



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 1210/2017	20.09.2017

Betreff

2. Änderung des Bebauungsplanes E 28/1 - Windmühlenweg -;
hier. 1) Bericht zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 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	10.10.2017
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Zu 1)

Zu I) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass im Bebauungsplanänderungsentwurf eine Höhenfestsetzung aufgenommen wird.

Zu II 1 & 2) Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Zu II 3) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass im Bebauungsplanänderungsentwurf resultierend aus einer Lärmimmissionsprognose Lärmpegelbereiche festgesetzt werden.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den beiliegenden Planentwurf im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte bei dem Bebauungsplanänderungsverfahren im Rahmen einer öffentlichen Auslegung, die vom 05.07.2017 bis zum 05.08.2017 einschließlich stattgefunden hat.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel dazu 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

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keinerlei schriftlichen Stellungnahmen eingegangen.

Höhenbegrenzung

Im Rahmen der Auslegung hat sich ein benachbarter Grundstückseigentümer über die Planung informiert. Dabei hat er angeregt, die geplante Bebauung in der Höhe zu deckeln, um die Nachbarschaft vor möglichen Auswirkungen wie Verschattung, Einsichtnahme o.Ä. zu schützen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stadtverwaltung hat dem Vorhabenträger bereits vor Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens verdeutlicht, dass sie die Planung nur mittragen kann, wenn die Bebauung in dem vorliegenden Innenbereich in ähnlicher Höhe wie die Bebauung an der Gutenbergstraße errichtet wird. Aufgrund dessen hat der Vorentwurf eine eingeschossige Wohnbebauung vorgesehen. Um sicherzustellen, dass die Höhenentwicklung sich tatsächlich an der Bebauung der Gutenbergstraße orientiert, wird im Bebauungsplanänderungsentwurf folgende Höhenfestsetzung aufgenommen werden:
„Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird für den Bereich WA 2 eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 24,5 m über Normalhöhennull festgesetzt.
Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Schornsteine und Empfangsanlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden können.“

II Ergebnisse der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

II 1. Stellungnahme der Thyssengas GmbH

Die Thyssengas GmbH teilt in seiner Stellungnahme mit, dass am nördlichen Rand des Windmühlenweges eine Gasfernleitung verläuft um derer ein acht Meter breiter (4,0 m links und rechts der Leitungstrasse) Schutzstreifen liegt. Innerhalb des Schutzstreifens seien bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt.
Dem Überfahren der Leitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung können wir nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen – wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen- zustimmen.
Des Weiteren sollen Baumstandorte einen Abstand von 5,0 m von der Leitungstrasse einhalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Leitung einschließlich des Schutzstreifens liegt, wie die Thyssengas GmbH selbst in ihrer Stellungnahme feststellt, außerhalb des Plangebietes, somit können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Regelungen diesbezüglich getroffen werden. Die Informationen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verarbeitet.

Neue Baumstandorte sind nicht vorgesehen. Es können zudem keine Regelungen zum Schutz der Leitung vor Wurzeln im Bebauungsplan aufgenommen werden, da der Abstand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu weit von der Leitung entfernt liegt.

II 2. Stellungnahme der Stadtwerke Emmerich GmbH

Die Stadtwerke Emmerich GmbH teilen in Ihrer Stellungnahme mit, dass ihre Belange ausreichend im Entwurf vom 20.06.2017 berücksichtigt worden sind.

Sie würden im Übrigen davon ausgehen, dass die Erschließung über den Windmühlenweg erfolgt und nicht wie im Entwurf festgehalten über den „Mühlenweg“.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der Begrifflichkeit „Mühlenweg“ handelt es sich um einen Fehler. Im Offenlageentwurf ist dieser Fehler behoben worden. Die Erschließung soll, wie von den Stadtwerken angenommen, über den Windmühlenweg erfolgen.

II 3. Stellungnahme der DB AG

Die DB AG teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass grundsätzlich keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan bestehen. Sie stellt allerdings klar, dass Ansprüche gegen sie aus dem Betrieb der Eisenbahn in jeglicher Form ausgeschlossen sind. Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussung, die vom Bahnbetrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen. Eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen seien von der Gemeinde oder dem Vorhabenträger auf eigene Kosten vorzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die Prognose berücksichtigt dabei nicht nur den Schienenlärm, sondern auch den Lärm, der von den umliegenden stark befahrenen Straßen (L 7 und 's-Heerenberger Straße) auf das Gebiet einwirkt.

Die Prognose kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die in Kapitel 6 dokumentierten Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen zeigen auf, dass die schalltechnischen Orientierungswerte trotz der berücksichtigten aktiven Lärminderungsmaßnahmen (Lärmschutzwand im Bereich der Bahnstrecke) z.T. nicht eingehalten werden können.“

Im Bebauungsplanentwurf werden deshalb folgende Maßnahmen festgesetzt:

„Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind entsprechend Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche die außenbauteile schutzwürdiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 `Schallschutz im Hochbau `Tabellen 8 bis 10 mit den folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen auszustatten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß
II	56-60 dB (A)	30 dB(A)

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten aufweisen, an denen nachts höhere Außengeräuschpegel als 50 dB(A) vorliegen, sind zusätzlich schallgedämmte und möglichst

motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn ihm Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastigung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
Die DIN 4109 liegt im Rathaus der Stadt Emmerich am Rhein, Bauamt, innerhalb der nachfolgend genannten allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung zur Einsicht aus:
Montag bis Mittwoch 8.30 bis 12 Uhr
Donnerstag 14 bis 18 Uhr
Freitag 8.30 bis 12 Uhr.“

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.
Der Antragsteller hat ein Planungsbüro für die Erstellung der erforderlichen Unterlagen für das Bebauungsplanänderungsverfahren beauftragt.

Leitbild :

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

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlagen:
Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1210 Änderungsentwurf
Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1210 Entwurfsbegründung
Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1210 ASP
Anlage 4 zu Vorlage 05-16 1210 Schalltechnisches Gutachten
Anlage 5 zu Vorlage 05-16 1210 Stellungnahmen TöB 4 1