STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	**öffentlich**	**05 - 16 2132/2020**	**09.01.2020**

Betreff

Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. E 24/2 - Lohmann -;
hier: 1) Bericht zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß den §§ 3 Abs. 1 und4 Abs. 1 BauGB
2) Beschluss zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	28.01.2020

Beschlussvorschlag

Zu 1)

1.1 Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Stellungnahme der Handwerkskammer zur Kenntnis und beschließt aufgrund der Ausführungen der Verwaltung, das Planverfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplans E 24/2 weiter zu betreiben.

1.2 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den Anregungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege sowie der Unteren Denkmalbehörde durch eine entsprechende Ergänzung der Entwurfsunterlagen zu folgen.

1.3 Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde zur Kenntnis und stellt aufgrund der Ausführungen der Verwaltung fest, dass deren Belange im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu Vorhaben im Verfahrensgebiet berücksichtigt werden.

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 Bebauungsplanteilaufhebungsverfahren in Form einer öffentlichen Auslegung des Aufhebungsvorentwurfes in der Zeit vom **21.11.2019 bis 23.12.2019** 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 mit Anschreiben/Mail vom 18.11.2019 in Gang gesetzt und endete im mit Abschluss der Offenlagefrist am 23.12.2019.

Bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde keine Stellungnahme abgegeben. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gingen folgende Stellungnahmen mit Anregungen ein, über die ein Beschluss herbeizuführen ist, ob und wie sie im weiteren Planverfahren Berücksichtigung finden sollen. Im Bebauungsplanentwurf nicht explizit berücksichtigte 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 der Handwerkskammer, Schreiben vom 25.07.19 und 15.08.19

Mit Verweis auf die Gebietstypik von Mischgebieten, die wichtige Standorte für die Gründung von Handwerksbetrieben darstellen können und damit den Druck auf Gewerbeflächen reduzieren, bedauert die Handwerkskammer die Teilaufhebung und regt an, in der Genehmigungspraxis in Mischgebieten konsequent die geforderte Durchmischung der Gebiete von nicht wesentlich störendem Gewerbe und Wohnen zu steuern und die Investorenwünsche nach mehr Wohnraum abzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das übergeordnete Planungsziel des Bebauungsplanes E 24/2 war die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Fabrikgeländes der Firma Lohmann vor dem Hintergrund einer großräumigeren Betrachtung der Innenstadt. Diese zielte darauf ab, eine Gliederung der Innenstadt in drei Zonen zu realisieren, die schwerpunktmäßig unterschiedliche städtebauliche Funktion erfüllen, nämlich

- Einwohnerbezogenes Stadtgebiet (Geistmarkt)
- Einkauf und Freizeit (rheinnahe Einkaufsbereiche)
- Kultur und Dienstleistungen (Bereich um den Nonnenplatz mit Stadtsparkasse, Krankenhaus und Europahauptschule -jetzt Gesamtschule-).

Die Bauleitplanung sollte daher im Bebauungsplangebiet verschiedene Maßnahmen vorbereiten, wie die attraktive Umgestaltung des Nonnenplatzes, die Errichtung des Plakatmuseums Niederrhein (PAN) und eines Kindergartens zur Verbesserung der Versorgung der Wohnbevölkerung in der nördlichen Innenstadt sowie die Realisierung eines Nutzungsmixes aus Dienstleistungen und Wohnen. Die seinerzeitigen planungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten ließen zur Sicherung des genannten Planungszieles unter Berücksichtigung der sonstigen Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Umfeld des Gebietes nur die Festsetzung von Mischgebieten zu. Nach der heutigen Gesetzeslage würde eine Festsetzung der inzwischen neu eingeführten Gebietsart „Urbane Gebiete“ im Sinne des § 6a BauNVO die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung korrekter abbilden.

Der Planbereich ist dem zentralen Kernstadtbereich zuzurechnen, der sich insbesondere durch eine hohe Bebauungsverdichtung mit Geschossbebauung auszeichnet. In diesem Umfeld sind der Ansiedlung von Gewerbe- und auch Handwerksbetrieben mit einigem Flächenbedarf enge Grenzen gesetzt. Von daher ist davon auszugehen, dass die Mischgebietsfestsetzung im Bebauungsplan E 24/2 keine merkliche Reduzierung des Nachfragedruckes auf andere Gewerbeflächen im Emmericher Stadtbereich bewirken kann.

