KULKA · KETTELER · PALMEN · WELMANS
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Franz Kulka *
Rechtsanwalt
Stadtdirektor a.D.
Regierungsdirektor a.D.

Am Stadtgarten 4
46446 Emmerich am Rhein

T +49 (2822) 975 640
F +49 (2822) 975642

Dr. Bruno Ketteler **
Rechtsanwalt
Diplom-Verwaltungswirt
Bürgermeister a.D.

Manfred Palmen *
Rechtsanwalt
Parlamentarischer Staatssekretär a.D.
Stadtdirektor a.D.
Ltd. Regierungsdirektor a.D.

Britta Welmans *
Rechtsanwältin

Prof. Dr. Gerd Ketteler **
Rechtsanwalt

Marie-Theres Weitz **
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Dr. Wolfgang Schmitz-Rode **
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Gregor Bischoff**
Rechtsanwalt

46446 Emmerich am Rhein *
Am Stadtgarten 4
T: +49 (2822) 975 640
F: +49 (2822) 975 642

40213 Düsseldorf **
Wasserstraße 1

Bitte stets angeben:
AktNr.: 486\V\14071001

Emmerich a.Rh. 10.07.2014

K K P W RAGmbH • Am Stadtgarten 4 • 46446 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein
FB 5 Stadtentwicklung
Geistmarkt 1

46446 Emmerich am Rhein

Durch E-Mail:
andrea.reinartz@stadt–emmerich.de und
Telefax: 02822 751599

78. Änderung FNP
Bebauungsplanverfahren E 12/2

Sehr geehrte Damen und Herren,

[redacted] hat mich gebeten, sie bei der Abgabe ihrer Stellungnahme zu den beiden o.g. Verfahren zu unterstützen. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

I. Flächennutzungsplan

In der Flächennutzungsplanänderung sehen Sie vor, eine Grünfläche entlang der Löwenberger Landwehr in eine gewerbliche Fläche umzuwandeln.

Dem möchten wir widersprechen.

Die im Flächennutzungsplan als Grundlage eines Bebauungsplans bislang vorgesehene Grünfläche grenzt die bestehende „Löwenberger Landwehr“ und das Bodendenkmal „Tote Landwehr“ sowohl von einer Bebauung (derzeit § 35 BauGB) als auch von einer

landwirtschaftlichen Nutzung ab. Dadurch werden, was noch einer differenzierten Betrachtung bedarf – vorhandene oder sinnvoller Weise zu entwickelnde/fortzuentwickelnde Biotope vor einer nutzungsbedingten gewerblichen oder anderen Inanspruchnahme geschützt.

Dies rechtfertigt es, wenn es nicht sogar erforderlich ist, <u>wenigstens</u> die bisherigen Grünflächen aber auch darüber hinaus angrenzende Flächen als Flächen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 2a BauGB als Flächen zum Ausgleich im Sinn des § 1a Abs. 3 BauGB darzustellen – vgl. insoweit anliegenden Auszug aus der Planunterlage des Bebauungsplanes mit Einzeichnungen.

Würde der Grünstreifen im FNP erhalten bleiben, würde das die grundsätzliche Festsetzung eines Gewerbegebiets in einem B-Plan keineswegs ausschließen. In der Gliederung des Gewerbegebiets müsste dann allerdings auch der Grünstreifen und die Flächen für Ausgleich und Ersatz als eine entsprechende Festsetzung vorgesehen werden.

Dies erachten wir nicht nur im <u>privaten</u>, sondern auch im <u>öffentlichen Interesse</u> als angemessen, da die im FNP – immerhin eine gemeindliche Zielplanung - bisher vorgesehene Nutzung durch Flora und Fauna weiterhin erreichbar bliebe bzw. ausgebaut werden könnte.

Gründe, warum von dieser im FNP vorgesehenen Zielplanung abgewichen werden sollte, sind nicht bekannt. Die Tatsache, dass im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf insoweit undifferenziert ASB dargestellt ist, spricht nicht gegen die Beibehaltung der dargestellten Grünfläche.

Sollte es sich bei dem Grund für die Streichung als Grünfläche um wirtschaftliche Interessen handeln, sind diese – das zeigt ein Blick auf die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans – nicht wesentlich, da die vorgesehenen Baufenster die im bisherigen FNP dargestellte Grünfläche – wenn überhaupt - nur im geringen Umfang tangieren.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die Beibehaltung bzw. die Ausdehnung der Grünfläche im Rahmen des B-Planverfahrens den erforderlichen Ausgleich

und dafür anzusetzende Kosten erheblich reduzieren würde, weil bereits bestehende Naturstrukturen erhalten bleiben, nicht „ersetzt“ werden müssten und Flächen, die derzeit nach Ihren Angaben z.B. landwirtschaftlich genutzt werden, für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit einer höheren Ersatzwertigkeit zur Verfügung stehen würden.

