Anlage 6 zu Vorlage 05-16 1552/2018

M Baumgaertner
26.11.2010 11:52

An: Ingrid Tepass/emmerich/DE@emmerich
Kopie:
Thema: WG: Bebauungsplan Katjes/Wassenbergstr.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Michael Baumgärtner

Stadt Emmerich am Rhein
Fachbereich 5 -Stadtentwicklung-
Dipl.-Ing. Michael Baumgärtner
Geistmarkt 1
46446 Emmerich am Rhein
Tel.: 02822 - 75 210
Fax: 02822 - 75 220
Mobil: 0176 111 75005
E-mail: Michael.Baumgaertner@Stadt-Emmerich.de
Internet: www.emmerich.de

----- Weitergeleitet von M Baumgaertner/emmerich/DE am 26.11.2010 11:54 -----

HoltkampG
<holtkampg@kommunalbetriebe-emmerich.de>
26.11.2010 10:46

An Michael.Baumgaertner@stadt-emmerich.de
Kopie Frank.Holtwick@stadt-emmerich.de
Thema Bebauungsplan Katjes/Wassenbergstr.

Hallo Michael,

heute morgen erhielt ich, zwar verspätet, die Unterlagen zur letzten ASE-Sitzung zur Kenntnisnahme.
Darin steht unter Kapitel 5, dass die Baumarten anhand der Pflanzliste festgesetzt werden sollen.
Hierbei möchte ich von der Praxisseite her zu bedenken geben, dass man für die Bäume im Bereich der
geplanten Stellplätze in westlicher Richtung hinter der alten Taufabrik, keine Lindenbäume(Tiliaarten) verwenden sollte.
Auch die neuen Sorten sondern immer noch Honigtau von den Blättern ab, sodass es immer wieder zu Bürgerbeschwerden kommt
in Bezug auf verschmutzte Fahrzeuge.

schönes Wochenende wünscht Dir
Georg

Kommunalbetriebe Emmerich am Rhein
Blackweg 40
46446 Emmerich am Rhein
Abteilung Grünflächenunterhaltung
Tel. 02822/9256-0/-34
Fax. 02822925639
e-mail: holtkampg@kommunalbetriebe-emmerich.de

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.

Handwerkskammer Düsseldorf

vorab per Fax: 02822/ 75-220

Stadt Emmerich
Fachbereich 5 / Stadtentwicklung
Geistmarkt 1
46446 Emmerich

Stadt Emmerich am Rhein
BGM: .....
Dez.: .....
Eing.: 12. Jan. 2011
Fb.: 5
Anl. ..... €

Wirtschaftsförderung
Standortberatung

Unser Zeichen: He-hei
Ansprechpartner: Herr Hermann
Durchwahl: 0211/8795-322
Telefax: 0211/8795-344
e-mail: hermann@hwk-duesseldorf.de
Zimmer: 223
Datum: 11. Januar 2011

Bebauungsplan Nr. E 8/6 – Wasserbergstraße/Katjes –
Anpassung des Flächennutzungsplanes

hier: unsere Stellungnahme zur Offenlage
Ihr Zeichen: FB 5/Tß

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den aktuellen Festsetzungen der o.g. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zunächst begrüßen wir, dass Sie unserer Anregung entsprochen haben, für das Betriebsgrundstück der Tischlerei in Ergänzung zum Mischgebiet die Fremdkörperfestsetzung vorzusehen. Allerdings haben Sie sich für die Textvariante entschieden, dass die baulichen und nutzungsmäßigen Veränderungen in Zukunft lediglich „ausnahmsweise" zulässig wären. Damit können wir in Anbetracht der planerischen und tatsächlichen Ausgangslage nicht einverstanden sein.

Unseres Wissens verfügt der Handwerksbetrieb über eine Baugenehmigung, die ihn vom Grundsatz her nicht auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit einschränkt. Diese Rechtsposition wird auch dadurch nicht geschmälert, dass der Betrieb die gebotene Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung nehmen muss.

