkeit eine Fahrbahnbreite zwischen 5,5 und 6,5 m. Im Kurvenbereich der Einmündung der Tackenweide in die Durlinger Straße weitet sich diese bis auf rd. 10,0 m auf. Auch ohne mittige Fahrbahnmarkierung zweier Fahrspuren kann sich in der Tackenweide ein Zweirichtungsverkehr von LKW abwickeln.

Es handelt sich bei der Tackenweide um eine Straße innerhalb geschlossener Ortschaft mit der üblichen Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/Std. Infolge ihrer geradlinigen Nord-Südausrichtung und des relativ breiten Straßenquerschnittes ohne Einbauten ist die Tackenweide für den Verkehrsteilnehmer übersichtlich. Da sich die Verkehrsbelastung in dieser Straße darüber hinaus in Grenzen hält, ist der auf die befestigte Verkehrsfläche tretende Fußgänger in diesem Straßenbereich nicht von vornherein als besonders gefährdet zu betrachten. Seitliche Bankette ermöglichen ein Ausweichen.

Anders verhält es sich aktuell im Bereich der teilweise unübersichtlichen Durlinger Straße. Hier kann eine Pflegemaßnahme der durch Aufschlag entstandenen Grünstruktur auf der südlichen Straßenseite im Bereich des Entwässerungsgrabens bessere Sichtverhältnisse schaffen. Darüber hinaus kann eine Markierung der Fahrbahnbegrenzungen durch vom Asphalttrand abgesetzte durchgezogene Striche einen befestigten Randstreifen schaffen, der zur Nutzung durch Fußgänger abseits der Fahrspuren zur Verfügung steht und damit deren Sicherheitsrisiko im betroffenen Bereich entgegen wirkt.

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

1.7 Stellungnahme der IHK zur Standortwahl in oder im Umfeld von Gewerbebereichen

Die IHK vertritt die Auffassung, dass Gewerbegebiete als Standorte für Flüchtlingsunterkünfte wegen der sich abzeichnenden planerischen Konflikte grundsätzlich eher ungeeignet sind und nur dann in Anspruch genommen werden sollten, wenn sich

nachweislich keine Alternativstandorte aufzun. Einerseits würden in Gewerbebereichen nur unzureichend integrierte Standorte entstehen. Andererseits solle die Entstehung einer städtebaulichen Gemengelage mit ggf. nachträglichen Betriebseinschränkungen der Gewerbetreibenden verhindert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzlich ist der Gemeinde mit der Novellierung des BauGB zur Unterbringung von Asylbewerbern Ende 2015 angesichts des anstehenden Handlungsbedarfes vom Gesetzgeber eine weitere planungsrechtliche Möglichkeit eingeräumt worden, die unabhängig von einer durchgreifenden Alternativenprüfung über alle Flächen in ihrem Gemeindegebiet zu einer schnellen Abdeckung des dringenden Raumbedarfes beitragen soll.

Die Stadt Emmerich am Rhein hat zu Beginn der vermehrten Zuweisung Asylbegehrender deren dezentrale Unterbringung in angemieteten Wohnungen innerhalb des gesamten Stadtgebietes präferiert. Angesichts der schwindenden Ressourcen solcher Unterbringungsmöglichkeiten hat sie nach Prüfung aller eigenen Flächen sowie der auf dem Markt angebotenen Flächen Dritter den Bereich der bestehenden Sozialunterkünfte an der Tackenweide als den geeignetsten Standort für eine Aufstockung der zur Verfügung zu stellenden Plätze für Asylbewerber eingeschätzt und die entsprechende Bauleitplanung zur planungsrechtlichen Vorbereitung auf den Weg gebracht. Die inzwischen eingetretenen Entwicklungen haben längst einen über diesen Standort und die hier geplante Unterkunftserweiterung hinaus gehenden Bedarf an weiteren Flächen für Unterkünfte entstehen lassen, so dass auch die bisher ausgemachten, aber verworfenen Alternativflächen erneut auf dem Prüfstand stehen.

