



TOP
Vorlagen-Nr. _____ Datum

Verwaltungsvorlage**öffentlich****05 - 16
0911/2016****02.11.2016**Betreff

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 8/2 - Budberger Straße - (Teil 2),
hier: 1) Bericht über die durchgeführten frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
2) Beschluss zur Offenlage

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	22.11.2016
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag**Zu 1)****Zu I.a)**

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zur Bedeutung der Flächen für den landwirtschaftlichen Betrieb mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zu steuerlichen Konsequenzen der Planung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zur Lärmbelästigung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zur Geruchsproblematik mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
5. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zum Abstand mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
6. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zu weiteren Maßnahmen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu II.a)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen der Technischen Werke Emmerich am Rhein GmbH mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu II.b)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen der Deutschen Telekom mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu II.c)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Kleve mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu II.d)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen der unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu II.e)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu II.f)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen der Unteren Immissionsschutzbehörde mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu II.g)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen der Unteren Denkmalbehörde mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu II.h)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen des Deichverbandes Bislich-Landesgrenze mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu II.i)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu II.j)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen der Stadtwerke Emmerich mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu II.k)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen Landesbetriebes Straßenbau NRW mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu II.l)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen der Kreisbauernschaft Kleve mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu II.m)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen der Handwerkskammer Düsseldorf mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den noch bezüglich des Immissionsschutzes anzupassenden Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. N 8/2 – Budberger Straße – (Teil 2) als Offenlegungsentwurf und beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Anpassung durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 8/2 – Budberger Straße – (Teil 2) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 05.02.2015 im Rathaus Emmerich stattgefunden.

Weiterhin sind die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der o.g. Bauleitplanverfahren beteiligt worden.

Im Rahmen dieser Beteiligungen wurden die nachfolgend aufgeführten Anregungen vorgetragen, über die der Ausschuss für Stadtentwicklung nunmehr unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen zu entscheiden hat.

I. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

a) Stellungnahme eines anliegenden Landwirtes

Es wird Einspruch gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes erhoben, da die Planungen die Existenz seines landwirtschaftlichen Betriebes gefährden würden. Es werden die nachfolgend genannten Argumente aufgeführt.

1. Bedeutung der Flächen

Es wird ausgeführt, dass die an den vorhandenen Boxenlaufstall angrenzenden Grünlandflächen zur Aufrechterhaltung der Milchproduktion zwingend erforderlich und nicht ersetzbar seien. Die Flächen würden ebenfalls zur Winterfutterbergung sowie als Gülleflächen benötigt. Durch den vorgesehenen Flächenentzug müsse der Viehbestand reduziert werden, was direkte massive Einkommensverluste zur Konsequenz hätte. Auch ein betriebliches Wachstum sei unmöglich. Der Einwender weist auf den betrieblichen Bestandsschutz hin, der auch sinnvolle betriebliche Erweiterungen beinhalte. Eine solche Berücksichtigung habe nicht stattgefunden.

2. Steuerliche Konsequenzen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch eine veränderte Flächenbewertung und zusätzlich anfallende Abgaben direkte steuerliche und somit finanzielle Nachteile entstünden.

3. Problem der Lärmbelästigung

Es wird angemerkt, dass es sich nicht ausschließen lassen werde, dass von den Gewerbetrieben selbst sowie auch vom Zuliefer- und sonstigem Verkehr erhebliche Lärmbelästigungen ausgehen, die die Leistungsfähigkeit der grasenden Tiere beeinträchtigen würden. Das vorliegende Schallgutachten des Büros Uppenkamp + Partner gehe hierauf nicht ein. Ebenfalls sei nicht berücksichtigt worden, dass vorhandenes Gewerbe gegebenenfalls Beschwerden gegen die vom Landwirtschaftsbetrieb verursachten Geräuschbelästigungen ins Feld führen könnten (z.B. Tier- und Maschinenlärm).

4. Geruchsproblematik

Es wird zu bedenken gegeben, dass von dem angesiedelten Gewerbe Einwendungen und Beschwerden gegen die von seinem Boxenlaufstall und den Tieren ausgehenden Geruchsimmissionen (z.B. bei der Gülleausbringung) vorgebracht werden könnten und dadurch Nachteile für seinen landwirtschaftlichen Betrieb entstünden. Dieser Umstand werde im vorliegenden GIRL-Gutachten nicht erwähnt.

Das Gutachten enthalte außerdem einen gravierenden Mangel, denn in die Beurteilung seien nicht diejenigen Immissionen als Vorbelastungen eingegangen, welche vom schon jetzt vorhandenen Gewerbegebiet Ost III ausgingen. Außerdem blieben die im direkten Zusammenhang stehenden geplanten weiteren Maßnahmen (Ausbau des Ravensackerweges mit Anschluss an die L 90) völlig unberücksichtigt.

