



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 0587/2015	06.01.2016

Betreff

Bebauungsplanverfahren E 11/2 - Tackenweide / Nordwest ;
hier: 1) Bericht über die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 und 4
BauGB
2) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	19.01.2016
Haupt- und Finanzausschuss	02.02.2016
Rat	16.02.2016

Beschlussvorschlag

Zu 1)

- 1.1 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Erweiterung des Verfahrensbereiches durch Einbeziehung der angrenzenden Grünfläche auf der Westseite der Tackenweide mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.2 Der Rat beschließt, dass die immissionsschutzrechtlichen Belange hinsichtlich des Immissionspfades Lärm mit den Ergebnissen des Schallgutachtens sowie durch die Darstellung von Lärmpegelbereichen im Bebauungsplan und die Festsetzung technischer Vorkehrungen im Sondergebiet abgewogen sind.
- 1.3 Der Rat beschließt, dass die Bedenken gegen die Einschränkung industrieller Nutzungsmöglichkeiten und Wertverlust der bestehenden Gewerbegrundstücke infolge Umwandlung von Industrie- in Gewerbegebiet und die Anregung auf zeitnahe Ausweisung neuer Industriebereiche mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.4 Der Rat beschließt, dass die Bedenken gegen eine Einschränkung der bestehenden Verkehrsführung im Plangebiet mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.5 Der Rat beschließt, dass die Bedenken gegen Immissionskonflikte in Bezug auf das Wohnen in den Sozialunterkünften durch eine Betätigung von akustischen

Sondersignaleinrichtungen im Einsatzfall des THW mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

- 1.6 Der Rat beschließt, dass die Bedenken gegen ein erhebliches Sicherheitsrisiko der Bewohner der Sozialunterkünfte im öffentlichen Verkehrsraum der Tackenweide mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.7 Der Rat beschließt, dass die Bedenken gegen eine mit der Ansiedlung der Sozialunterkünfte eintretende Wandlung des Gewerbebereichscharakters mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.8 Der Rat stellt fest, dass die Voraussetzungen für eine Befristung der Baugenehmigung der Sozialunterkünfte oder der durch den Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nicht vorliegen.
- 1.9 Der Rat beschließt, dass die Anregungen betreffend ausnahmsweiser Zulässigkeit eines sogenannten Annexhandels mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.10 Der Rat beschließt, dass die Belange der Kampfmittelbeseitigung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind und die Begründung nach Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB um die Darlegung der konkreten Verdachtsflächen ergänzt wird.
- 1.11 Der Rat beschließt, den Bebauungsplanentwurf nach Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB dahin gehend zu ändern, dass eine zusätzliche artenschutzrechtliche CEF-Kompensationsmaßnahme zur Sicherung der Fortpflanzungsstätte des Steinkauzes festgesetzt wird.

Zu 2)

Der Rat beschließt den vorlegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. E 11/2 -Tackenweide / Nordwest- (Plankarte, Begründung mit Gutachten) mit der Ergänzung der Begründung nach nach Pkt. 1.10 und der nach Pkt. 1.11 beschlossenen zusätzlichen Festsetzung einer artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung :

Zu 1) ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNGEN

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes hat in der Zeit vom 25. November 2015 bis einschließlich 28. Dezember 2015 stattgefunden. Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit wurden während dieser Beteiligung nicht vorgetragen. Parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Hierbei gingen einige abwägungsrelevante Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken zum Planentwurf ein.

Darüber hinaus sind in den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Anregungen und Bedenken vorgetragen worden, die im offen gelegten Planentwurf zum Teil keine Berücksichtigung gefunden haben. Hierüber hat der Rat im Rahmen seiner Abwägung einen abschließenden Beschluss zu fassen.

Die der Abwägung zu unterziehenden Anregungen und Bedenken aus beiden Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden sind der beigefügten Unterlagen (Niederschrift zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie den schriftlichen Stellungnahmen) zu entnehmen. Sie sind hierin mit Bezifferungen entsprechend ihres chronologischen Einganges versehen, die auf die entsprechenden Ausführungen der Verwaltung und die Beschlussempfehlungen dieser Vorlage hinweisen. Inhaltlich gleiche Anregungen und Bedenken verschiedener Stellungnahmen werden dabei zusammengefasst.

I Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 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, der als landesplanerisches Steuerungsinstrument für den Bereich des Kreises Kleve eingerichtet wurde. 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. Gleichermäßen 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 wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gefolgt. 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 Gutachteraussagen zum **Straßenverkehrslärm** fußen auf einer 24-stündigen Verkehrszählung der Stadt Emmerich am Rhein. Die auf dieser Grundlage prognostizierten Verkehrslärmimmissionen überschreiten nur in Teilbereichen die Orientierungswerte der DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau“. Eine solche Überschreitung der Orientierungswerte kann abwägend gerechtfertigt werden, wenn innerhalb der Gebäude gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ anzuwenden und im vorliegenden Fall Innenwerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht einzuhalten. Sofern die der Darstellung der betreffenden Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan entsprechenden Schalldämmwerte für Außenbauteile bei der Errichtung der künftigen Unterkunftsgebäude eingehalten werden, wird der genannt Schutzanspruch gewährleistet. Die betreffenden Dämmwerte sind bereits aus Gründen der Energieeinsparung gefordert. Darüber hinaus wird entsprechend der Empfehlung des Gutachtens zur Sicherung der Nachtruhe der Einbau von ins Fenster oder Mauerwerk integrierte Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen wird ein etwaiger immissionsschutzrechtlicher Konflikt auch zu Nachtzeiten ausgeschlossen.

