

29. FEB. 2016

Anlage 12 zu Vorlage 05-16 0695/2016
Bebauungsplanverfahren E 12/2
Hier: Stellungnahmen aus der Offenlage

035 — S. 1 —

IR & PARTNER
Fachanwälte

per Telefax: 02822/75-5000
Stadt Emmerich am Rhein
Der Bürgermeister
Geistmarkt 1
46446 Emmerich am Rhein

Moers, 29.02.2016
Az.: 00233/16 16 / al

Email: tacke@madert.com
Durchwahl: (02841) 1400-23

Rechtsanwälte

Wolfram Tacke

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Peter Boschheidgen

Fachanwalt für Arbeitsrecht

Frank Lemm

Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

Dr. Esther Suhr

Fachwältin für Arbeitsrecht

Guido Schäfer

Fachanwalt für Familienrecht

Dr. Gerd-Dieter Haar

Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

Dr. Christoph Scherer

Fachanwalt für
Handels- und Gesellschaftsrecht

Michael Fülling

Fachanwalt für
Gewerblichen Rechtsschutz

Daniel Vogel

Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Sozialrecht

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs E 12/2 -
Weseler Straße/Südost -
hier: Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß den anliegenden oder nachzureichenden Vollmachten vertreten wir folgende
Mandanten:

OSTRING 6, 47441 MOERS, ☎ 2240, 47412 Moers ☎ (02841) 1400-0 ☎ (02841) 1400-33 ✉ Kontakt@madert.com

Sparkasse am Niederrhein Volksbank Niederrhein e.G. USt-IdNr.: DE120248966

IBAN: DE57 3545 0000 1101 0113 18 IBAN: DE58 3546 1106 7200 1340 14 U.-Steuer-Nr.: 119/5830/0013 FA Moers

BIC: WELADED1MOR BIC: GENODED1NRH

Unsere Mandanten sind jeweils Eigentümer der mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke mit den vorstehend wiedergegebenen Anschriften.

Die Wohnhäuser unserer Mandanten befinden sich im Einwirkungsbereich der Landstraße L90 (Netterdensche Straße). Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, dass das Industriegebiet ausschließlich über die Netterdensche Straße erschlossen wird. Hinsichtlich der Art der im Industriegebiet zulässigen Betriebe sieht der Bebauungsplan eine Beschränkung lediglich in Gestalt der Gliederung in unterschiedliche Abstandsklassen sowie des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben, vergleichbaren Handelsbetrieben und von einzelnen weiteren Nutzungsarten vor, die in Bezug auf die Verkehrsbelastung der Netterdenschen Straße ohne Bedeutung sind. Dies bedeutet, dass in den Industrie- und Gewerbegebieten vornehmlich produzierende Industriebetriebe unterschiedlichster Art und Logistikunternehmen angesiedelt werden können. In beiden Fällen ist bei Tag und bei Nacht mit einem erheblichen Schwerlastverkehr zu rechnen, der die Netterdensche Straße als Autobahnzubringer zu dem planfestgestellten neuen Autobahnanschluss nutzt. Damit sind unzumutbare Belastungen für unsere Mandanten verbunden.

1.

Im Planfeststellungsverfahren für die Netterdensche Straße ist eine Verkehrsprognose eingeholt worden, die den aus dem jetzt geplanten Industriegebiet zu erwartenden Verkehr nicht berücksichtigte. Mit der Planung und Besiedlung des Industriegebiets wird sich die Verkehrsdichte auf der Netterdenschen Straße im Hinblick auf den Schwerlastverkehr deshalb erheblich ändern; insbesondere wird auch der nächtliche Verkehrsanteil an LKWs ansteigen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist kein Verkehrsgutachten eingeholt worden, welches den aus dem Industriegebiet zu erwartenden Verkehr auf der Netterdenschen Straße (Verbindungsverkehr zwischen Autobahnanschluss und Netterdenscher Straße) prognostiziert und bewertet. Damit fehlt für die Abwägung eine wesentliche Abwägungsgrundlage. Wir beantragen namens und in Vollmacht unserer Mandanten die Einholung einer Verkehrsprognose. In diesem Zusammenhang ist auch die Verkehrsprognose aus dem bereits mehrere Jahre zurückliegenden Planfeststellungsverfahren für den noch nicht hergestellten Autobahnanschluss A3 zu aktualisieren, um die künftige Verkehrsbelastung abzuschätzen.