Dennoch liege die in der Geruchsimmissionsprognose errechnete Belastung ohne die zusätzlichen Immissionsquellen schon bei 11 %. Es sei daher davon auszugehen, dass die Geruchsbelastung den Grenzwert von 15 % mit Sicherheit überschreiten werde. In diesem Fall wäre eine Erweiterung des Betriebes ausgeschlossen.

Unter Bezugnahme auf die Stellungnahmen der Stadt Emmerich am Rhein vom 25.10.2006, vom 15.05.2008 und vom 10.07.2008 führt der Einwender aus, dass aufgrund des geringen Abstandes des Stallgebäudes zum heranrückenden Gewerbe eine Detailprüfung des Sachverhaltens erforderlich wäre.

Er gibt nach Auflistung der genannten Punkte zu bedenken, dass die Planung einer gerichtlichen Prüfung nicht standhalten werde, weil sie für seinen Betrieb wesentliche Einschränkungen zur Folge hätte und im dazugehörigen GIRL-Gutachten entscheidende Immissionsquellen unberücksichtigt blieben.

5. Abstand

Es wird darauf hingewiesen, dass der im Geruchsgutachten ermittelte Abstand von 235 m zwischen dem Plangebiet und dem Emissionsschwerpunkt falsch sei. Zwischen der Bebauungsplangrenze und dem Stallgebäude bestehe lediglich ein Abstand von 150 m. Bei einer betrieblichen Erweiterung nach Westen würde dieser Abstand nochmals verringert. Damit wäre eine sinnvolle Betriebserweiterung nicht mehr möglich.

Überdies sei unter Anwendung der VDI-Richtlinien bei derzeit 200 Großvieheinheiten ein Abstand von 290 bis 450 einzuhalten.

6. Weitere Maßnahmen

Es wird bemängelt, dass die Ausbauplanungen zur Netterdenschen Straße, zum Autobahnanschluss und zum Ravensackerweg unberücksichtigt bleiben. Auch diese Maßnahmen würden die Existenz des Betriebes gefährden. Zusammen mit der Gewerbegebietsentwicklung gingen dem Betrieb etwa 20% seiner Eigentumsfläche verloren.

Die im Planungsanlass angeführte Nachfrage nach Gewerbegrundstücken könne auf schon zur Verfügung stehenden Flächen gestillt werden. Sofern neue Gewerbegebiete notwendig seien, könne man hier die ehemalige Moritz-von-Nassau-Kaserne in Erwägung ziehen. Dieser Standort hätte den Vorteil einer bereits vorhandenen Infrastruktur.

In der Folge der weiteren Ausführungen weist der Einwender darauf hin, rechtliche Schritte gegen die Planung einzuleiten. Es sei zu prüfen, ob die Handlungsträger für auftretende „übersehene“ Konsequenzen aufgrund von Abwägungsmängeln/Planungsmängeln persönlich haftbar gemacht werden könnten. Ebenso würden die durch die Realisierung der Planungen entstehenden wirtschaftlichen Verluste von der Stadt Emmerich eingeklagt.

Abschließend fordert der Einwender dazu auf, die Planungen komplett einzustellen und die bisher landwirtschaftliche genutzte Fläche als solche zu erhalten. Sofern an der Aufstellung des Bebauungsplanes festgehalten werde, wird die Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu den Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Zu 1.

Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar, deren Realisierung nicht unmittelbar erfolgen muss bzw. wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden so vorgenommen, dass die derzeit eigentumsrechtlich nicht verfügbaren Flächen von einer Überplanung ausgeschlossen werden können. Die Grünlandflächen des Betriebes (Flurstück 176) können daher nach wie vor uneingeschränkt bewirtschaftet werden. Die Festsetzung von gewerblichen Flächen an dieser Stelle stellt eine wünschenswerte Entwicklung für den Gesamtbereich dar, die den Landwirtschaftsbetrieb des Einwenders hinsichtlich der Betriebsabläufe momentan nicht beeinträchtigt.

Zu 2.

Durch den Bebauungsplan werden gewerbliche Bauflächen an Stelle bisheriger Grünlandflächen ausgewiesen. Hinsichtlich der einkommenssteuerrechtlichen Bewertung resultieren hieraus keine Veränderungen, da diese Besteuerung sich an der tatsächlichen Bewirtschaftung der Flächen misst. Erst mit Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ändern sich die steuerlichen Verhältnisse.