Das Gelände der in den 1990er Jahren mit der damaligen Flüchtlingswelle entstandenen Sozialunterkünfte liegt im Übergangsbereich des Gewerbegebietes im Osten von Emmerich zum westlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich und befindet sich innerhalb der Pufferzone zwischen diesen Nutzungen, als die der bauleitplanerisch festgesetzte Grünzug an dieser Stelle dient. Nicht erst die Ansiedlung dieser Unterkünfte hat den Gebietscharakter des angrenzenden Gewerbegebietes östlich der Tackenweide, der im Bebauungsplan E 10/4 als Industriegebiet festgesetzt wurde, beeinflusst. Vor allem die nahezu ausschließliche Ansiedlung nicht industriegebietstypischer Gewerbebetriebe geringer Emissionslast hat ein Industriegebiet erst gar nicht entstehen lassen, sondern den Bereich in ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO gewandelt. Eine Gemengelage ist in der Vergangenheit auch durch die Genehmigung von separaten Wohnhäusern zustande gekommen, die ohne Bindung an angrenzende Betriebe im Umfeld des Plangebietes ursprünglich als ungebundene Betriebsleiterwohnhäuser entstanden sind und nun vereinzelt durch Veräußerung des jeweiligen Betriebes einer allgemeinen Wohnnutzung zugeführt wurden. Darüber hinaus liegt angrenzend an das Plangebiet eine Vergnügungsstätte (bordellartiger Betrieb). Momentan wird diese zwar nicht betrieben, könnte aber jederzeit ihren Betrieb wieder aufnehmen. Im Falle eines wie in der Vergangenheit nicht unerheblichen dort wohnhaft gemeldeten Personenkreises, der sich 24 Stunden am Tag vor Ort aufhält, trägt auch ein solcher Betrieb zur Entstehung einer Gemengelage bei. Insofern besteht auch ohne die Asylbewerberunterkünfte und deren jetzt betriebene Ausdehnung bereits eine gewisse Gemengelage, die eine planungsrechtliche Anpassung mit der Herabstufung der Industriegebietsfestsetzung geboten erscheinen lässt.

Im vorgenannten Übergang vom Gewerbebereich zum Wohnsiedlungsbereich ist die Lage der Unterkünfte in Bezug auf die Nahversorgung und die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sicherlich nicht als bestens integriert zu beurteilen. Allerdings kann die fußläufige Entfernung vom Plangebiet zum nächsten Nahversorger, zu Grundschule und Kindergarten von rd. 1 km als zumutbar betrachtet werden.

1.8 Stellungnahme der IHK betreffend Befristung der Baugenehmigung

Die IHK regt an, die Genehmigung der Flüchtlingsunterkünfte zeitlich zu begrenzen, um die städtebauliche Gemengelage nicht dauerhaft zu verfestigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die zeitliche Befristung einer Baugenehmigung entsprechend der Anregung der IHK ergibt sich aus der Landesbauordnung keine Grundlage. Die Baugenehmigungen der bestehenden Unterkuftsgebäude Tackenweide 17 und 19 sind entsprechend zeitlich unbeschränkt und müssten im Falle einer Unterbindung der Nutzung formell aufgehoben werden. Dies könnte zumindest für das von der Stadt angemietete Haus Tackenweide 19 eines Privateigentümers Entschädigungsansprüche hervorrufen. Die vorgeschlagene Befristung der Zulässigkeit der zusätzlichen Unterkuftsgebäude würde eine Verfestigung einer städtebaulichen Gemengelage darüber hinaus nicht vermeiden, da sich diese bereits eingestellt hat.