2.

Unsere Mandanten haben in dem Rechtsstreit vor dem OVG NRW in der Anfechtung des Planfeststellungsbeschlusses erstritten, dass ihnen dem Grunde nach passiver Schallschutz für ihre Wohnhäuser zugestanden wird, weil damit zu rechnen ist, dass die Immissionsrichtwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung nachts (54 dB (A)) infolge der Umwidmung der Netterdenschen Straße zu einem Autobahnzubringer überschritten werden. Mit dem Anschluss des geplanten Industriegebietes treffen die Prognosen der o.a. Lärmuntersuchung jedoch nicht mehr zu, sondern werden durch die erhebliche Verkehrszunahme wesentlich überschritten. Dies führt dazu, dass für einige unserer Mandanten erstmals, für andere Mandanten weitergehend der Immissionsrichtwert bei Nacht und möglicherweise auch bei Tag überschritten wird, was zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen an den Häusern erforderlich macht.

Neben einer verkehrstechnischen ist also auch eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, da der Bebauungsplan sonst die Belange unsere Mandanten im Hinblick auf den Schutz der Wohn- und Nachtruhe nicht ausreichend berücksichtigt.

3.

Von dem zu erwartenden Schwerlastverkehr werden erhebliche Erschütterungen (Schwingungen) sowohl auf der Netterdenschen Straße als auch auf dem Brückenbauwerk vor dem Autobahnanschluss und auf dem Autobahnanschluss selbst erzeugt. Diese Erschütterungen wirken, wie im Rechtsstreit untersucht worden ist, insbesondere auf das Haus des ein. Können aber auch andere Häuser betreffen. Durch die Zunahme des Schwerlastverkehrs werden sich die einwirkenden Schwingungen verstärken. Da es sich hierbei um eine unmittelbare Folgewirkung der Bauleitplanung handelt, ist im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens die Notwendigkeit von Maßnahmen zum Schutz gegen Schwingungen / Erschütterungen zu untersuchen, die notwendigen Maßnahmen sind in geeigneter Weise zu regeln.

4.

Die Netterdensche Straße hat eine wichtige Erschließungsfunktion für die Siedlung Klein-Netterden und insbesondere für den landwirtschaftlichen Verkehr. An der Netterdenschen Straße und den an sie anbindenden Wirtschaftswegen (Vorwerk, Bollwerk,

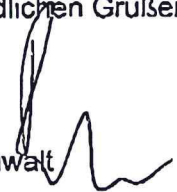
Dürlinger Straße, Ravensackerweg, Steinackerweg nebst Anschlusswegen und Wilkenschofweg) befinden sich die Hofstellen und/oder die bewirtschafteten Flächen von 18 landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben. Die Betriebe sind teils durch schmale und unübersichtliche Hofzufahrten, teils durch schmale Wirtschaftswege mit schmalen und gering ausgebauten Anschlüssen an die Netterdensche Straße angeschlossen, so dass zum Ein- und Ausbiegen mit landwirtschaftlichen Maschinen oftmals die gesamte Fahrbahnbreite benötigt wird. Darüber hinaus binden zahlreiche Ackerzufahrten an die Netterdensche Straße an. Es bestehen oftmals Sichtbehinderungen, zudem ist die Benutzung der Ackerzufahrten deswegen erschwert, weil die Netterdensche Straße in Dammlage geführt ist. Die Nutzung der Netterdensche Straße als direkten Autobahnanschluss für das geplante Industriegebiet verschärft die Verkehrskonflikte, die zwischen dem landwirtschaftlichen Verkehr und dem Autobahnzubringerverkehr entstehen. Die Verkehrssicherheit ist gefährdet.