Auf Seite 27, 2. Absatz führen Sie richtigerweise an, dass mit der Festsetzung von Mischgebiet für den Bereich der alten Fabrik das Wohnen dort allgemein zulässig wird, wenn auch unter gewissen baulichen Vorkehrungen bzw. Einschränkungen. Weil das für die heranrückende Nutzung gilt und diese sich nach geltendem Recht an den Bestandsrechten der vorhandenen Nutzung auszurichten hat, erwarten wir schon, dass der bestehenden Gewerbenutzung ebenfalls die allgemeine Zulässigkeit für die Zukunft assistiert wird. Natürlich kann diese Rechtsposition nur im Rahmen der z.Zt. für den Standort geltenden Beschränkungen hinsichtlich der gewerblichen Immissionen gelten.

...../2

Aus den vg. Gründen regen wir an, in der textlichen Festsetzung 1.7 den Begriff „ausnahmsweise“ gegen „allgemein“ auszutauschen. Die übrigen Festsetzungen des Planentwurfs berücksichtigen dagegen die von uns zu vertretenden Belange.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Hermann

R.M. Schlichtenbrede
Tischlerei - Innenausbau
Mühlenweg 42 /
Ecke Am Portenhövel
Telefon (0 28 22) 55 89
Telefax (0 28 22) 5 27 25
46446 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich
Fachbereich 5 / Stadtentwicklung
Geistmarkt 1
46446 Emmerich

Stadt Emmerich am Rhein
BGM: .....
Dez.: .....
Eing.: 13. Jan. 2011
Fb.: .....
Anl. ..... € .....

11.01.2011

Bebauungsplan Nr. E8/6 - Wasserbergstraße/Katjes -
Anpassung des Flächennutzungsplanes

hier: unsere Stellungnahme zur Offenlage
Ihr Zeichen: FB 5/Tß

Sehr geehrte Damen und Herren,

in oben genannter Angelegenheit, schließen wir uns den Ausführungen der Handwerkskammer in vollen Umfang an.

Mit freundlichen Grüßen

Rolf Martin Schlichtenbrede

Bebauungsplan E 8/6 „Wassenbergstraße / Katjes“
Anlage

Bei der Durchsicht der Unterlagen traten für mich folgende Unstimmigkeiten auf:

- Für den westlichen Bereich ist ein MI-Gebiet gem. § 6 BauNVO vorgesehen. Dabei stehen Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, innerhalb des MI gleichberechtigt nebeneinander. Gemäß Kommentar zur BauNVO S. 607, RdNr.: 1.4 darf keine der Hauptnutzungen optisch eindeutig dominieren. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann in dem Bereich kein Wohnen verwirklicht werden. Da die Bauaufsicht jedoch u. a. die Aufgabe hat, dafür zu Sorgen, dass die Planungsvorstellungen der Gemeinde umgesetzt werden, wäre es hilfreich, wenn hier eine entsprechende Regelung erfolgte.

- Im Mischgebiet ist für das Flurstück 1109 keine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Somit stellt sich diese Fläche als nicht überbaubar dar.
  Ist das beabsichtigt?

- In der textlichen Festsetzung 2.1 wird ausgeführt, dass ausnahmeweise auch eine abweichende Bauweise zugelassen werden kann, wenn diese im gesamten Baugebiet errichtet wird. In der Begründung auf Seite 15, 4. Absatz wird erläutert: „..., soweit dies für die gesamte Bauzeile realisiert wird....“
  Ich empfehle, hier Klarheit zu schaffen, ob diese Regelung der abweichende Bauweise für das gesamte Baugebiet oder nur für die Bauzeile gilt.

- Die Erfahrungen in der letzen Zeit haben immer wieder gezeigt, dass es im Baugenehmigungsverfahren zu Problemen in Bezug auf die Geländehöhe kommt, zumal hier auch auf Punkte in der Straße Bezug genommen wird.
  Wäre es nicht sinnvoll, im Plangebiet die Höhenlage nach § 9 (3) BauGB festzusetzen?

- Im Bebauungsplan ist die Höhe der geplanten Gebäude mit „OK =...“ angegeben. Erst aus den textlichen Festsetzungen ergibt sich, dass hier mit dem Gleichheitszeichen eben keine Gleichheit, sondern eine Maximalhöhe gemeint ist.
  Um keine Irritationen aufkommen zu lassen, schlage ich vor, hier z. B. „OK_{max} = ...“ zu verwenden.