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. Da diese Anregung im Bebauungsplanentwurf der Offenlage keine Berücksichtigung fand, wurde sie seitens der IHK im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut vorgetragen.

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 anhängige 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.

Im Rahmen des derzeit laufenden Verfahrens zur Aufstellung eines neuen Regionalplanes hat sich die Stadt Emmerich am Rhein darüber hinaus dafür eingesetzt, neben den sich aus dem Gewerbeflächenpool ergebenden, zeichnerisch nicht dargestellten Gewerbeflächenpotential zusätzliche Entwicklungsflächen für flächenintensive überregional bedeutsame Betriebe (hier insbesondere Logistiker) zugewiesen zu erhalten.

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-Sprünken-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 weiterhin nahezu ausschließlich nach Süden über die Dechant-Sprünken-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 vor dem Grundstück der BIMA 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 Unterkuftsgebäude 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 Unterkuftsgebäuden 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, wie im Rahmen der Verkehrszählung dargelegt, 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.

II Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

1.7 Stellungnahme der IHK zur Standortwahl von Sozialunterkünften 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 auftun. 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 an der Tackenweide 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 die Ansiedlung der betreffenden Unterkünfte hat den Gebietscharakter des angrenzenden Gewerbegebietes östlich der Tackenweide, der im Bebauungsplan E 10/4 als Industriegebiet festgesetzt wurde, geprägt. Viel mehr hat die vorlaufende nahezu ausschließliche Ansiedlung nicht industriegebietstypischer Gewerbebetriebe geringer Emissionslast ein Industriegebiet gar nicht erst 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 allgemeine 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 jeweils 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 Unterakunftsgebäude 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 Unterakunftsgebäude 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, wird der im bisherigen Bebauungsplan E 10/4 festgesetzte Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel auch in den neuen Bebauungsplan E 11/2 übernommen. Dabei wird den Anregungen der IHK und der Handwerkskammer entsprochen und der sogenannte „Annexhandel“, d.h. untergeordnete Verkaufsstätten der ausgeschlossenen Sortimente in Verbindung mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben, im Sinne des Einzelhandelskonzeptes als Ausnahme zugelassen.

III Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine weiteren Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.

IV Ergebnisse der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

1.10 Stellungnahme des Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf

Bei seiner Luftbildauswertung gelangt der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu der Erkenntnis, dass im Plangebiet während des Zweiten Weltkrieges sowohl Stellungen als auch sonstige militärische Anlagen eingerichtet waren. Deren Lage betrifft sowohl heutzutage bereits bebaute oder befestigte Flächen bestehender Gewerbegrundstücke als auch Freiflächen im Bereich des Sondergebietes für Sozialunterkünfte. Der KBD empfiehlt daher, eine Überprüfung der konkreten Verdachtsflächen auf Kampfmittelrückstände durchführen zu lassen. Bei dem ansonsten allgemeinen diffuse Verdacht auf Kampfmittelrückstände infolge vermehrter Kampfhandlungen werden darüber hinaus Empfehlungen zusätzlicher Sicherheitsdetektionen für den Fall der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc.) gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB entsprechend kann keine planungsrechtliche Festsetzung zu dieser Thematik getroffen werden. Es erfolgt im Bebauungsplan lediglich ein Hinweis auf mögliche Ablagerungen von Kampfmitteln und die Handlungsempfehlungen des KBD.

Die empfohlenen Überprüfungen der Verdachtsflächen betreffen im Wesentlichen den geplanten Neubau auf städtischer Fläche. Im Rahmen der Bauvorbereitung wird die Stadt Emmerich am Rhein daher die betreffenden Untersuchungen durchführen lassen. Die zuständige Verwaltungseinheit ist vorinformiert und wird kurzfristig Entsprechendes veranlassen.

Die Begründung wird nach Offenlage um die Hinweise auf die konkreten Verdachtsflächen ergänzt. Da hierdurch die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind und die Stadt Emmerich am Rhein als einziger Grundstückseigentümer konkret berührt ist, erfolgt diese

Entwurfsänderung nach Offenlage auf der Grundlage des § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB ohne Durchführung einer erneuten Offenlage.

