



		TOP	
		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 0705/2016	29.03.2016

Betreff

Bebauungsplanverfahren Nr. EL 13/2 - St.-Martinus-Stift -;
hier: 1) Bericht über die durchgeführten frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
2) Beschluss zur Offenlage

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	26.04.2016
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Zu 1)

- 1.1** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Bedenken gegen die planungsrechtliche Vorbereitung eines Anbaues an der Sandstraße mit der vom Antragsteller geänderten Planung eines Anbaues an der nordwestlichen Fassade des bestehenden Heimgebäudes des St.-Martinus-Stiftes ausgeräumt sind.
- 1.2** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, für die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Fahrweges hinter den Grundstücken an der Schmidtstraße im Bebauungsplanentwurf eine Fläche für ein Fahrrecht festzusetzen und die Verwaltung zur Vermittlung einer privatrechtlichen Vereinbarung zur dinglichen Sicherung der Nutzung zwischen Kirche und Anliegern zu beauftragen.
- 1.3** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Bedenken gegen die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise im Bebauungsplanentwurf ausgeräumt sind.
- 1.4** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung im Bebauungsplanentwurf vor Durchführung der Offenlage noch einen Nachweis der Verträglichkeit der nordöstlich des Bauvorhabens vorgesehenen Stellplatznutzungen in Bezug auf den Schutzanspruch der benachbarten Wohnnutzungen zu führen.
- 1.5** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass den Belangen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes durch die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan gefolgt wird.
- 1.6** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Anmerkungen der Unteren Landschaftsbehörde als Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den vorliegenden Planentwurf mit Begründung als vorläufigen Entwurf der Offenlage und beauftragt die Verwaltung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1) BERICHT ÜBER DIE ERGEBNISSE DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Auf der Grundlage des zum Aufstellungsbeschluss vom 20.11.2012 vorgelegten Bebauungskonzeptes des Antragstellers fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 15.01.2013 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im April / Mai 2015 durchgeführt.

Im Rahmen der benannten Beteiligungen wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen, über deren Behandlung oder Berücksichtigung im weiteren Planverfahren ein Beschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung herbeigeführt werden muss.

Die betreffenden Anregungen und Bedenken sind der beigefügten Niederschrift zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie den schriftlichen Stellungnahmen der Bürger und Behörden zu entnehmen. Sie sind hierin mit Bezifferungen versehen, die auf die entsprechenden Ausführungen der Verwaltung und die Beschlussempfehlungen dieser Vorlage hinweisen. Inhaltlich gleiche Anregungen und Bedenken verschiedener Stellungnahmen werden dabei zusammengefasst.

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

1.1 Bedenken gegen die Errichtung eines Anbaues an der Sandstraße

In der Bürgerversammlung und im Nachgang wurden seitens einiger benachbarter Eigentümer an der Sandstraße Bedenken gegen die Errichtung des geplanten Anbaues an der Sandstraße vorgetragen. Es wurde angeregt, den Standort auf die Freifläche im nordwestlichen Teil des Grundstückes zu verlegen und parallel zur Schmidtstraße auszurichten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgetragenen Bedenken erledigen sich dadurch, dass der Vorhabenträger seine Bauabsichten im Sinne der Anregungen umgestellt hat. Nach Durchführung der Bürgerversammlung im Januar 2013 wurde seinerseits zunächst eine umfängliche Prüfung der Wirtschaftlichkeit der ursprünglichen Erweiterungsplanung in Auftrag gegeben, die zu dem Ergebnis geführt hat, dass ein Anbau an der nordwestlichen Seite des Gebäudekomplexes unter Betrachtung der Betriebsabläufe wesentliche Vorteile für die Erweiterung des Stiftes beinhaltet. Daher sollen die Erweiterungsplanungen an der Sandstraße nicht weiter verfolgt werden. Stattdessen soll ein zweigeschossiger Bau in der bestehenden Gebäudebreite vor die nordwestlichen Fassadenteile des Gebäudekomplexes in Richtung Schmidtstraße gesetzt werden. Die hochwertig gestalteten Parkanlageanteile an der Sandstraße bleiben hierbei unangetastet.