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes E 24/2 im Jahre 2002 ist ein Zeitraum von nahezu 20 Jahren verstrichen, in welchem sich eine Nachfrage nach Flächen für weitere Dienstleistungsbetriebe im Plangebiet nicht eingestellt hat. In dieser Zeit hat auch in der Nachbarschaft am Pesthof ein Wandel der Nutzungsstruktur hin zu überwiegendem innerstädtischem Wohnen stattgefunden. Bei großräumiger Betrachtung des Gesamtquartiers entspricht eine Ausdehnung der Zulässigkeit von Wohnnutzung am Pesthof weiterhin den Entwicklungszielen für diesen Bereich, zumal sie mit der der Aufstellung des Bebauungsplanes E 24/2 zugrundeliegenden Bebauungskonzeption in Einklang steht. Da die Eigenart der näheren Umgebung des aufzuhebenden Planteilgebietes noch immer eine gewisse Mischung von Wohnen und anderen Nutzungen aufweist, wird in diesem Bereich die Ansiedlung nicht störender gewerblicher Nutzungen zwar vermutlich zunächst nicht einstellen, sie wäre aber auch bei einer Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß der zukünftigen Zulässigkeitsbeurteilung nach § 34 BauGB möglich weiterhin möglich.

1.2 Stellungnahmen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege und der Unteren Denkmalbehörde, Schreiben vom 03.12.19 und 21.11.19

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege und die Untere Denkmalbehörde weisen darauf hin, dass die Ausführungen zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen in der Begründung um das festgestellte, zur Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Emmerich am Rhein anstehende Bodendenkmal *KLE 292 -Stadt und Festung Emmerich-* zu ergänzen sind. Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege regt darüber hinaus an, hierzu eine Kennzeichnung des Bodendenkmalbereichs in der Plankarte als nachrichtliche Übernahme einzufügen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung auf nachrichtliche Übernahme durch Kennzeichnung des Bodendenkmals in der Plankarte und Ergänzung der Begründung wird gefolgt.

1.3 Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 16.12.19

Die Untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass im Falle der Teilaufhebung des Bebauungsplans E 24/2 die hierin enthaltene Warnfunktion durch den im Bebauungsplan enthaltenen Hinweis auf den Nutzungsausschluss von Grundwasser aufgrund der vom ehemaligen Betriebsbereich Breitenstein ausgehenden Verunreinigungen entfällt. Es wird angeregt, die dann fehlende Informationsmöglichkeit der Bauherren durch Beteiligung der Fachbehörde sowie der Unteren Wasserbehörde an den Baugenehmigungsverfahren im Verfahrensgebiet auszugleichen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der planungsrechtlichen Prüfung von Baugesuchen erfolgt bei der Baugenehmigungsbehörde u.a. auch ein Abgleich mit dem Altlastenkataster, der im Falle einer Lage des Vorhabens innerhalb einer dort gekennzeichneten Fläche zur Beteiligung der zuständigen Fachbehörde führt. Da zukünftige Bauvorhaben im Aufhebungsbereich innerhalb des Altstandortes Lohmann liegen, der im Altlastenkataster enthalten ist, ist die von der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung

geforderte Mitwirkung an den Bauanträgen zur Berücksichtigung der Altlastbelange gewährleistet.

Im Rahmen wasserrechtlicher Verfahren zur Grundwassernutzung ist die Untere Wasserbehörde ohnehin Genehmigungsbehörde. Darüber hinaus ist diese Behörde von den Bauherren an der Genehmigungsplanung für Erdwärmenutzung zu beteiligen.

Zu 2)

Der nach Aufhebung des Bebauungsplanes nicht mehr durch verbindliches Planungsrecht abgedeckte Bereich ist zukünftig auf der Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen. Das bedeutet, dass sich dort Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Da das betreffende Gebiet überwiegend bebaut ist, ist eine solche, aus der Umgebungsbebauung abzuleitende Maßstäblichkeit unproblematisch herzuleiten.

Die Gestaltung der anstehenden Bebauung auf der im Verfahrensbereich liegenden Freifläche am Pesthof wird darüber hinaus durch die weiterhin gültige Gestaltungssatzung für die Stadthausbebauung im Bereich Lohmannhof / Pesthof mitbestimmt.

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 15-16 2132 Stellungnahmen Behoerdenbeteiligung
Anlage 2 zu Vorlage 15-16 2132 Bestehende Bebauungsplanfestsetzungen
Anlage 3 zu Vorlage 15-16 2132 Entwurfsplan
Anlage 4 zu Vorlage 15-16 2132 Entwurfsbegruendung