



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 0955/2016	09.01.2017

Betreff

Bebauungsplanverfahren E 31/5 - Im Polderbusch / West -,
hier: 1) Bericht über die frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
2) Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	24.01.2017
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Zu 1)

Zu I.1) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass der Anregung das Baufeld im Bereich des Vereinsheimes über die Abgrenzung des bestehenden Gebäudes hinaus anzupassen, sodass sich dort eine Entwicklungsmöglichkeit eröffnet, zu folgen.

Zu I.2) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass der Anregung auf dem Flurstück 377, Flur 31, Gemarkung Emmerich ein Baufeld zu ergänzen, gefolgt wird.

Zu I.3) Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt zur Kenntnis, dass derzeit keine Bäume in der Erschließungsplanung vorgesehen sind.

Zu I.4) Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Vereinsheim zur Kenntnis.

Zu I.5) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, eine textliche Festsetzung im Entwurf aufzunehmen, dass in den Bereichen WA 1 und WA 2 maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind.

Zu I.6) Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Einfügen des geplanten Mehrfamilienhauses in die Umgebung zur Kenntnis.

Zu I.7 - 10) Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Zu II.1) Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt den Hinweis der DB AG zur Kenntnis.

- Zu II.2) Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass ein entsprechender Hinweis, zu Kampfmittelablagerungen im Bebauungsplanentwurf aufgenommen ist.
- Zu II.3) Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt den Hinweis der Unteren Landschaftsbehörde zur Kenntnis.
- Zu II.4) Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung bezüglich der Immissionsthematik zur Kenntnis.
- Zu II.5) Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung bezüglich der Stellungnahme der Stadtwerke Emmerich zur Kenntnis.
- Zu II.6) Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu den vier Anregungen von StraßenNRW zur Kenntnis.
- Zu II.7) Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Hinweis der Telekom AG zur Kenntnis.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den beiliegenden Bebauungsplanentwurf im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und beauftragt die Verwaltung auf dieser Grundlage die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte bei der Bebauungsplanaufstellung im Rahmen einer Bürgerversammlung, die am 05.07.2016 stattgefunden hat. Anschließend wurde eine Frist bis zum 05.08.2016 gewährt um eine Stellungnahme abzugeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 16.06.2016 bis zum 16.07.2016 durchgeführt.

Bei diesen Beteiligungen gingen die nachfolgenden Stellungnahmen ein, über die ein Beschluss herbeizuführen ist, ob und wie die hierin geäußerten Bedenken oder Anregungen im weiteren Planverfahren Berücksichtigung finden sollen.

I Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

I.1) Baufeld im Bereich Vereinsheim

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurde angeregt, dass das Baufeld im Bereich des bestehenden Vereinsheimes nicht wie im Vorentwurf dargestellt entlang der Gebäudegrenzen verlaufen solle, sondern Entwicklungsmöglichkeiten bieten solle.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung hält diese Anregung für sinnvoll und schlägt vor, dem zu entsprechen. Sollte das Vereinsheim künftig anbauen wollen oder sollte die Nutzung aufgegeben werden und die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden, wäre dies nach Anpassung des Baufeldes künftig möglich.

I.2) Ergänzung eines Baufeldes

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist die Anregung eingegangen, ein Baufeld auf dem Flurstück 377, Flur 31, Gemarkung zu ergänzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Sinne des städtebaulichen Zieles der Nachverdichtung hält die Stadtverwaltung diesen Vorschlag für sinnvoll und schlägt dem Ausschuss für Stadtentwicklung vor, der Anregung zu folgen.

I.3) Keine Bäume im Straßenraum

Es wird gewünscht, dass keine Bäume im Straßenbereich geplant werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der aktuelle Straßenplan sieht keine Bäume vor. Der Bebauungsplan setzt keine Bäume im Straßenraum fest. Die endgültige Ausgestaltung der Verkehrsfläche erfolgt auf der nachfolgenden Genehmigungsebene.