Die Zunahme des Schwerlastverkehrs durch die Anbindung des Industriegebiets an die Netterdensche Straße hat erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erschließung der Grundstücke unserer Mandanten und die sichere Benutzbarkeit der Straße für die Bewohner. Die Netterdensche Straße wird als Teil des niederrheinischen Radwegenetzes genutzt, ist aber unter den Bedingungen des Schwerlastverkehrs für diesen Zweck ungeeignet. Infolge des Schwerlastverkehrs, der durch das Industriegebiet weiter zunehmen wird, können die Kinder unserer Mandanten und anderer Anwohner die Straße nicht mehr benutzen, um mit ihren Fahrrädern sicher zur Schule zu fahren. Auch für Fußgänger ist die Netterdensche Straße nicht gefahrlos benutzbar.

Die Anbindung des Industriegebietes an die Netterdensche Straße ist deswegen nur dann angemessen, wenn die Netterdensche Straße entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung mit einem Fuß- und Radweg ausgestattet wird. Es ist Aufgabe der Stadt Emmerich, für die entsprechende Ausstattung zu sorgen.

Mit freundlichen Grüßen

Tacke
Rechtsanwalt



Burkhard K.J. Höcker

Rechtsanwalt

Anwaltsbüro B.K.J. Höcker • Postfach 12 06 • D-59472 Soest

Stadt Emmerich am Rhein
Geistmarkt 1

46446 Emmerich am Rhein

Melanchthonweg 33
D-59494 Soest
Tel.: 02921/9810938
Fax: 02921/9810939

Mein Zeichen: 707/16

Ihr Zeichen:

Datum: 01.03.2016

Vorab per Telefax: 02822-75 15 99 und 02822-75 5000

Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf der Stadt Emmerich am Rhein E 12/2 Weseler Straße/Südost

Stadt Emmerich am Rhein

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und im Auftrag meines Mandanten,
trage ich unter Bezugnahme auf die beigelegte Vollmacht folgende Einwendungen gegen den oben genannten Bebauungsplanentwurf vor:

Im Amtsblatt der Stadt Emmerich vom 22.1.2016 wurde bekannt gegeben, dass gegen den oben genannten Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 01.02.2016 bis einschließlich 01.03.2016 Einwendungen erhoben werden können.

Mein Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Duisburger Str. 71 in 46446 Emmerich, Gemarkung Emmerich oder Flur 13, Flurstück 515. Der Bebauungsplanentwurf sieht hierfür eine Ausweisung als Industriegebiet vor. Nicht zugelassen werden sollen nach dem Entwurf in den im Plan dargestellten Gliederungszonen 1-3 Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, „Abstände zwischen Industrie-Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstanderlass)“, MBl NW 2007, S. 659 und Anlagen mit ähnlichem Störungsgrad. Für den Bereich des Bebauungsplans, von dem das Grundstück meines Mandanten betroffen ist, sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I und VI ausgeschlossen.

Unter Ziffer 2.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sind Nutzungsausschlüsse für Einzelhandelsbetriebe, Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, Bordelle und bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke vorgesehen.

-2-

-2-

Ausnahmen hiervon sind nur für bestimmte Betriebsleiterwohnungen geplant. Die einzig erfolgte Fremdkörperfestsetzung betrifft einen landwirtschaftlichen Betrieb.