Für die Grundsteuer hat die Ausweisung einer gewerblichen Nutzung eine veränderte Flächenbewertung zur Folge, mit der Konsequenz höherer Grundsteuerabgaben des Einwenders. Diese sind für die betroffene Fläche nach Rücksprache mit der Finanzverwaltung jedoch im Irrelevanzbereich und werden durch die mit der Nutzungsänderung verbundene Wertsteigerung der Flächen mehr als ausgeglichen.

Zu 3.

Im deutschen Immissionsschutzrecht ist eine Lärmbelastung gegenüber Tieren nicht geregelt, insofern fehlen quantifizierbare Richtwerte, die Gegenstand einer gutachterlichen Betrachtung sein könnten. Gegenstand des Gutachtens war jedoch die schützenswerte Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes. Zur Wahrung der Belange wurden für den gesamten Bebauungsplanbereich Lärmkontingente festgesetzt, die von den künftigen Betrieben einzuhalten sind.

Überträgt man der Einfachheit halber die Richtwerte gegenüber dem Schutzgut Mensch auch auf Tiere, ist im konkreten Fall die Gefahr einer Störung des Viehbestandes durch das heranrückende Gewerbegebiet nicht gegeben, da die Stallgebäude noch weiter entfernt liegen als die zugrunde gelegte Wohnbebauung zwischen dem Plangebiet und den Landwirtschaftsbetrieben.

Die von einem landwirtschaftlichen Betrieb verursachten Betriebsgeräusche liegen gegenüber einer schützenswerten Nutzung in der Regel im Bereich der Irrelevanz. Die nächstgelegenen Stallgebäude haben einen Abstand zum Gewerbegebiet von 200 m, ferner gilt im Gewerbegebiet sowohl nach der TA Lärm als auch nach der DIN 18005 ein vergleichsweise hoher Immissionsrichtwert von 65 dB tagsüber. Eine Beeinträchtigung des Gewerbegebietes durch die landwirtschaftliche Nutzung mit entsprechenden Beschwerdemöglichkeiten gegenüber den Landwirten kann ausgeschlossen werden.

Zu 4.

Die Geruchsimmissionsprognose des Büros Uppenkamp + Partner stellt die vom Einwender benannte Detailprüfung des Sachverhaltes zu möglichen Geruchsimmissionen dar. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass im Nahbereich mit vereinfachten Abstandsmodellen keine exakten Ergebnisse darstellbar sind. Vielmehr wird über die

Prognose gemäß GIRL-Richtlinie (Stand: 29.02.2008 mit Ergänzung vom 10.09.2008) der derzeit genehmigte Tierbestand betrachtet und in einer Ausbreitungsrechnung auf das Plangebiet bezogen. Die aktuellen Tierplatzzahlen wurden bei der Bauaufsicht der Stadt Emmerich angefragt.

Zusätzlich wurde eine Erhöhung des Tierbestandes berücksichtigt. Das Gutachten unterstellt eine Erweiterung des Tierbestandes in Höhe von 50 %.

Selbst bei dieser Betrachtung werden im gesamten Plangebiet die maßgeblichen Grenzwerte der Geruchshäufigkeit in Höhe von 15 % der Jahresstunden eingehalten. Der höchste auftretende Wert beläuft sich auf 4 % und befindet sich im äußersten östlichen Planbereich auf den derzeitigen Grünlandflächen der Hofstelle.

Nach ergänzender gutachterlicher Stellungnahme sind Vorbelastungen durch das bestehende Gewerbegebiet Ost III nicht zu berücksichtigen, da es sich hier primär um Unternehmen aus der Logistikbranche und des Warenumschlages handelt. Vielmehr ist davon auszugehen, dass eine auf der Überschreitung der zulässigen Immissionswerte beruhende Erweiterungseinschränkung der nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebe aufgrund der unbeteiligten Wohnhäuser im direkten Einflussbereich beider Hofstellen zu erfolgen hat. Die Wohnhäuser liegen von den Hofstellen z.T. in einer Entfernung von deutlich unter 200 m und in der Hauptwindrichtung entfernt. Hier ist bei einer geringeren als der im Gutachten berücksichtigten Expansion der Tierhaltungen von einem Überschreiten des gemäß GIRL anzusetzenden Immissionswertes von 15 % auszugehen.

Ein mittelfristig denkbarer Ausbau des Ravensackerweges mit Anschluss an die L 90 verändert die ermittelten Ergebnisse nicht, da aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben keine weiteren Bauflächen im östlichen Teil des Ravensackerweges entstehen können.

Das Geruchsgutachten des Büros Uppenkamp + Partner stützt die berechtigten Belange des Einwenders, da durch die Einhaltung der Richtwerte Beschwerdemöglichkeiten der heranrückenden Betriebe von vornherein ausgeschlossen werden.

Zu 5.