Diese Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzuhalten erscheint insbesondere deshalb auch angezeigt, weil die Löwenberger Landwehr und auch die Tote Landwehr – jedenfalls erhebliche Teile derselben - bereits jetzt eine schützenswerte naturräumliche Struktur aufweisen, die auch außerhalb der Baufenster nicht durch Lager- oder sonstige gewerblich zu nutzende Flächen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO gestört werden sollte.

Die Ergänzung dieser naturräumlichen Flächen steigert auch den Wert der vorhandenen naturräumlichen Flächen.

II. Bebauungsplan

Vorstehendes gilt für die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend.

Die bisher naturräumlich genutzten Grünflächen entlang der Löwenberger Landwehr werden ohne Not durch eine Festsetzung als gewerbliche Bauflächen in Anspruch genommen.

Im Hinblick auf die geplanten Baufenster kann zwar daran angrenzend nicht jede Nutzung im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO unbegrenzt ausgeschlossen werden. Es sollte aber möglich sein, die im bisherigen Flächennutzungsplan vorgesehenen Grünflächen zu erhalten und erheblich auszudehnen, um sie naturräumlich auszubauen, soweit die Flächen nicht bereits heute im Zusammenhang mit der Löwenberger Landwehr schützenswerte Strukturen aufweisen.

Es wird daher angerregt, jedenfalls den nur auf 5 Meter begrenzten Grünstreifen an der Löwenberger Landwehr und auch an der Toten Landwehr erheblich auszuweiten und durch angrenzende Flächen für Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB zu ergänzen.

Kreis Kleve
... mehr als niederrhein

Der Landrat

Kreisverwaltung Kleve • Postfach 15 52 • 47515 Kleve

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

Stadt Emmerich am Rhein
BGM: .....
Eing.: 03. Juli 2014
Fb.: ..... 5 .....
Anl. ..... € .....

Fachbereich: Technik
Abteilung: Bauen und Umwelt - Verwaltung
Dienstgebäude: Nassauerallee 15 - 23, Kleve
Telefax: 02821 85-700
Ansprechpartner/in: Frau Gall
Zimmer-Nr.: E.237
Durchwahl: 02821 85-356
(Bitte stets angeben) ⇒ Zeichen: 6.1 - 61 20 02 / 02-
Datum: 30.06.2014

Kommunale Bauleitplanung der Stadt Emmerich am Rhein;
Flächennutzungsplan Emmerich am Rhein; 78. Änderung:

Bericht vom 03.06.2014, Az.: 5/ 61 2601 ar

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. Planung werden von mir Anregungen vorgetragen.

Stellungnahme als Untere Landschaftsbehörde:

Als Untere Landschaftsbehörde rege ich an, die Darstellung des Industriegebietes nicht unmittelbar bis an das Gewässer „Tote Landwehr" vorzunehmen sondern eine Grünfläche von mindestens 5 Meter Breite zu belassen.
Im südlichen Änderungsbereich sollte die vorhandene Darstellung als Grünfläche belassen bleiben. Die dort verlaufende „Löwenberger Landwehr" ist im Biotopkataster unter der Kennzeichnung BK-4103-0001 erfasst. Dem Gewässer sollte ausreichend Raum gegeben werden.

Stellungnahme als Untere Landschaftsbehörde bzgl. des Artenschutzes:

Eine Stellungnahme zum Umweltbericht erfolgt sobald dieser ergänzt wird.
Hinweis: Der Bereich der Toten Landwehr wird vom Biber als Lebensraum genutzt. Zudem gibt es Hinweise auf Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten.

Stellungnahme als Untere Bodenschutzbehörde:

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen Bedenken. Auch die bisherige Ausweisung des F-Plans ist m.E. vor dem Hintergrund des „Altlastenerlasses" („Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" vom 14.03.2005) noch nicht ausreichend begründet.

Zur Altablagerung „Deponie Groendahlscher Weg „ (Az. 69 31 02-0022), die nun teilweise neu überplant wird, wurde bisher keine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Es liegen Hinweise aus alten Begehungsprotokollen vor, dass entgegen der ursprünglichen Genehmigung, die nur die Verfüllung von Boden vorsah, auch Bauschutt, Ofenausbruch, Kesselaschen und Straßenaufbruch verfüllt wurde. Die Fläche ist als altlastverdächtig eingestuft.
In der Begründung zur F-Planänderung wird dargelegt, dass bei der beabsichtigten gewerbliche Nutzung keine Gefährdung von Schutzgütern durch die Altablagerung zu besorgen ist. Dieser Einschätzung kann ich mich nicht anschließen, da bisher keine Betrachtung der Gefährdungspfade erfolgt ist. Insbesondere auch der Gefährdungspfad Boden-Grundwasser scheint mir gar nicht berücksichtigt zu sein. Im „Altlastenerlass“ wird aber besonders darauf hingewiesen, dass die Bewertung einer Gefährdung auch diesen Bereich umfassen muss (Abschnitt 2.1.3), und dass durch den Vollzug des darauf aufbauenden Bebauungsplans nicht evtl. notwendige Maßnahmen, z.B. aufgrund des Grundwasserschutzes erschwert werden (Abschnitt 2.3.1).