Mit dieser Umplanung wird den Anregungen der Anwohner an der Neustadt gefolgt.

1.2 Verzicht auf Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Anliegerweg hinter der Schmidtstraße

Im Nachgang zur Bürgerversammlung wurde angeregt, von einer Festsetzung des Fahrweges als öffentliche Verkehrsfläche Abstand zu nehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche würde bedeuten, dass der Weg eine öffentliche Erschließungsfunktion erhalten würde, die den Anliegern auf der einen Seite Rechte einräumt und auf der anderen Seite Pflichten schafft. Ein Anspruch auf Herrichtung der Wegefläche entsprechend den städtischen Ausbaustandards würde sich durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche verdichten. Daneben wäre infolge der vorhandenen Länge vor allem die Anlage einer mindestens für PKW ausreichenden Wendefläche am Ende des Weges erforderlich. Hierzu würde erheblich in die dortige Stellplatz- und Anlieferungsfläche des Stiftes eingegriffen werden.

Eigentümerin der betreffenden Wegefläche ist ein Fonds der Kath. Kirchengemeinde St. Martinus. Diese ist durch einen Erbfall ins Eigentum der Fläche gelangt, der an die Bedingung geknüpft ist, dass keine Weiterveräußerung erfolgt und sich die Grundstücksnutzung auf von der Kirche wahrzunehmende Aufgaben beschränkt. Aus diesem Grunde wird ein Erwerb der Fläche durch die Stadt als Voraussetzung für die Realisierung einer öffentlichen Verkehrsflächen nicht zustande kommen. Insofern soll die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche nicht weiter in Erwägung gezogen werden.

In der Örtlichkeit gibt es paradoxerweise im betroffenen Bereich zwei nebeneinander herlaufende durch eine Baumreihe mit Unterpflanzung und tlw. durch eine Zaunanlage getrennte Wege. Beide stehen im Eigentum der Kirche. Während der südliche gepflasterte Weg innerhalb der Parkanlage des Stiftsgeländes liegt und der rückwärtigen Anlieferung sowie dem sonstigen PKW-Zielverkehr zu den hinteren Gebäudeteilen der Einrichtung dient, ist der breitere nördliche Anliegerfahrweg nur unzureichend befestigt und in einem schlechten Ausbauzustand. Dieser Weg dient als Zugang und Zufahrt zu den hinteren Grundstücksgrenzen der Grundstücke Schmidtstraße 6-42, die mit ihren Wohnhäusern an der Schmidtstraße eine nahezu geschlossene Bebauung aufweisen. Teil der Fläche ist eine unmittelbar an die Grundstücke grenzende städtische Wegeparzelle von wenig mehr als 1 m Breite, die vormals ausschließlich als Fußweg genutzt werden konnte.

Die Nutzung des nördlichen Weges durch die Anlieger ist dinglich nicht gesichert und wird seitens der Kirche nur geduldet. Der Weg ist ausgeschildert als Privatweg und zur Vermeidung von Haftungsansprüchen mit dem Zusatz „Begehen und Befahren auf eigene Gefahr! Kein Winterdienst!“ versehen. Aus historischen Luftbildern lässt sich belegen, dass sich der Weg aus einem neben der früher als Wildgehege genutzten Freifläche freigehaltenen Fußweg entwickelt hat. Im Zusammenhang mit einer der Erweiterungsmaßnahmen des Altenheimes in den 1970er Jahren wurde der besagte zweite südliche Weg innerhalb der Freiflächen dieser Einrichtung angelegt und durch Pflasterung ausreichend befestigt, um die Anfahrbarkeit mit PKW und Lieferfahrzeugen zu gewährleisten. Durch die räumliche Trennung wird gesichert, dass dieser Weg allein dem Betrieb des Altenheimes dient.

