STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

		TOP	_____
		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	**öffentlich**	**05 - 16 1664/2018**	**08.11.2018**

Betreff

Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans E 18/3 - Gaemsgasse -;
hier: 1) Bericht zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
2) Beschluss zur Offenlage

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	27.11.2018

Beschlussvorschlag

Zu 1)

1.1 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass der Bebauungsplan die Belange der Kampfmittelbeseitigung nicht durch planungsrechtliche Festsetzungen berücksichtigen kann, und beschließt, in den Bebauungsplanentwurf einen Hinweis aufzunehmen.

1.2 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Anregung auf Ausdehnung der nördlichen Fläche für Garagen und Stellplätze im Bebauungsplanentwurf zu berücksichtigen.

1.3 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde durch die Ergänzung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu berücksichtigen.

1.4 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die bodendenkmalrechtlichen Belange im Bebauungsplan durch einen Hinweis zu berücksichtigen.

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

Sachdarstellung :

Zu 1)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in diesem Bebauungsplanaufstellungsverfahren in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom **29. März 2018 bis 04. Mai 2018** einschl. durchgeführt. Gleichzeitig waren die Entwurfsunterlagen auf der Homepage der Stadt Emmerich am Rhein einsehbar.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde ebenfalls im vorgenannten Zeitraum durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen. Bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB 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. Die im Bebauungsplanentwurf nicht explizit berücksichtigten Anregungen und Bedenken werden dem Rat zur abschließenden Beschlussfassung im Rahmen der Abwägung vor dem Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

1.1 Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Schreiben vom 24.05.2018

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) kommt bei seiner Luftbildauswertung zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungsraum während des Zweiten Weltkrieges vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe stattgefunden haben. Konkrete Standpunkte von Kampfmittelablagerungen wurden bei seiner Recherche nicht aufgedeckt.

Aufgrund der genannten Ausgangslage empfiehlt der KBD den Bauherren eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel durchzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da der gesamte Stadtbereich einem Kampfgebiet im Zweiten Weltkrieg zuzurechnen ist, werden heutzutage im Rahmen von Bebauungsplanverfahren 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 wurde die Stellungnahme des KBD mit der Bitte um Beachtung und Veranlassung an die Vorhabenträger weitergeleitet. Mit der Aufnahme eines entsprechenden Hinweises auf mögliche Ablagerungen und die Handlungsempfehlungen des KBD in den Bebauungsplan werden alle weiteren Bauherren auf die betroffenen Umstände hingewiesen.

Darüber hinaus erfolgte eine Beteiligung des KBD auch bereits im Zuge der Abbrüche der Gebäude Parkring 7 und 9. Da die mit der Planänderung vorbereiteten Bebauungsmöglichkeiten über den seinerzeitigen Gebäudebestand und die damals erfolgten Erdeingriffe hinausgehen, wird im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens noch die zusätzliche Übergabe des Merkblattes des KBD erfolgen. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan zum öffentlichen Belang der Kampfmittelbeseitigung sind nicht zu treffen.

1.2 Stellungnahme des Fachbereiches 5, Fachthema Straßenbau, Schreiben vom 01.06.2018

Es bestehen keine straßenrechtlichen Bedenken zur Planung. Jedoch wird angeregt, die geplante an die Gaemsgasse angrenzende Festsetzung einer Fläche für Garagen und Stellplätze bis zur nördlichen Baugrenze im Änderungsbereich auszudehnen, um einen Anbau des projektieren Carports an das geplante Gebäude zu ermöglichen und dadurch eine größere Vorfläche auf eigenem Grundstück zu erlangen, mit der eine Verbesserung der Sichtverhältnisse beim Ein- und Ausfahren einhergeht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung soll im Bebauungsplanentwurf durch eine entsprechende Ausdehnung der Flächenfestsetzung gefolgt werden.