- Gemäß textlicher Festsetzung sind im WA 2 – 4 und in MI 1 - 2 Garagen und offene Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür festgesetzten Bereichen zulässig ist. In der Begründung wird zunächst auf Seite 15, 2. Absatz diese Festsetzung noch mal angeführt, dann jedoch steht im dritten Satz: „Der Bebauungsplan trifft für die Wohngebiete keine Einschränkungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, so dass diese damit innerhalb der gesamten Allgemeinen Wohngebiete zulässig sind.“ Dies widerspricht der Festsetzung.
  Ich empfehle, die Begründung ist zu überarbeiten.

- In den Unterlagen wird auf „WA 2- 4“ Bezug genommen. In einem ähnlichen Fall hat das Verwaltungsgericht im Baugenehmigungsverfahren angeführt, dass eine solche Formulierung zu ungenau ist.
  Ich empfehle, die Formulierung noch mal zu überprüfen.

Emmerich am Rhein, 30. November 2010

van Heek

Kreis
Kleve

Der Landrat

... mehr als niederrhein

Stadt Emmerich am Rhein
BGL
Dez.:
Eing.: 24. Jan. 2011
Fb.:
Anl. €

Kreisverwaltung Kleve•Postfach 1507 • 47533 Kleve

An den
Bürgermeister
Geistmarkt 1
46446 Emmerich

Fachbereich:	**Technik**
Abteilung:	**Bauen und Umwelt**
Dienstgebäude:	Nassauerallee 15 - 23, Kleve
Telefax:	(0 28 21) 85-700
Ansprechpartner/in:	Herr Dicks
Zimmer-Nr.:	E. 243
Durchwahl:	(0 28 21) 85-402
(Bitte stets angeben) ⇒ Zeichen:	6.11– 61 26 01/ -02/07
Datum:	11.01.2011

Bebauungsplan E 8/6

hier: Stellungnahme zur Offenlage gem. § 3(2) BauGB.
Ihr Schreiben vom: 26.11.2010 AZ.: FB5/Tß

Zu o.g. Planung werden Anregungen vorgetragen.

Als Untere Landschaftsbehörde:

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen weise ich darauf hin, dass für o.g. genehmigungspflichtige Vorhaben die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 44 und 45 BNatSchG[1]) anzuwenden sind. In einer Artenschutzprüfung (ASP) ist daher darzustellen ob die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. Diese Darstellung fehlt in der Begründung - Entwurf - Bebauungsplan Nr. E8/6 „Wassenbergstraße/Katjes“ der Stadt Emmerich.

Im Kapitel 53 Artenschutz, des o.g. Bebauungsplanes, wird ausgeführt dass ein Vorkommen von Arten gem. § 7 BNatSchG nicht anzunehmen ist, da auf dem gewerblich genutzten Gelände, das fast vollständig versiegelt ist, keine hochwertigen Einzelstrukturen mit Habitatpotential vorkommen.

Diese Begründung ist nicht schlüssig, da als planungsrelevante Arten des Messtischblatt 4103, in dessen Bereich der Bebauungsplan liegt, sehr wohl Fledermausarten und Vogelarten aufgeführt sind, die Gebäude als Fortpflanzungsstätte nutzen. Bei der Sanierung der Fabrik müssen daher ggf. die Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten von wild lebenden Tieren der besonders ge-

[1] Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

schützten Arten an bzw. in den Gebäuden erhalten bleiben bzw. durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (geeignete Nistkästen für die entsprechenden Arten), die der dauerhaften Sicherstellung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor Ort dienen, ersetzt werden.

Insbesondere bei der Fassadenrenovierung bzw. dem Gebäudeabriss sind die Tötungsverbote des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu beachten; entsprechende Maßnahmen des Risikomanagement sind zu benennen.

Ich bitte die Artenschutzprüfung wie gefordert zu ergänzen, damit eine abschließende Beurteilung möglich wird.