Gemäß den Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie wurden alle Geruchsquellen der landwirtschaftlichen Betriebe in die Ausbreitungsrechnung einbezogen. Hierunter befindet sich auch das mit einer Entfernung von ca. 200 m zum Plangebiet nächstgelegene Stallgebäude nördlich des Ravensackerweges, aber auch weiter entfernt liegende Gebäude. Der in der Begründung genannte Abstand von 235 m zwischen dem Plangebiet und dem Emissionsschwerpunkt dient insofern der Veranschaulichung, um die Lage der landwirtschaftlichen Betriebe zu beschreiben.

Für die Ergebnisse des Gutachtens sind die Entfernungsangaben nicht relevant, da alle Geruchsquellen mit der jeweiligen Entfernung in die Berechnungen eingeflossen sind. Auf Basis der derzeit gültigen Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie ist festzuhalten, dass die landwirtschaftlichen Betriebe durch das Heranrücken des Gewerbegebietes hinsichtlich möglicher Geruchsbelastungen keine Einschränkungen zu befürchten haben, da selbst unter Berücksichtigung deutlich erhöhter Tierzahlen die Grenzwerte weit unterschritten werden.

Die aufgeführten VDI-Richtlinien kommen im Nahbereich grundsätzlich nicht zur Anwendung, da sie nur eine grobe Beurteilungsgrundlage für einzuhaltende Schutzabstände liefern. Stattdessen wird gemäß der gültigen Rechtsprechung eine Beurteilung auf Basis der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) durchgeführt, bei der u.a. die konkreten Geruchsquellen und meteorologische Faktoren in die Betrachtung eingehen.

Zu 6.

Die Autobahn A3 und die Netterdensche Straße stellen bereits im jetzigen Ausbauzustand Grenzen für die Bewirtschaftung auf den landwirtschaftlichen Flächen dar. Der Ausbau der L 90, die Herstellung des Autobahnanschlusses und der Ausbau des Ravensackerweges

werden die Bewirtschaftungsmöglichkeiten jedoch nicht verhindern. Beispielsweise kann beim Ausbau des Ravensackerweges über die Herstellung von Viehtrieben unterhalb der Straße die Zugänglichkeit zu den Weideflächen gesichert werden. Ferner stellt der Bebauungsplan derzeit nur die Möglichkeit einer gewerblichen Entwicklung dar und berücksichtigt die derzeit eigentumsrechtlich zur Verfügung stehenden Flächen. Sofern die Betriebsflächen nicht veräußert werden, können die Landwirte ihre Bewirtschaftung unabhängig von der baulichen Entwicklung in Teilen des Gewerbegebietes fortführen.

Da es im Stadtgebiet von Emmerich keine weiteren Gewerbeflächen für flächenintensive Vorhaben mehr gibt und auch seitens der Regionalplanung der Bezirksregierung Düsseldorf keine neuen Flächenausweisungen diesbezüglich geplant sind, kommt einer Entwicklung des Gebietes in Klein-Netterden eine große Bedeutung zu. Das Areal der ehemaligen Moritz-von-Nassau-Kaserne kann aus planungsrechtlichen Gründen nicht zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden, da der Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung dort einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) darstellt.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

II. Anregungen aus der Behördenbeteiligung

a) Stellungnahme der Technischen Werke Emmerich am Rhein GmbH

Die technischen Werke Emmerich (TWE) regen redaktionelle Änderungen in der Begründung zu den Punkten 4.3.2 Schmutzwasser und 4.3.3 Niederschlagswasser an.

Hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung wird sollte in der Begründung auf die bereits im Zuge der Erschließung des 1. BA getroffenen technischen Vorkehrungen zur Schmutzwasserbeseitigung eingegangen werden.

Die Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung sollten ergänzt werden um einen Passus, der klarstellt, dass der Bau und Betrieb der Niederschlagswasserbehandlungsanlagen den jeweiligen Grundstückseigentümern obliege.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird gefolgt.

In die Begründung zum Bebauungsplan werden in den Punkten 4.3.2 und 4.3.3 entsprechende Textpassagen aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Begründung zum Bebauungsplan in den Abschnitten zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung redaktionell geändert wird.

b) Stellungnahme der Deutschen Telekom

Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet um redaktionelle Anpassung des Punktes 8 der Begründung. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen seien mindestens vier Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird gefolgt. Die Ausführungen in der Begründung sowie die Hinweise in der Planzeichnung werden redaktionell angepasst.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass Punkt 8 der Begründung sowie die Hinweise in der Planzeichnung dahingehend redaktionell angepasst werden, dass eine Information der Deutschen Telekom über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens vier Monate vor Baubeginn erfolgt.

c) Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) des Kreises Kleve

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die ULB weist darauf hin, dass aus der bereits im Vorfeld des Planverfahrens realisierten Ausgleichsmaßnahme am Mettmeer Flächen von etwa 12,91 ha durch den Eigentümer als Tauschflächen für Grünlandumbrüche an anderer Stelle vermarktet wurden. Entsprechend müsse der Ausgangsbiotoptyp nicht als Ackerland, sondern als Grünland, Code 3.2, Einzelflächenwert 4, in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingehen. In diesem Fall entstehe ein beträchtliches Kompensationsdefizit und kein Bilanzüberschuss wie es in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt wird.