Auf den Hinterlandflächen der Grundstücke Schmidtstraße 6 - 42 sind einige Garagen und Carports, tlw. mit Baugenehmigung der Stadt Emmerich am Rhein errichtet worden. Insofern muss die Stadt Emmerich am Rhein darum bemüht sein, die bisher fehlende dingliche Sicherung der Zufahrten nachzuholen und hierzu in Absprache mit der Kirche und den Eigentümern eine konkrete Regelung, die auch die Unterhaltung des Weges beinhaltet, herbeizuführen. Das Planverfahren bietet den Anlass dazu, dieses Unterfangen nunmehr anzugehen und vermittelnd zwischen den Eigentümern tätig zu werden. Hierein spielen auch die durch den geplanten Neubau erforderlichen Umgestaltungsmaßnahmen des befestigten Zufahrtsweges auf dem Stiftsgelände infolge seiner teilweisen Aufhebung sowie der Anlegung von Stellplätzen zur Erfüllung des Stellplatzbedarfes. Die erforderlichen Angaben zu den aktuellen Planungen des Vorhabenträgers stehen hierzu noch aus. Die

vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan sichern planungsrechtlich im Sinne einer Angebotsplanung den notwendigen Raum und orientieren sich dabei an der vorhandenen Nutzungssituation. Da der Bebauungsplan auch ohne die entsprechende Grundstücksregelung insofern als bereits realisiert zu betrachten ist, ist die Problematik der Wegeherrichtung entsprechend dem vorliegenden Antrag an den Rat nicht grundlegend im Bebauungsplanverfahren zu lösen.

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

1.3 Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde betreffend Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, Schreiben vom 16.04.2015

Die Untere Bauaufsichtsbehörde regt an, die im Planvorentwurf festgesetzte geschlossene Bauweise zu überdenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt, da die im Vorentwurf gewählte Festsetzung einer geschlossenen Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO nicht der tatsächlichen sowie der zukünftigen Bebauungssituation entspricht. Geschlossene Bauweise würde eine grenzständige Bebauung an den seitlichen Grundstücksgrenzen fordern mit der jeweiligen Anbauverpflichtung des Nachbarn. Da die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO für die mit seitlichem Grenzabstand errichteten Vorhaben eine Gebäudelänge bis maximal 50 m vorschreibt und diese Länge bereits durch das bestehende Stiftsgebäude überschritten wird, ist korrekterweise eine abweichende Bauweise festzusetzen, bei der eine Bauweise mit seitlichem Grenzabstand jedoch ohne Gebäudelängenbeschränkung vorgegeben wird.

1.4 Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde betreffend Verträglichkeitsnachweis der Lärmemissionen aus der Nutzung der Stellplatzflächen, Schreiben vom 16.04.2015

Da mit der Festsetzung einer ausgedehnten Stellplatzfläche unter Einbeziehung des Fahrweges von der Sandstraße zum hinteren Gebäudetrakt des St.-Martinus-Stiftes planungsrechtlich die Möglichkeit zur Errichtung einer Vielzahl von Stellplätzen eingeräumt wird, trägt die Untere Bauaufsichtsbehörde Bedenken gegen den hierzu fehlenden Verträglichkeitsnachweis der Lärmemissionen aus der Stellplatznutzung in Bezug auf die Schutzansprüche der benachbarten Wohnnutzungen vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ermittlung des geforderten Nachweises ist in Angriff genommen worden. Die Ergebnisse sind abhängig von den tatsächlichen Planungen des Vorhabenträgers und dem bestehenden Stellplatzbedarf in Verbindung mit der Erweiterungsmaßnahme. Die im Plan festgesetzte Stellplatzfläche ist nicht für eine vollständige Freiräumung und Umgestaltung zu Parkplätzen vorgesehen, sondern hat eher eine Angebotsfunktion.

Verwaltungsseitig wird davon ausgegangen, dass sich ein entsprechender Nachweis führen lassen wird. Angesichts der vom Vorhabenträger gewünschten schnellen Schaffung eines Baurechtes soll der Offenlagebeschluss durch den Fachausschuss daher ohne eine abschließende Klärung dieser Problematik gefasst werden, um bei Vorlage der Ergebnisse und deren Einarbeitung in den Planentwurf unabhängig von einer weiteren Beratung im Fachausschuss die Offenlage starten zu können und das Verfahren zeitlich zu straffen.