1.3 Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, Schreiben vom 13.06.2018

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) bemängelt, dass in der vorgelegten Artenschutzprüfung I eine eindeutige Abgrenzung des Plangebietes fehle. Sie bittet ferner um Mitteilung der Umsetzung der mit dem Gebäudeabriss im Plangebiet erforderlichen CEF-Maßnahme für die am Gebäude brütende Haussperlingskolonie. Des Weiteren weist sie darauf hin, dass entgegen der Aussage des Fachgutachtens, im Plangebiet seien nach Grundstücksfreiräumung keine Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Arten vorhanden, darauf hin, dass auf der noch aufstehenden Blutbuche weiterhin Nester der planungsrelevanten Art „Saatkrähe“ anzutreffen sind. Entsprechend seien in einer Artenschutzprüfung der Stufe II die Auswirkungen des Wegfalls dieser Fortpflanzungsstätten auf die Vogelart „Saatkrähe“ darzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das betreffende Fachgutachten wurde um die bemängelten fehlenden Angaben zur Abgrenzung des Plangebietes sowie zur Auswirkung des Wegfalls der Buche als Fortpflanzungsstätte der planungsrelevanten Art „Saatkrähe“ ergänzt. Es kommt in der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Saatkrähen zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind, da im Zusammenhang dem angrenzenden Rheinpark keine Beeinträchtigung der lokalen Population und kein übergreifender Funktionsverlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch die Beseitigung des betroffenen Brutbaumes verbunden ist.

Das Fachgutachten wurde seitens des beauftragten Planungsbüros in der ergänzten Version der UNB im August 2018 zur Vorabstimmung übergeben. Bis dato sah sich die Fachbehörde dem Antragsteller gegenüber nicht in der Lage, eine Stellungnahme darüber abzugeben, ob ihre Bedenken damit ausgeräumt sind. Um nicht noch einen weiteren Zeitverzug in der Verfahrensabwicklung entstehen zu lassen, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, die formelle Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des geänderten Entwurfes der Artenschutzprüfung ohne eine Vorabstimmung mit der Fachbehörde durchzuführen. Das Risiko einer erneuten ablehnenden Stellungnahme der UNB bei dieser Beteiligung wird als gering eingeschätzt. Darüber hinaus ergeben sich in dieser Thematik Möglichkeiten einer entsprechenden Ergänzung des Planentwurfes nach Durchführung der Offenlage ohne diesen erneut öffentlich auslegen zu müssen.

Der mit dem seinerzeitigen Abbruch der aufstehenden Wohngebäude Parkring 7 und 9 verbundene Wegfall der Brutstätte von Haussperlingen ist nicht im Rahmen des anhängigen Bebauungsplanänderungsverfahrens zu thematisieren, da das Planverfahren erst am 03.03.2018 und damit ½ Jahr nach Vollzug der Abbrüche beider Gebäude und Entwicklung eines konkreten vom Bebauungsplan abweichenden Baukonzeptes eingeleitet wurde. Der

fehlende Nachweis einer CEF-Maßnahme kann insofern nur im Rahmen der bauaufsichtlichen Abbruchgenehmigung abgehandelt worden sein, bzw. ggf. nachträglich abgehandelt werden.

1.4 Stellungnahme des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 03.07.2018

Das Amt für Bodendenkmalpflege teilt mit, dass ihm für den Planbereich keine Erkenntnisse auf eine ältere mittelalterliche bis früh-neuzeitliche Bebauung vorliegen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass es erst im Zusammenhang mit der industriellen Entwicklung insbesondere des Hafens ab dem späten 19. Jahrhundert zu einer Bebauung gekommen ist. Infolge der großflächigen Störung und Auffüllung des Grundstückes bestehen gegen die Planungsabsichten keine bodendenkmalpflegerischen Bedenken.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials noch nicht stattgefunden haben. Insofern könne ein Vorhandensein von Bodendenkmalsubstanz nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es wird angeregt, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung auf Aufnahme eines Hinweises auf die eingängigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW und die Verhaltensmaßregeln im Fall des Auftretens archäologischer Bodenfunde wird im Bebauungsplanentwurf gefolgt.