1.11 Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde zu den artenschutzrechtlichen Belangen

Die Untere Landschaftsbehörde beim Kreis Kleve (ULB) vertritt die Auffassung, dass die Aussagen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom 21.09.2015, nach denen das Plangebiet als essentielles Nahrungs- und/oder Fortpflanzungshabitat für die im Messtischblatt 4103 aufgeführten planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden kann, im Widerspruch zu dem im Fachinformationssystem des Landes NRW abrufbaren Vorkommen von planungsrelevanten Arten steht. Für den zu diesen Arten zählenden Steinkauz sind in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes zwei Brutreviere angegeben. Da diese Vogelart die angrenzenden Siedlungsbereiche nicht meidet und die im Plangebiet bestehenden kurzrasigen Grünflächen als Nahrungshabitat annimmt, sei von einem Vorkommen und einer Beeinträchtigung dieser geschützten Art im Plangebiet auszugehen. Darüber hinaus sei der Zeitpunkt der örtlichen Sichtung zur artenschutzrechtlichen Vorprüfung nicht geeignet, Brutreviere von Steinkäuzen im Plangebiet grundsätzlich auszuschließen.

Im Sinne einer Worst-case-Betrachtung wird empfohlen Maßnahmen im Bebauungsplan festzuschreiben, durch die eine Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte des Steinkauzes bei der Realisierung des Bebauungsplanes verhindert werden kann. Dabei handelt es sich um sogenannte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in der Form der Anbringung von je 3 artspezifischen Nistkästen pro Brutrevier und dem Erhalt von benachbartem Grünland.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme der ULB wird durch die Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes um die Festsetzung der geforderten Maßnahme der Anbringung von Nistkästen entsprochen. Da das Plangebiet auf der Ostseite der Tackenweide im Wesentlichen bereits bebaute, befestigte und gewerblich genutzte Flächen einbezieht, wird die durch die Planung vorbereitete Beeinträchtigung des Artenschutzes im Prinzip allein durch das anstehende Bauvorhaben der Stadt Emmerich am Rhein hervorgerufen. Es obliegt insofern der Stadt Emmerich am Rhein als Grundstückseigentümerin, die geforderte Maßnahme nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Vorgriff auf die Durchführung ihres Bauvorhabens durchzuführen. Als Standorte bieten sich neben verbleibenden Bäumen im Plangebiet selbst auch Grünstrukturen in unmittelbarer Umgebung auf städtischer Fläche an der angrenzenden Dürlinger Straße an.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Erhalt angrenzender Grünlandflächen, die im Flächennutzungsplan als Grünflächen oder Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, nicht angetastet. Konkrete Baulandentwicklungsabsichten in diesen Freiraum hinein bestehen städtischerseits nicht. Für den südlich angrenzenden Grünlandstreifen an der Westseite der Tackenweide begründet der bestehende Bebauungsplan E 10/4 allerdings seit längerem ein Baurecht für Sporteinrichtungen. Im Rahmen einer etwaigen Ausnutzung dieses Baurechtes oder einer vom Eigentümer gewünschten Umplanung wird der Artenschutz erneut thematisiert werden müssen und evtl. weitergehende Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen.

Durch die Übernahme der genannten zusätzlichen textlichen Festsetzung in den Bebauungsplan E 11/2 nach Offenlage werden die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Es kann daher nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB verfahren und auf die Durchführung einer erneuten Offenlage verzichtet werden. Da durch eine solche Planergänzung weder die

Öffentlichkeit noch Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange berührt sind, kann die Einholung weiterer Stellungnahmen unterbleiben.

Zu 2) SATZUNGSBESCHLUSS

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 Gewerbebereich 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. Zur Kompensation der Beeinträchtigung einer geschützten Vogelart infolge der Realisierung des Bebauungsplanes wird eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme in der Form der Anbringung von artspezifischen Nistkästen festgesetzt.

Der Bebauungsplan thematisiert die etwaigen Nutzungskonflikte zwischen dem Schutzanspruch der Wohnnutzung in den Unterkuftungsgebäuden 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.

Der nach Offenlage geringfügig abgeänderte Bebauungsplanentwurf kann unter Voraussetzung der Abwägungsbeschlüsse unter Pkt. 1 als Satzung beschlossen werden.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme ist im Haushaltsjahr 2016 vorgesehen.
Ca. 600,00 € Anbringung von Nistkästen als Teil der Baumaßnahme des Asylbewerberheimes.

Leitbild :

Die Maßnahme ist im Leitbild noch nicht abgebildet.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:

- Anlage 1 zu Vorlage 05-16 0587 Stellungnahmen Öffentlichkeit 3 1
- Anlage 2 zu Vorlage 05-16 0587 Stellungnahmen Behoerden 4 1
- Anlage 3 zu Vorlage 05-16 0587 Stellungnahmen Behoerden 4 2
- Anlage 4 zu Vorlage 05-16 0587 Karte Satzungsentwurf
- Anlage 5 zu Vorlage 05-16 0587 Textliche Festsetzungen Hinweise
- Anlage 6 zu Vorlage 05-16 0587 Begrueundung
- Anlage 7 zu Vorlage 05-16 0587 Schallgutachten 19.10.15
- Anlage 8 zu Vorlage 05-16 0587 Artenschutzpruefen 21.09.15
- Anlage 9 zu Vorlage 05-16 0587 Verkehrszaehlung