Diese Verfahrensweise birgt keine Risiken eines Verfahrensfehlers, da der formelle Offenlagelagebeschluss gesetzlich nicht vorgeschrieben ist.

1.5 Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Schreiben vom 15.04.2015

Bei seiner Luftbildauswertung gelangt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu der Erkenntnis, dass ein konkreter Verdacht besteht auf Kampfmittelrückstände im Plangebiet (hier Bombenblindgänger). Er empfiehlt den Bauherren eine geophysikalische Untersuchung der Verdachtsstelle sowie der sonstigen überbaubaren Flächen durch ihn durchführen zu lassen. Darüber hinaus werden weitere Handlungsempfehlungen für den Fall der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc..) gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da der gesamte Stadtbereich einem Kampfgebiet im Zweiten Weltkrieg zuzurechnen ist, werden heutzutage im Rahmen von Satzungsverfahren zur Information der Bauherren über die vorliegenden Sachverhalte grundsätzlich Hinweise und Empfehlungen für Verhaltensmaßregeln aufgenommen, auch wenn sich keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln in der jeweiligen Lage ergeben.

Im vorliegenden Fall ergeben sich jedoch entsprechende Anhaltspunkte auf eine evtl. noch vorhandene Kampfmittelablagerung. Hierzu empfiehlt der KBD die Überprüfung der betroffenen Bereiche. Der St. Martinus-Stiftung wurde die betreffende Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mit der Bitte um Beachtung und Veranlassung zur Kenntnis gegeben.

Mit der Übernahme eines entsprechenden Hinweises auf mögliche Ablagerungen und die Handlungsempfehlungen des KBD in den Bebauungsplan werden alle Bauherren auf die betroffenen Umstände hingewiesen. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens noch die zusätzliche Übergabe des Merkblattes des KBD.

1.6 Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde, Schreiben vom 28.04.2015

Die Untere Landschaftshörde trägt keine Bedenken zu den Planungsabsichten der Stadt Emmerich am Rhein vor, weist jedoch auf Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der im näheren Baubereich vorhandenen Bäume hin.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die betreffenden Vermeidungsmaßnahmen gelten grundsätzlich immer im Zusammenhang mit der Errichtung von Bauvorhaben und sind in der nachfolgenden Genehmigungsplanung, bzw. bei der Vorhabenrealisierung zu beachten. Eine planungsrechtliche Festsetzung ist nach dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB ist nicht möglich. Deshalb werden die Anmerkungen zusätzlich als Hinweise auf der Bebauungsplanunterlage abgebildet.

Zu 2) BESCHLUSS ZUR OFFENLAGE

Das Verfahren wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Daher kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Des

Weiteren erfolgt keine Regelung für einen Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Von dem durch die Planung vorbereiteten Vorhaben sind einige größere Bäume innerhalb der Parkanlage und an deren Rand betroffen. Sofern diese der Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein unterliegen, ist ein Ersatz nach den Bestimmungen dieser Satzung im Rahmen der Genehmigungsplan festzusetzen.

Die Durchführung einer zweiten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Vorstellung der veränderten Planungskonzeption ist nicht erforderlich. Nach § 3 Abs. 1 Satz 4 BauGB schließt sich die Offenlage an die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung an, auch wenn die erste Erörterung zu einer Änderung der Planung führt. Unter analoger Anwendung der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren soll in diesem Fall eine erneute schriftliche Information an die von der Planung betroffenen Eigentümer und Nachbarn über die Durchführung der Offenlage ergehen.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 4.3.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:

- Anlage 1 zu Vorlage 05-16 0705 Stellungnahmen Öffentlichkeit
- Anlage 2 zu Vorlage 05-16 0705 FDP-Anfrage Wegeausbau
- Anlage 3 zu Vorlage 05-16 0705 Stellungnahmen Behörden
- Anlage 4 zu Vorlage 05-16 0705 Planentwurf
- Anlage 5 zu Vorlage 05-16 0705 Entwurfsbegründung
- Anlage 6 zu Vorlage 05-16 0705 Artenschutzprüfung