Allenfalls der § 9 Abs. 2 BauGB erlaubt es in besonderen Fällen, dass bestimmte bauliche und sonstige Nutzungen für einen festgesetzten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt vorgegebener Umstände zulässig oder unzulässig werden. Die Anwendungsmöglichkeit dieser Bestimmung ist im vorliegenden Fall bereits vorhandener, unbefristet genehmigter Nutzungen zu verneinen. Aus heutiger Sicht könnte darüber hinaus auch kein konkreter Zeitraum bestimmt werden, nach dessen Ablauf die Nutzung der geplanten weiteren Sozialunterkünfte an der Tackenweide mangels weiteren Bedarfes auslaufen wird.

1.9 Stellungnahmen der IHK und der Handwerkskammer betreffend Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel

Zu dem in den GE-Bereichen im Plangebiet vorgesehenen Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten weist die IHK darauf hin, dass das Emmericher Einzelhandelskonzept die Ausnahme eines sogenannten „Annexhandels“, d.h. untergeordnete Verkaufsstätten in Verbindung mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben, einräumt. Auch die Handwerkskammer weist auf dieses städtebauliche Ziel im Sinne einer Anregung hin.

Stellungnahme der Verwaltung:

Entsprechend den städtebaulichen Zielen des Emmericher Einzelhandelskonzeptes, welches eine Stärkung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen der Innenstadt bezweckt, soll der im bisherigen Bebauungsplan E 10/4 festgesetzte Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel auch in den neuen Bebauungsplan E 11/2 übernommen werden. Dabei soll den Anregungen der IHK und der Handwerkskammer entsprochen und der sogenannte Annexhandel im Rahmen einer zusätzlichen Festsetzung als Ausnahme zugelassen werden.

Zu 2)

Der beiliegende Entwurf des Bebauungsplanes E 11/2 (Plankarte, textliche Festsetzungen, Hinweise und Begründung) soll zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt werden.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Unterbringung von Flüchtlingen, Asylbewerbern und Obdachlosen dient das Planverfahren der planungsrechtlichen Anpassung an die

bestehende Nutzung der vorhandenen Sozialunterkünfte an der Tackenweide sowie der Schaffung der Voraussetzung für die Erweiterung dieser Einrichtungen. 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.

Da der Gewerbeteil des Planbereiches baulich bereits vollständig realisiert ist, bereitet die Planaufstellung nur im Bereich der Sozialunterkünfte eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit vor. Auf dem betroffenen Gelände sind randliche Grünstrukturen mit z.T. größeren Bäumen anzutreffen, deren Bestand im Falle einer baulichen Nutzung gefährdet ist. Da der Bebauungsplan nach den Bestimmungen des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten die Ausgleichsregelungen für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht. Dafür greift hinsichtlich der Bäume die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein, nach der für den Entfall schützenswerter Bäume im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ein Ersatz zu leisten ist.

Der Bebauungsplan thematisiert die etwaigen Nutzungskonflikte zwischen dem Schutzanspruch der Wohnnutzung in den Unterbringungen einerseits und dem umgebenden Gewerbe andererseits und trifft durch einzelne Festsetzungen Vorkehrungen zur Gewährleistung eines gesunden Wohnens sowie zur Vermeidung von Sicherheitsrisiken, infolge eines Aufenthaltes der Bewohner der Sozialunterkünfte im Straßenraum.

Da sich die geplante Sondergebietsfestsetzung 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“. Die landesplanerische Zustimmung liegt hierzu vor.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

9.000,- EUR Gutachtenerstellung bereits erbracht

Leitbild :

Die Maßnahme wird im Leitbild nicht behandelt.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:

- Anlage 1 zu Vorlage 05-16 0473 Stellungnahmen Öffentlichkeit
- Anlage 2 zu Vorlage 05-16 0473 Stellungnahmen Behoerden
- Anlage 3 zu Vorlage 05-16 0473 Entwurfskarte
- Anlage 4 zu Vorlage 05-16 0473 Textliche Festsetzungen Hinweise
- Anlage 5 zu Vorlage 05-16 0473 Entwurfsbegrueundung
- Anlage 6 zu Vorlage 05-16 0473 Laermgutachten 28 09 2015
- Anlage 7 zu Vorlage 05-16 0473 Artenschutzpruefung