Artenschutz

Die ULB weist darauf hin, dass sich die in der Artenschutzprüfung angesprochenen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die betroffenen Arten Steinkauz, Rebhuhn und Kiebitz auf Maßnahmen beziehen, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan N 8/2 – Budberger Straße (Teil 1) stünden. Es sei auszuführen, welche CEF-Maßnahmen dem Bebauungsplan N 8/2 – Budberger Straße (Teil 2) zugeordnet werden können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass der Hinweis, dass die durch den Wegfall von Brutplätzen betroffenen Arten in der Umgebung des Bebauungsplanes weitere Lebensräume fänden, unzureichend sei. Der Wegfall von Fortpflanzungsstätten stelle einen Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG dar. Diesem könne nur durch Umsetzung geeigneter CEF-Maßnahmen entgegengewirkt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nach zwischenzeitlicher Abstimmung zwischen der Unteren Landschaftsbehörde, dem Flächeneigentümer und der Stadtverwaltung Emmerich wurde die Bereitstellung von Grünlandflächen aus der Ausgleichsmaßnahme rückabgewickelt. Insofern steht nach wie vor der ursprünglich ermittelte Bilanzüberschuss von 1.593 Werteinheiten zur Verfügung.

Artenschutz

Die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Mettmeer stellen neben dem bilanztechnischen Ausgleich auch geeignete CEF-Maßnahmen dar, da dort für die betroffenen Arten neue Lebensräume und Fortpflanzungsstätten im Vorfeld der beiden Bebauungspläne N 8/2 Teil 1 und Teil 2 geschaffen wurden. Zum Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens für den Teil 1 waren die gesetzlichen Grundlagen zur Beachtung der Artenschutzprüfung im Bebauungsplan noch nicht gegeben, sodass die CEF-Maßnahmen nur den Teil 2 des Gewerbegebietes betreffen können. Zur Klarstellung, welche CEF-Maßnahmen im Bereich Mettmeer dem 2. Bauabschnitt zugeordnet werden, wird im Textteil der Artenschutzprüfung eine entsprechende redaktionelle Ergänzung vorgenommen. Hierbei wird auf die in den

Maßnahmenblättern des landschaftspflegerischen Begleitplanes aufgeführten Ausgleichsflächen Bezug genommen.

Ferner entfällt im Textteil die Formulierung, dass die betroffenen Arten in der Umgebung des Bebauungsplanes weitere Lebensräume finden. Damit wird klargestellt, dass die artenschutzrechtliche Kompensation nur über konkrete CEF-Maßnahmen erfolgen kann.

Beschlussvorschlag

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Artenschutz

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass über redaktionelle Änderungen der Artenschutzprüfung die Zuordnung der CEF-Maßnahmen für die artenschutzrechtliche Kompensation des Bebauungsplanes N 8/2 Teil 2 zu den bereits am Mettmeer erfolgten Aufwertungsmaßnahmen erfolgt.

d) Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde (UWB) des Kreises Kleve

Regenwasserversickerung

Die UWB regt, dass wegen der schwierigen geohydrologischen Verhältnisse im Planungsbereich für eine Versickerung bereits im Rahmen der Bauleitplanung die Randbedingungen auf den Grundstücken festgelegt werden sollten.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Nutzungsgebiet GE1 Gewerbeansiedlungen möglich seien, bei denen das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser einer Vorbehandlung bedürfe.

Oberirdische Gewässer

Die UWB teilt Bedenken gegen die Umwandlung des Gewässers W 1.22 entlang des Ravensackerweges zu einer öffentlichen Abwasseranlage mit, da dieses Gewässer auch außerhalb des Plangebietes Entwässerungsfunktionen erfülle, die mit Umsetzung der Planung entfallen würden.

Stellungnahme der Verwaltung

Regenwasserversickerung

Der Anregung wird gefolgt. Nach Abstimmung mit dem Deichverband Bislich-Landesgrenze und der Unteren Wasserbehörde wird einer ortsnahen Einleitung von Niederschlagswasser im Gewerbegebiet GE 1 der Vorzug gegeben. Die Einleitung erfolgt gedrosselt in das Gewässer W 1.22.4, welches weiter nördlich außerhalb des Plangebietes in das Gewässer W 1.22 mündet. Neben der Entwässerung der gewerblichen Bauflächen werden auch die öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße an dieses Gewässer angeschlossen.