I.4) Umformulierung der Begründung in Punkt 11.2

Im Rahmen der Bürgerversammlung ist es unter Punkt 11.2 der Begründung zum Vorentwurf zu einem Missverständnis gekommen. Um dies zu vermeiden wurde der ursprüngliche Satz „Auch unzumutbare Beeinträchtigungen aus Sport- und Freizeitlärm sind in der direkten Umgebung auszuschließen“ umformuliert in „Auch unzumutbare Beeinträchtigungen aus Sport- und Freizeitlärm sind in der direkten Umgebung nicht zu erwarten“.

Hier ist festzuhalten, dass das Vereinsheim von dieser Festsetzung nicht betroffen ist. Das Vereinsheim mit dem Schießstand ist im allgemeinen Wohngebiet im Sinne einer Anlage für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

I.5) Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Regelung der Wohneinheiten

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurde deutlich, dass die Bürger kritisch gegenüber Mehrfamilienhäuser im südöstlich angrenzenden Bereich zur vorhandenen Wohnbebauung stehen. Aufgrund dessen soll eine textliche Festsetzung regeln, dass in den Bereichen WA 1 und WA 2 maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind.

I.6) Das geplante Mehrfamilienhaus soll in Höhe und Gestaltung der umgebenden Bebauung angepasst werden

Es wird gebeten, das geplante Mehrfamilienhaus in Höhe und Gestaltung den umliegenden Einfamilienhäusern anzupassen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das geplante Mehrfamilienhaus soll im Bereich des WA3 errichtet werden. WA3 enthält die Festsetzungen, dass lediglich zwei Vollgeschosse, eine offene Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,4 möglich sein sollen. Dies entspricht zum einen den anderen Bereichen des Bebauungsplangebietes und zum anderen finden sich in der Umgebung ebenfalls diverse zweigeschossige Häuser. Die Bestimmung der Obergrenze der Grundflächenzahl mit 0,4 entspricht den Vorgaben der BauNVO (§ 17). Die festgesetzten Bauhöhen für die Fläche des geplanten Mehrfamilienhauses gehen geringfügig über die Höhen der Umgebung hinaus. Anders wäre das geplante Bauvorhaben nicht realisierbar. Die Höhenfestsetzungen für die vier Teilflächen sind gestaffelt und orientieren sich an den jeweils durch den Investor geplanten Bauformen. Insgesamt leitet sich die Höhenentwicklung aus der näheren Umgebung ab. Zwischen dem geplanten Mehrfamilienhaus und den nächstgelegenen bestehenden Einfamilienhäusern besteht zudem ein angemessener und ausreichender Abstand. Aufgrund der Lage und Ausrichtung der Gebäude tritt zudem keine Verschattung der Bebauung am Borgheeser Weg auf. Im Zuge der Vorentwurfsplanung wurde im Übrigen für das gesamte Gebiet eine Verschattungsprognose für verschiedene Jahreszeiten erarbeitet, aus der hervorging, dass die bestehende Verschattung des Geländes nur unwesentlich von der zukünftigen unterscheiden wird. Bezüglich der Gestaltung sollen keine weiteren Festsetzungen getroffen werden. Der Vorhabenträger und die späteren Eigentümer sollen bezüglich der Gestaltung nicht zu sehr eingeschränkt werden. Dazu gibt es an dieser Stelle keinen Anlass. Die genaue Gestaltung des neuen Mehrfamilienhauses ist Gegenstand des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens.

I.7) Die geplante Straße möge eine Anwohnerstraße werden

Es wird angeregt, dass die geplante Straße eine Anliegerstraße werden soll, da befürchtet wird, dass Autofahrer die neu geplante Straße zum Abkürzen nutzen könnten.

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung war die Erschließung des Bereiches der ehemaligen Gaststätte durch einen Durchstich der Straßen Im Polderbusch und dem Borgheeser Weg geplant. Inzwischen hat der Vorhabenträger das Ingenieurbüro Kottowski mit einer Straßenplanung beauftragt. Aufgrund von Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Büros priorisiert der Vorhabenträger nun einen Stichweg mit einer Wendeanlage vom Polderbusch aus zur Erschließung der neuen Baufelder im Innenbereich des Plangebietes. Die Stadtverwaltung begrüßt diese Lösung.