Auf dem Grundstück meines Mandanten wurde bislang ein Bau- und Gartenmarkt betrieben, der seit einiger Zeit leer steht. Der Baukörper des Marktes ist jedoch weiterhin unverändert vorhanden. Durch die beabsichtigten Festsetzungen wird jede weitere sinnvolle Nutzungsmöglichkeit des bestandsgeschützten baulichen Bestandes ausgeschlossen. So ist es nach den beabsichtigten Festsetzungen nicht möglich, den Betrieb eines Bau- und Gartenmarktes mit etwa notwendig werdenden Erneuerungen, Modifikationen und Erweiterungen wieder aufzunehmen. Insofern ist keine wie für den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb vorgesehene Festsetzung aufgenommen worden, die Änderungen, Neuerungen und Erweiterungen in Bezug auf das Marktgebäude und das unbebaute Grundstück meines Mandanten zulässt.

Dies läuft auf eine vollständige Entwertung des Grundstücks hinaus, da sich das Grundstück für eine industrielle Folgenutzung in keiner Weise eignet. Auch eine Nutzung etwa als Veranstaltungsraum für kulturelle und religiöse Zwecke ist ausnahmslos ausgeschlossen.

Das Flurstück 515 war im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen. Es liegt im Geltungsbereich des bereits vor mehr als 40 Jahren aufgestellten zurzeit noch gültigen Bebauungsplans Nr. E 13/3, Duisburger Str. In dem vorgenannten Bebauungsplan sind bestimmte Flächen westlich der Weseler Straße als Gewerbegebiet (GE) und bestimmte Flächen östlich der Weseler Straße, darunter das Grundstück meines Mandanten als Industriegebiet festgesetzt. Die mit der Neuplanung beabsichtigten Nutzungsausschlüsse waren bislang jedoch nicht vorgesehen. Der bisherige Bebauungsplan wurde zuletzt im Jahr 2010 hinsichtlich der GE-Flächen um einen Ausschluss von Spielhallen ergänzt. Für das nördlich der vom Bebauungsplan Nr. E 13/3 erfassten Flächen gelegene Gebiet gibt es zwei weitere, ebenfalls vor mehr als 40 Jahren aufgestellten Bebauungspläne, in denen wiederum bestimmte westlich der Weseler Straße und nordwestlich der Netterdenschen Straße gelegenen Flächen als GE-Gebiet und bestimmte östlich der Weseler Straße und südöstlich der Netterdenschen Straße gelegenen Flächen als Industriegebiete festgesetzt sind. Danach ergibt sich bereits jetzt ein zusammenhängendes Industriegebiet im Geltungsbereich dreier Bebauungspläne, das bereits seit über 40 Jahren eine Angebotsplanung darstellt, ohne dass es jemals gelungen wäre, auch nur einen Industriebetrieb dort anzusiedeln. Die Chancen auf Ansiedlung störungsintensiver Schwerindustrie dürften für die Stadt Emmerich auch insgesamt gegen Null gehen. Die vorgenannten Angebotsflächen dienen im Wesentlichen auch heute noch ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung. Dies lässt die aktuelle Planung als reine Verhinderungsplanung im Hinblick auf etwaige weitere Nutzungsmöglichkeiten für das Grundstück meines Mandanten erscheinen. Nur die von ihm beabsichtigte Nutzungsänderung der vorhandenen Baulichkeiten in eine gewerbliche Zimmervermietung war Anlass für die bisherige Veränderungssperre und die „Neuplanung“.

Ein vernünftiger Grund, gewerbliche Nutzungen, die in einem Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet aufgrund der Baunutzungsverordnung vorgesehen sind, vorliegend auszuschließen, ist nicht ersichtlich. Angesichts der Lage des Grundstücks meines Mandanten im Bereich der einschließlich zu Wohnzwecken genutzten Gebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes ist es ausgeschlossen, dass in diesem Bereich störungsintensive Industrie angesiedelt wird, für die gerade diese Fläche freigehalten werden soll. Mag es unter Lärmschutzgesichtspunkten in anderen Bereichen des Planungsgebietes weiterhin möglich sein, theoretisch Industriebetriebe anzusiedeln, (was allerdings daran scheitern wird, dass sich wie auch in den letzten über 40 Jahren keine entsprechenden