Die textliche Festsetzung 2.1 sowie der Punkt 4.3.3 der Begründung werden entsprechend umformuliert. Dabei wird auch berücksichtigt, dass im Nutzungsgebiet GE1 Betriebsansiedlungen denkbar sind, bei denen das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser vor einer Versickerung einer Vorbehandlung bedarf.

Oberirdische Gewässer

Nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde ist die Umwandlung des Gewässers W 1.22 in eine öffentliche Abwasseranlage nicht zulässig. Zulässig ist aber die Beibehaltung als Gewässer, wenn diesem vorbehandeltes Regenwasser zugeleitet wird und das Gewässer in seinem Verlauf nur unwesentlich verändert wird. Diese Anforderungen sind erfüllt, da die Vorbehandlung des Niederschlagswassers aus den Verkehrsflächen über Bodenfilter im Straßenraum geschieht und erst danach die Einleitung in das Gewässer erfolgt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Gewässerfläche deckt den derzeitigen Verlauf ab und erfordert nur punktuell geringfügige Anpassungen am bestehenden Gewässerverlauf. Ein Gewässerausbauverfahren erscheint vor diesem Hintergrund nicht notwendig.

Um die Bedenken zu berücksichtigen, wird die Planzeichnung dahingehend geändert, dass die bislang als Abwasseranlage festgesetzte Fläche entlang der Planstraße als Wasserfläche festgesetzt wird.

Beschlussvorschlag

Regenwasserversickerung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Festsetzung 2.1 sowie den Punkt 4.3.3 der Begründung dahingehend zu ändern, dass die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie des Gewerbegebietes GE 1 über eine Einleitung in das Gewässer W 1.22.4 erfolgen werden.

Oberirdische Gewässer

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die in der Planzeichnung entlang der Planstraße festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung als Wasserfläche festzusetzen.

e) Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve

Die Untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass im Bebauungsplan keine verbindlichen Regelungen zum Umgang bzw. Schutz des Mutterbodens während der Baumaßnahmen getroffen seien. Es wird angeregt, im Rahmen der Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung durch einen qualifizierten Gutachter durchführen zu lassen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird gefolgt. Da im Bebauungsplan keine entsprechenden Regelungsmöglichkeiten bestehen, wird über dem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan gesichert, dass eine bodenkundliche Baubegleitung durch einen Fachgutachter erfolgt.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, im städtebaulichen Vertrag eine Regelung zur bodenkundlichen Baubegleitung durch einen Fachgutachter aufzunehmen.

f) Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Kleve

Die Untere Immissionsschutzbehörde regt an, unter Punkt 6 der textlichen Festsetzungen eine Ergänzung aufzunehmen, dass die Einhaltung der Emissionskontingente im Rahmen der späteren Baugenehmigungen durch Schallausbreitungsberechnungen nachzuweisen ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung wird wie folgt ergänzt:

„Im Rahmen der späteren Baugenehmigungen ist von den Betrieben die Einhaltung der Emissionskontingente über Schallausbreitungsberechnungen nachzuweisen.“

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die textliche Festsetzung Nr. 6 wie folgt zu ergänzen:

„Im Rahmen der späteren Baugenehmigungen ist von den Betrieben die Einhaltung der Emissionskontingente über Schallausbreitungsberechnungen nachzuweisen.“

g) Stellungnahme der unteren Denkmalbehörde

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege regt an, Punkt 10 der Begründung hinsichtlich der Kostenübernahme für noch ausstehende archäologische Untersuchungen zu ergänzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird gefolgt. Die nördlich des Ravensackerweges noch ausstehenden archäologischen Untersuchungen auf Flächen, die sich noch nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, müssen bei Verfügbarkeit der Flächen zu Lasten des Vorhabenträgers untersucht werden. Dieser Sachverhalt wird unter Punkt 10 der Begründung ergänzt.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass in Punkt 10 der Begründung die Kostenübernahme für noch ausstehende archäologische Untersuchungen auf Flächen nördlich des Ravensackerweges durch den Vorhabenträger beschrieben wird.