I.8) Keine Parkbuchten auf der geplanten Straße

Es wird angeregt, auf Parkbuchten in der neuen Straße zu verzichten. Als Gründe werden eine mögliche Beeinträchtigung der Nachtruhe durch Ein- und Ausparkvorgänge und ein mögliches Sicherheitsrisiko beim Verlassen von privaten Ausfahrten aufgrund einer Beeinträchtigten Sicht auf Fußgänger und Radfahrer genannt. Des Weiteren würden parkende Fahrzeuge Reinigungsmaschinen der Stadt behindern, sodass die Regenabflusssrinnen nicht vernünftig gereinigt werden könnten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die bisher vorliegende Straßenplanung sieht für die neue Straße keine Parkbuchten vor. Die endgültige Detailplanung der Straße ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

I.9) Erschließungskosten

Die Anwohner fürchten, dass Erschließungskosten für die neue Straße für sie anfallen könnten und fordern, dass der Vorhabenträger die Kosten übernehmen soll.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird ein Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen, in dem sichergestellt wird, dass er sich verpflichtet, die neu geplanten Erschließungsanlagen auf seine Kosten zu errichten. Die Verkehrsfläche, die im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen ist, geht anschließend in die öffentliche Hand über.

I.10) Stellplätze

Es wird gefragt, ob Stellplätze in den Vorgärten möglich sein werden. Denn die textliche Festsetzung Nummer 2 (Stand: Vorentwurf) schließt überdachte Stellplätze und Garagen aus. Der Antragsteller erklärt, dass seiner Ansicht nach ein Stellplatz pro Wohneinheit zu wenig seien und möchte so gesichert wissen, dass die künftigen Eigentümer die Möglichkeit bekommen, sich neben dem ohnehin notwendigen Stellplatz einen weiteren Stellplatz anzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung

Stellplätze werden in den Vorgärten möglich sein, überdachte Stellplätze aus städtebaulichen Gründen nicht.

II Ergebnisse der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

II 1. Stellungnahme der DB AG

Seitens der DB AG bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine plan festgestellte Anlage ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

II 2. Stellungnahme der Kampfmittelbeseitigungsdienst

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel.

Stellungnahme der Verwaltung

Ein Hinweis mit den entsprechenden Inhalten zur Aufklärung der Bauherren befindet sich auf der Planzeichnung.

II.3 Stellungnahme des der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Kleve

Die Untere Landschaftsbehörde stellt fest, dass die erforderliche Artenschutzprüfung im weiteren Verfahren vorgelegt werden soll, sodass hierzu keine Stellungnahme erfolgen kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Artenschutzprüfung liegt vor und wird der Unteren Landschaftsbehörde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Die Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange ist nicht zu erwarten.

II.4 Stellungnahme des der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Kleve

Die Untere Immissionsschutzbehörde äußert keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung, weist jedoch darauf hin, dass sich im nördlichen Bereich des Plangebietes das Vereinsheim der St. Michael Schützenbrüderschaft, wo auch eine Schießanlage betrieben wird, befindet. Durch das Heranrücken der Wohnbebauung an das vorhandene Vereinsheim könne eine Konfliktsituation vor allem in Bezug auf Lärmimmissionen entstehen. Durch die Vorlage einer Lärmprognose sei der Nachweis zu erbringen, dass durch das Heranrücken der Wohnbebauung an das Vereinsheim die nach TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte an der Wohnbebauung eingehalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Diese mögliche Konfliktsituation, die die Untere Immissionsschutzbehörde anspricht, wurde seitens der Stadtverwaltung ebenfalls erkannt. Der Vorhabenträger hat bereits ein Gutachterbüro eingeschaltet.