-3-

-3-

Betriebe finden werden), so ist es auch aus rechtlichen Gründen unmöglich, entsprechende Industriebetriebe auf dem Grundstück meines Mandanten anzusiedeln. Es würde ein unüberbrückbarer Konflikt mit der vorhandenen Nutzung entstehen. Aus diesem Grunde würde es sich geradezu anbieten, die Gliederung des Planungsgebietes auch in Bezug auf das Grundstück meines Mandanten so zuzuschneiden, dass hier weiterhin weniger störungsintensive Nutzungen ermöglicht werden, die typischerweise Gewerbe- und Industriegebieten vorbehalten sind.

Die vorgesehenen Nutzungsausschlüsse sind auch unter folgenden Gesichtspunkten rechtswidrig:

§ 1 Abs. 9 BauNVO ermöglicht die vorgesehenen Differenzierungen nur dann, wenn "besondere städtebauliche Gründe" dies erfordern. Erforderlich ist das Vorliegen von Gründen, die speziell die Modifizierung der Zulässigkeit von Anlagen rechtfertigen, also die noch feinere Differenzierung, als dies insbesondere nach § 1 Abs. 5 BauNVO zu verlangen ist. Derartige "besondere städtebauliche Gründe" sind jedoch nicht gegeben. Der einzige Grund für den Ausschluss der oben zitierten Nutzungen besteht darin, das Areal – ebenso wie schon in den letzten mehr als 40 Jahren – für Ansiedlungen erheblich belästigender Industriebetriebe vorzuhalten. In der bisherigen Vorlage heißt es hierzu:

"Es handelt sich bei den Flächen um die letzte zur Verfügung stehende Reservefläche im Stadtgebiet, die für die Ausweisung eines Industriegebiets und die Ansiedlung erheblich belästigender industriegebietstypischer Betriebe im Sinne des § 9 Abs. 1 BauNVO geeignet ist."

Diese Begründung kann nicht tragen. Tatsächlich besteht nämlich gerade keinerlei Flächennotstand. Die Verwaltung hat ihre These von der "letzten zur Verfügung stehenden Reservefläche" schon in der zur Veränderungssperre gehörigen Sachdarstellung (Verwaltungsvorlage Nr. 05 - 15 0937/2013, S. 2) lediglich pauschal unter Verweis auf "umfängliche naturschutzrechtliche Restriktionen (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete etc.)", mit denen der angrenzende Freiraum belegt sei, begründet. Dies ist und bleibt jedoch unzutreffend. Die maßgeblichen FFH-, Naturschutz- und Vogelschutzgebiete liegen ausschließlich südlich der Stadt Emmerich unmittelbar am Lauf des Rheins. Dies lässt sich aus einer Karte des LANUV, die im Internet abrufbar ist, unschwer entnehmen. In dem weiten Bereich nordwestlich, nördlich und nordöstlich der Stadt sind dagegen keinerlei Beschränkungen durch derartige Gebiete ersichtlich.

Ein Flächennotstand besteht aber selbst dann nicht, wenn man unterstellt, dass es sich bei dem in Rede stehenden Areal um die letzte zur Verfügung stehende Reservefläche handelt. Das Areal erstreckt sich ausweislich der zum Aufstellungsbeschluss gehörigen Sachdarstellung (Verwaltungsvorlage Nr. 05 - 15 0936/2013, S. 2) über 28,7 ha. In den letzten mehr als 40 Jahren hat sich kein einziger erheblich belästigender Industriebetrieb auf dem Areal angesiedelt; es wird wie bereits ausgeführt vielmehr nach wie vor weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Zu einem Flächennotstand könnte es also frühestens dann kommen, wenn mehrere Hektar der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen durch zahlreiche und raumgreifende neue Industrieanlagen aufgebraucht wären. Erst in diesem Fall könnte man daran denken, das – bereits bebaute Flurstück 515 meines Mandanten für weitere Industrieansiedlungen vorzuhalten. Dass dieser Fall auch in den nächsten 100 Jahren nicht eintreten wird, liegt auf der Hand. Mein Mandant könnte das Grundstück verschenken und noch dazu sämtliche Kosten für die Herrichtung einer industriell nutzbaren Infrastruktur übernehmen, dennoch würde sich kein einziger störungsintensiver Betrieb etwa der Schwerindustrie dort ansiedeln. Abgesehen davon würde aus den bereits dargelegten Gründen eine Ansiedlung eines besonders störungsintensiven Betriebes auch aus rechtlichen