h) Stellungnahme des Deichverbandes Bislich-Landesgrenze

Der Deichverband benennt technische Anforderungen für die Einleitung von Niederschlagswasser aus den Nutzungsgebieten GE2 und GE3 in das Gewässer W 9.1 und W 9.1.1 (Dürlinger Graben) und Anforderungen an das einzuleitende Niederschlagswasser. Ferner weist der Deichverband darauf hin, dass die im Nutzungsgebiet GE1 vorgesehene Niederschlagswasserversickerung als unrealistisch anzusehen sei, da dies auch im Bereich der Minolta-Halle im 1. Bauabschnitt nicht funktioniere. Es wird daher angeregt, das dort anfallende Regenwasser gedrosselt dem Gewässer W 1.22 zuzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die technischen Anforderungen an die Ausgestaltung des Gewässers und die einzuleitenden Niederschläge werden im Rahmen der Erschließungsplanung zum künftigen Gewerbegebiet berücksichtigt und mit dem Deichverband abgestimmt. Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ferner gesichert, dass das einzuleitende Niederschlagswasser in qualitativer Hinsicht für eine Gewässereinleitung geeignet ist. Hierzu dienen u.a. Festlegungen zum Ausschluss von Nutzungen wassergefährdender Art und zur Vorbehandlung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen.

Der Anregung hinsichtlich der Niederschlagsversickerung im Gewerbegebiet GE 1 wird gefolgt. Nach Abstimmung mit dem Deichverband Bislich-Landesgrenze und der Unteren Wasserbehörde wird einer ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser im Gewerbegebiet GE 1 der Vorzug gegeben. Die Einleitung erfolgt gedrosselt in das Gewässer W 1.22.4, welches weiter nördlich außerhalb des Plangebietes in das Gewässer W 1.22 mündet.

Neben der Entwässerung der gewerblichen Bauflächen werden auch die öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße an dieses Gewässer angeschlossen.

Die textliche Festsetzung 2.1 sowie der Punkt 4.3.3 der Begründung werden entsprechend umformuliert. Dabei wird auch berücksichtigt, dass im Nutzungsgebiet GE1 Betriebsansiedlungen denkbar sind, bei denen das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser vor einer Versickerung einer Vorbehandlung bedarf.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Festsetzung 2.1 sowie den Punkt 4.3.3 der Begründung dahingehend zu ändern, dass die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie des Gewerbegebietes GE 1 über eine Einleitung in das Gewässer W 1.22.4 erfolgen werden.

i) Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verweist auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 03.04.2006. Darin wird allgemein auf das Vorgehen bei Auffinden von Kampfmitteln hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zum Vorgehen bei Kampfmittelfunden und zur Durchführung von größeren Bohrungen in den Untergrund enthalten. Da es keine konkreten Verdachtsmomente für das Vorkommen von Kampfmitteln gibt, erscheinen keine weiteren besonderen Maßnahmen notwendig.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

j) Stellungnahme der Stadtwerke Emmerich GmbH

Die Stadtwerke bitten um redaktionelle Ergänzung des Punktes 4.3.1 „Versorgung/Müllabfuhr“ der Begründung. Der Absatz solle ergänzt werden um Aussagen zur frühzeitigen Koordinierung der geplanten Baumaßnahmen mit den Versorgungsträgern. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen seien mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird gefolgt. Die Ausführungen in der Begründung werden redaktionell ergänzt.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass Punkt 4.3.1 der Begründung dahingehend redaktionell angepasst wird, dass eine Information der Stadtwerke Emmerich über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens drei Monate vor Baubeginn erfolgt.

k) Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW begrüßt den möglichen Ausbau des Ravensackerweges als Entlastung der L90. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle eines

Ausbau eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt und der Straßenbauverwaltung abzuschließen sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sofern künftig die Voraussetzungen für einen Ausbau des Ravensackerweges bis zur L 90 bestehen sollten, wird die Planung frühzeitig mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt und über eine Verwaltungsvereinbarung geregelt.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

I) Stellungnahme der Kreisbauernschaft Kleve e.V.

Die Kreisbauernschaft Kleve bezweifelt die Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen im Emmericher Stadtgebiet und führt aus, dass für die bestehende Nachfrage ausreichende Flächen an anderer Stelle zur Verfügung stünden.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass durch das Heranrücken des Gewerbegebietes an die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe, insbesondere den Betrieb des Einwenders, die Realisierung des Autobahnanschlusses an der Netterdenschen Straße sowie den Ausbau des Ravensackerweges die wirtschaftliche Existenz der Betriebe gefährdet sei. Es wird daher angeregt, die Erweiterung des Gewerbegebietes zu unterlassen.