Zu 2)

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes E 18/3 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer Neubebauung der freigeräumten Grundstücke Parkring 7 und 9 geschaffen werden. Die Änderung bewirkt gegenüber dem bisherigen Planungsrecht geringfügige Erweiterungen der Zulässigkeiten nach dem Maß der baulichen Nutzung, indem eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche vorgenommen wird und die Ausweisung dazugehöriger Stellplatzflächen erfolgt. Das ermöglicht die Errichtung einer verdichteten Bebauung in Form eines zusammenhängenden Baukörpers auf der gesamten Baufläche.

Durch die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung ergibt sich bei unveränderter Grundflächenzahl GRZ = 0,4 gegenüber dem bisherigen Planungsrecht die Möglichkeit zu einer zusätzlichen Bebauungsverdichtung durch einen erweiterten Dachgeschossausbau unterhalb der Vollgeschossigkeit. Die sich aufgrund der Neudefinition der Vollgeschossigkeit in der dem kommenden Jahr und damit für den Bebauungsplan geltenden neuen Bauordnung NRW ergebende theoretische Möglichkeit der Stapelung mehrerer Nichtvollgeschosse (bisherige Staffelgeschosse) über dem letzten zulässigen Vollgeschoss soll durch die Einführung einer zusätzlichen Gebäudehöhenbeschränkung ausgeschlossen werden.

Die bisherige Beschränkung der Art der baulichen Nutzung im weiterhin festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch Ausschluss der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wird gelockert, indem die nach dieser Bestimmung im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bis auf Tankstellen und Gartenbaubetriebe nunmehr im Wege einer Ausnahmeregelung zugelassen werden. Hierdurch soll eine Entwicklung mit gewissen Nutzungsmischungen ermöglicht werden, wie sie sich in den Randbereichen der zentralen Innenstadt auch sonst etabliert haben.

Das Planverfahren wird nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Hierbei gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Festsetzung entsprechender Kompensationsregelungen nicht zwingend erforderlich. Im vorliegenden Fall soll wegen der starken Versiegelung des Plangebiets unter Ausnutzung der zulässigen GRZ nach §19 Abs. 4 BauNVO eine Pflanzmaßnahme von 5 klein- bis mittelkronigen Bäumen in den Bebauungsplanaufgenommen werden, um eine gewisse eingriffsnahe Kompensation zu gewährleisten.

Darüber hinaus gelten auch die Bestimmungen der Baumschutzsatzung. Infolgedessen werden bzgl. der durch diese Satzung geschützten Gehölze im Planbereich, deren Erhalt durch die zukünftigen Baumaßnahmen gefährdet ist, im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Ersatzmaßnahmen festgelegt werden. Betroffen ist hiervon eine zentral im Plangebiet aufstehende größere Blutbuche, deren Entfall bei Ausschöpfung der planungsrechtlichen Möglichkeiten des geänderten Bebauungsplanes absehbar ist.

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich nicht aus der aktuellen Flächennutzungsplandarstellung als „Gemischte Baufläche“. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden. Stattdessen soll die der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets entgegenstehende FNP-Darstellung nach § 13a Abs. 2 Nr. BauGB im Wege der Berichtigung nach Planaufstellung angepasst werden. Eine entsprechende landesplanerische Abstimmung nach § 34 Abs. 2 und 5 Landesplanungsgesetz NRW wurde durchgeführt.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

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 1664 Behoerdenstellungnahmen
Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1664 Entwurfskarte
Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1664 Textliche Festsetzungen Hinweise
Anlage 4 zu Vorlage 05-16 1664 Entwurfsbegruendung
Anlage 5 zu Vorlage 05-16 1664 Bodengutachten
Anlage 6 zu Vorlage 05-16 1664 Bodengutachten chemische Analyse
Anlage 7 zu Vorlage 05-16 1664 Artenschutzpruefung
Anlage 8 zu Vorlage 05-16 1664 Schallgutachten