-4-

-4-

Gründen unter Berücksichtigung des Rücksichtnahmegebotes in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen von vornherein ausgeschlossen sein. Auf dem Flurstück 515 könnte ungeachtet der bauplanungsrechtlichen Festsetzung keinesfalls ein erheblich belästigender Industriebetrieb angesiedelt werden. Auf den angrenzenden Flurstücken befinden sich mehrere Gebäude, die zu landwirtschaftlichen Betrieben gehören, in denen sich aber auch Wohnungen befinden. Diese Gebäude genießen Bestandsschutz. Angesichts dessen wäre ein erheblich belästigender Industriebetrieb auf dem Flurstück 515 überhaupt nicht genehmigungsfähig. Das angeblich verfolgte Planungsziel - tatsächlich handelt es sich um eine reine Verhinderungsplanung wie den in den Ausschussdrucksachen dokumentierten Diskussionen zu entnehmen ist - lässt sich folglich durch bauplanerische Festsetzungen unter keinen denkbaren Umständen verwirklichen. Es würde durch die beabsichtigte Planung vielmehr auf eine vollständige Entwertung des Grundstücks meines Mandanten hinauslaufen. Ihm wäre jedwede weitere sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks abgeschnitten und es würde genau auf das hinauslaufen, was bereits in der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 17.04.2013, S. 4 f dokumentiert ist, nämlich dass das Grundstück „langsam vor sich hin gammelt“.

Mit freundlichen Grüßen



Burkhard K.J. Höcker
Rechtsanwalt

Stadt Emmerich am Rhein
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 -Stadtentwicklung-

10.02.2016

A k t e n v e r m e r k

Bebauungsplanverfahren Nr. E 12/2 –Weseler Straße / Südost-;
hier: Anregungen [REDACTED]

Am 10.02.2016 wurden die [REDACTED], 46446 Emmerich am Rhein, im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus vorstellig, um sich die Planungsabsichten der Stadt Emmerich am Rhein, die mit der Bebauungsplanaufstellung E 12/2 –Weseler Straße / Südost- verbunden sind, darlegen zu lassen.

Die [REDACTED] sind im Besitz folgenden Grundstücks: Emmerich, Flur 13, Flurstück 310. Hier würden die Eheleute gerne eine Wohnnutzung errichten. Es wurde dargelegt, dass dies aufgrund der hohen Schutzansprüche von Wohnnutzungen in dem Bereich nicht möglich und vorgesehen ist. Der Bebauungsplanentwurf sieht für den Bereich eine Grünfläche vor.

Weiter regen sie an, die Fläche als Erschließung für das nördlich angrenzende Gewerbe-/Industriegebiet zu nutzen.

Für den Bereich ist bereits eine Erschließung vorgesehen. Eine weitere Erschließung ist nach jetzigem Kenntnisstand nicht vonnöten.

Aufgrund dieser Ausführungen ziehen die [REDACTED] einen Verkauf der Fläche in Erwägung. Dies ist im Sinn des Bebauungsplanentwurfes, da dieser das besagte Flurstück als öffentliche Grünfläche vorsieht.

Im Auftrag

Reinartz

Reinartz