Überdies sei gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes sowie des Regionalplanes Rücksicht auf besonders wertvolle landwirtschaftliche Flächen zu nehmen und eine Umwandlung zu Gewerbeflächen gegebenenfalls zu unterlassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund des geringen Angebotes neu zu entwickelnder Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Emmerich und der konkreten Nachfrage am Standort in Klein-Netterden wird die Notwendigkeit gesehen, über einen Bebauungsplan das Planungsrecht zur Realisierung neuer gewerblicher Bauflächen zu schaffen. Vor diesem Hintergrund wurde bereits vor mehreren Jahren der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

Der einzige über eine entsprechende Darstellung im Gebietsentwicklungsplan (GEP) planungsrechtlich für eine Gewerbeentwicklung noch mögliche Standort liegt in Klein-Netterden. In Zusammenhang mit den Überlegungen für einen dritten Autobahnanschluss Emmerichs an der L 90 bieten sich günstige Standortbedingungen für ein großes zusammenhängendes Gewerbegebiet. Insofern wurde bereits auf der Ebene der Regionalplanung deutlich gemacht, dass die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen an dieser Stelle ein vorrangiger Belang ist.

Die im Bebauungsplangebiet liegenden Flächen gehören teilweise zum landwirtschaftlichen Betrieb des Einwenders. Für den Fall, dass die bewirtschafteten Flächen nicht veräußert werden, ergeben sich hinsichtlich einer Bewirtschaftung keine Veränderungen des derzeitigen Zustandes. Eine gewerbliche Entwicklung wäre dann auf den westlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes beschränkt. Auch der Ausbau des Ravensackerweges schränkt die Bewirtschaftungsmöglichkeiten der Landwirte nicht ein, da über Viehtriebe unterhalb des Straßenkörpers die Beweidung landwirtschaftlicher Flächen sichergestellt werden könnte. Da die Autobahn und die bestehende Landesstraße L 90 bereits derzeit deutliche Zäsuren sind, tritt aus Sicht der Verwaltung mit dem Bau des dritten Autobahnanschlusses keine wesentliche Verschlechterung der betrieblichen Situation für die Landwirte ein.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen der Kreisbauernschaft Kleve mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

m) Stellungnahme der Handwerkskammer Düsseldorf

Die Handwerkskammer regt an, den im Bebauungsplan festgesetzten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben um eine Ausnahmeregelung für den produktionsbezogenen Annexhandel (Handel mit selbsthergestellten Waren) zu modifizieren, wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetriebes untergeordnet sei.

Ferner wird angeregt, die Ausnahme von der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 zu prüfen, da diese nach Auffassung der Handwerkskammer nicht mit den landesplanerischen Vorgaben zum großflächigen Einzelhandel sowie mit den Vorgaben von § 11 Abs. 3 BauNVO vereinbar sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Anregungen wird gefolgt. Für produktionsbezogenen Annexhandel wird eine Ausnahmeregelung in den textlichen Festsetzungen formuliert, der ausnahmsweise eine Verkaufsfläche zulässt, sofern sie der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet ist.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, in den textlichen Festsetzungen eine Ausnahmeregelung für den produktionsbezogenen Annexhandel aufzunehmen.

Zu 2)

Die festgesetzten Emissionskontingente in den Baugebieten müssen auf Grundlage der jüngsten Rechtsprechung weiter gegliedert werden. Das bedeutet, dass je Gebiet (GE 1, GE 2, GE 3) mindestens zwei unterschiedliche Emissionskontingente festgesetzt werden müssen. Dies kann beispielsweise anhand von Distanzen zu empfindlichen Nutzungen erfolgen. Entsprechende Festsetzungen werden aus dem entsprechend zu überarbeitenden Immissionsschutzgutachten abgeleitet.

Inhaltlich hat die Gliederung der Emissionskontingente keine Auswirkungen auf die Planung, so dass die Zeitverzögerung minimiert werden soll und der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den noch anzupassenden Planentwurf im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 2.1.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:

- Anlage 01 zu Vorlage 05-16 0911 B-Plan
- Anlage 02 zu Vorlage 05-16 0911 Legende
- Anlage 03 zu Vorlage 05-16 0911 Textliche Festsetzungen
- Anlage 04 zu Vorlage 05-16 0911 Hinweise
- Anlage 05 zu Vorlage 05-16 0911 Begründung
- Anlage 06 zu Vorlage 05-16 0911 Umweltbericht
- Anlage 07 zu Vorlage 05-16 0911 LBP
- Anlage 08 zu Vorlage 05-16 0911 ASP
- Anlage 09 zu Vorlage 05-16 0911 Schalluntersuchung
- Anlage 10 zu Vorlage 05-16 0911 Geruchsimmissionsprognose
- Anlage 11 zu Vorlage 05-16 0911 Baugrunduntersuchung
- Anlage 12 zu Vorlage 05-16 0911 Stellungnahmen 3-1
- Anlage 13 zu Vorlage 05-16 0911 Stellungnahmen 4-1