Es muss also geprüft werden, ob durch die Altablagerung bei der gewerblichen Nutzung die gesunden Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind (Pfad Boden-Mensch) und ob evtl. eine Grundwassergefährdung (Pfad Boden-Grundwasser) besteht, so dass vor einer möglichen – dann auf B-Planebene planungsrechtlich zulässigen - Bebauung noch saniert werden müsste. Die Kennzeichnung der Fläche ohne nähere Prüfung reicht nicht aus.

Im Auftrag

Bonnen

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Qualität für Menschen

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Stadt Emmerich am Rhein
Fachbereich Stadtentwicklung
Postfach 100 864

46428 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein
BGM: .....
Dez.: .....
Eing.: 08. Aug. 2014
Fb.: ..... S .....
Anl. ..... € .....

Datum und Zeichen bitte stets angeben

01.08.2014
333.45-28.1/14-004

Frau Marks
Tel 0228 9834-188
Fax 0221 8284-0368
elisabeth.marks@lvr.de

78. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bebauungsplan E 12/2 – Weseler Straße / Südost -
hier: Prüfung der Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut im Rahmend der Umweltprüfung / Belange des Bodendenkmalschutzes

Ihr Schreiben vom 03.06.2014 – Az.: 5/61 2601 ar

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Übersendung der Planunterlagen danke ich Ihnen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, bilden die östliche Plangebietsgrenze die ortsfesten Bodendenkmäler „Löwenberger Landwehr" und „Tote Landwehr". Gegen die angestrebte geänderte Darstellung des Flächennutzungsplanes, der die Flächen entlang der Landwehren bislang als „Grünfläche" ausweist und nun in „Gewerbliche Fläche" geändert werden soll, bestehen grundsätzliche Bedenken.

Zwar ist im Bebauungsplanentwurf auch weiterhin ein Grünstreifen „als Schutzstreifen" entlang dieser Bodendenkmäler festgesetzt, der allerdings mit einer Breite von lediglich 5 m festgesetzt werden soll. Dagegen bestehen ebenfalls grundsätzliche Bedenken. Damit wird lediglich der eigentliche Landwehrgraben – das Gewässer – geschützt.

Wir freuen uns über Ihre Hinweise zur Verbesserung unserer Arbeit. Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 0221 809-2255 oder senden Sie uns eine E-Mail an Anregungen@lvr.de

Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Gemäß § 11 DSchG NW haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zur gewährleisten. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes mit dem Ziel des ungestörten Erhalts in die Abwägung einzustellen (§ 1 Abs. 3 DSchG NW).

Landwehren bestehen grundsätzlich aus einem tieferen Graben, einem bepflanzten Erdwall und einem kleineren vorgelagerten Entwässerungsgraben. Bei der Löwenberger Landwehr hat sich obertägig sichtbar nur der tiefere Graben erhalten. Im Schutzbereich des Bodendenkmals wurde jedoch auch der obertägig nicht mehr sichtbare Erdwall und der diesem vorgelagerte kleinere Entwässerungsgraben erfasst. Die Breiten von Wall und Entwässerungsgraben schwanken bis zu einer Breite von rund 15 m. Zusätzlich mit dem tieferen Graben ergibt sich die Gesamtbreite von 35 m, wobei ein Schutzbereich von rund 5 m beidseitig eingerechnet ist. Diese Schutzbereiche dienen vor allem der dauerhaften Standfestigkeit von Graben und Wall, aber auch vor möglichen geringfügigen Schwankungen im erhaltenen Verlauf der Landwehr.

Ich darf in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren für Baumaßnahmen entlang der östlichen Plangebietsgrenze bzw. des festgesetzten Grünstreifens nach den Vorgaben des § 9 DSchG NW nicht nur zu prüfen ist, ob in die Bodendenkmalsubstanz eingegriffen wird, sondern auch, ob eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes vorliegt. Insofern muss bereits im Bauleitplanverfahren sichergestellt werden, dass sowohl Beeinträchtigungen der Substanz als auch des Erscheinungsbildes durch zukünftige Bebauung ausgeschlossen werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Marks