Auf die ausführlichen Informationen des Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MKULNV) in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) unter
http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start (Stand 01.09.2010)
wird hingewiesen. Dort sind auch die Protokollbögen der artenschutzrechtlichen Prüfung abrufbar (Bogen A) Antragsteller – Angaben zum Plan/Vorhaben; Bogen B) Antragsteller - Anlage „Art-für Art Protokoll"). Alle rechtlich erforderlichen Prüfschritte werden hier bezogen auf Ablauf und Inhalt abgefragt.

Als Untere Wasserbehörde:

Der im Plan als Altlastenfläche markierte Bereich geht über die in den Vorgesprächen thematisierten Flächen hinaus. Insbesondere für die Grundstücke Wassenbergstr. 33-39 und Mühlenweg 52-56 besteht kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder dieser wurde durch Recherchen (Haus Wassenbergstr. 39) ausgeräumt.

Als Brandschutz:

Die Löschwasserversorgung ist mit mindestens 96 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen.

Im Auftrag

Bonnen

Bebauungsplan E 8/6 „Wassenbergstraße / Katjes“
Anlage

Bei der Durchsicht der Unterlagen traten für mich folgende Unstimmigkeiten auf:

- Für den westlichen Bereich ist ein MI-Gebiet gem. § 6 BauNVO vorgesehen. Dabei stehen Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, innerhalb des MI gleichberechtigt nebeneinander. Gemäß Kommentar zur BauNVO S. 607, RdNr.: 1.4 darf keine der Hauptnutzungen optisch eindeutig dominieren. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann in dem Bereich kein Wohnen verwirklicht werden. Da die Bauaufsicht jedoch u. a. die Aufgabe hat, dafür zu Sorgen, dass die Planungsvorstellungen der Gemeinde umgesetzt werden, wäre es hilfreich, wenn hier eine entsprechende Regelung erfolgte.

- Im Mischgebiet ist für das Flurstück 1109 keine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Somit stellt sich diese Fläche als nicht überbaubar dar.
  Ist das beabsichtigt?

- In der textlichen Festsetzung 2.1 wird ausgeführt, dass ausnahmeweise auch eine abweichende Bauweise zugelassen werden kann, wenn diese im gesamten Baugebiet errichtet wird. In der Begründung auf Seite 15, 4. Absatz wird erläutert: „..., soweit dies für die gesamte Bauzeile realisiert wird....“
  Ich empfehle, hier Klarheit zu schaffen, ob diese Regelung der abweichende Bauweise für das gesamte Baugebiet oder nur für die Bauzeile gilt.

- Die Erfahrungen in der letzen Zeit haben immer wieder gezeigt, dass es im Baugenehmigungsverfahren zu Problemen in Bezug auf die Geländehöhe kommt, zumal hier auch auf Punkte in der Straße Bezug genommen wird.
  Wäre es nicht sinnvoll, im Plangebiet die Höhenlage nach § 9 (3) BauGB festzusetzen?

- Im Bebauungsplan ist die Höhe der geplanten Gebäude mit „OK =...“ angegeben. Erst aus den textlichen Festsetzungen ergibt sich, dass hier mit dem Gleichheitszeichen eben keine Gleichheit, sondern eine Maximalhöhe gemeint ist.
  Um keine Irritationen aufkommen zu lassen, schlage ich vor, hier z. B. „OK_{max} = ...“ zu verwenden.

- Gemäß textlicher Festsetzung sind im WA 2 – 4 und in MI 1 - 2 Garagen und offene Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür festgesetzten Bereichen zulässig ist. In der Begründung wird zunächst auf Seite 15, 2. Absatz diese Festsetzung noch mal angeführt, dann jedoch steht im dritten Satz: „Der Bebauungsplan trifft für die Wohngebiete keine Einschränkungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, so dass diese damit innerhalb der gesamten Allgemeinen Wohngebiete zulässig sind.“ Dies widerspricht der Festsetzung.
  Ich empfehle, die Begründung ist zu überarbeiten.

- In den Unterlagen wird auf „WA 2- 4“ Bezug genommen. In einem ähnlichen Fall hat das Verwaltungsgericht im Baugenehmigungsverfahren angeführt, dass eine solche Formulierung zu ungenau ist.
  Ich empfehle, die Formulierung noch mal zu überprüfen.

Emmerich am Rhein, 30. November 2010

van Heek