Im Rahmen des Gutachtens wurde im Sinne des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme ermittelt, ob die Verträglichkeit bezüglich des Schießstandes und Vereinsheim St. Michael mit der heranrückenden Wohnbebauung gegeben ist. Das Gutachten kommt diesbezüglich zu dem Ergebnis, dass kein Konflikt entstehen wird.

Das Gutachten hat sich des Weiteren mit dem Lärm der B220, der auf das Plangebiet auswirkt, auseinandergesetzt. Hierzu wurden unter Punkt 5 der textlichen Festsetzungen umfangreiche Festsetzungen getroffen.

II.5 Stellungnahme der Stadtwerke Emmerich

Die Stadtwerke Emmerich stellen fest, dass ihre Belange in den Erläuterungen zum Vorentwurf unter Punkt 8.1 berücksichtigt sind. Sie stellen klar, dass eine Erschließung des Baugebietes mit Erdgas nur erfolgt, wenn die Nutzung/Abnahme dessen gesichert ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Regelung zur Erdgasabnahme kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht getroffen werden. Dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB entsprechend kann keine planungsrechtliche Festsetzung zu dieser Thematik getroffen werden. Die Thematik ist eine Verhandlungssache zwischen dem Vorhabenträger und den Stadtwerken.

II.6 Stellungnahme von Straßen NRW

StraßenNRW äußert keine Bedenken sofern die folgenden vier Punkte Berücksichtigung finden.

1. Die Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG ist darzustellen. Hochbauten und zwingend zu Hochbauten außerhalb der Anbauverbotszone gehörende bauliche Anlagen sind innerhalb dieser Zone verboten.

2. Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus diesen Planungen Ansprüche auf aktiven und /oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden. Für Hochbauten weise ich auf das Problem der Lärm-Reflexion hin.
3. Vom Straßeneigentum der B220 inkl. Böschungsflächen dürfen keine Arbeiten an den Baumaßnahmen ausgeführt werden. Auch das Abstellen von Geräten und Fahrzeugen sowie das Lagern von Baustoffen, Bauteilen, Boden- und Aushubmassen oder sonstigen Materialien auf Straßeneigentum ist nicht zulässig.
4. Dem Straßengrundstück darf weder mittelbar noch unmittelbar Oberflächenwasser zugeführt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1: Die Anbauverbotszone wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen außerhalb dieses Bereichs.

Zu 2: Lärmschutzansprüche werden nicht geltend gemacht. Ein Schallgutachten wurde erarbeitet, um das schallschutzbezogene Abwägungsmaterial zusammenzutragen.

Zu 3: Die Baumaßnahmen werden vom Polderbusch aus erschlossen.

Zu 4: Eine Entwässerung von Flächen im Plangebiet auf das Straßengrundstück ist nicht vorgesehen.

II.7 Stellungnahme der Telekom

Die Telekom geht in ihrer Stellungnahme davon aus, dass eine Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom erforderlich ist. Es ist eine Koordinierung der Neuverlegung mit dem Straßenbau notwendig. Bestehende Leitungen im Gebiet dürfen nicht beschädigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der Ausführungsplanung der neu zu errichtenden Straße soll eine Koordinierung mit der Telekom stattfinden.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.
Für die Übernahme der Planungskosten, die der Stadt Emmerich am Rhein durch dieses Verfahren entstehen, wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich der Antragsteller verpflichtet, die Planungskosten zu übernehmen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.2

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:

- Anlage 1 zu Vorlage 05-16 0955 BPlan-Entwurf
- Anlage 2 zu Vorlage 05-16 0955 Legende textl. Festsetzungen
- Anlage 3 zu Vorlage 05-16 0955 Entwurfsbegründung
- Anlage 4 zu Vorlage 05-16 0955 Stellungnahmen 3_1
- Anlage 5 zu Vorlage 05-16 0955 Stellungnahmen TöB 4_1
- Anlage 6 zu Vorlage 05-16 0955 Schallgutachten
- Anlage 7 zu Vorlage 05-16 0955 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag