



TOP
Vorlagen-Nr. _____ Datum

Verwaltungsvorlage**öffentlich****05 - 16
2220/2020****02.04.2020**Betreff

Verfahren zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans H 14/3 - Kleysche Straße -;
hier: 1) Bericht über die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 (2) und
4 (2) BauGB
2) Erneute beschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 4a (3)
BauGB

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.04.2020
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag**Zu 1)**

- 1.1** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt auf der Grundlage der Ausführungen der Verwaltung, den Bebauungsplanentwurf dahingehend zu ergänzen, dass eine Fläche für ein Leitungsrecht parallel zum Entwässerungsgraben zwischen den beiden Privatwegeflächen festgesetzt wird.
- 1.2** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt auf der Grundlage der Ausführungen der Verwaltung den Bebauungsplanentwurf um einen Hinweis auf erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen im Falle von Maßnahmen, die das Gewässer verändern oder beeinflussen können, zu ergänzen.
- 1.3** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den Bebauungsplanentwurf entsprechend den Ausführungen der Verwaltung um eine textliche Festsetzung zur Altlastsanierung, eine veränderte Kennzeichnung der Altlastfläche sowie einen Hinweis zu ergänzen.
- 1.4** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt aufgrund der Ausführungen der Verwaltung, den Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der straßenbaulichen Belange unverändert zu belassen.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den beiliegenden Änderungsentwurf gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 erneut auszulegen und beauftragt die Verwaltung Stellungnahmen erneut einzuholen. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB sollen Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wird die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf 2 Wochen gekürzt.

Sachdarstellung :

Zu 1) Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Das Verfahren zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplan H 14/3 -Kleysche Straße- wird nach den Bestimmungen des § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren mit einer nur einstufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die parallel laufende Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom **13. Februar 2020 bis 18. März 2020** einschließlich durchgeführt. Hierbei wurden die nachfolgenden Anregungen und Bedenken vorgetragen, über die ein Beschluss herbeizuführen ist, ob und wie sie 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.

a) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

b) Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen nachfolgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein.

1.1 Stellungnahme der Technischen Werke Emmerich GmbH (TWE), Schreiben vom 12.03.20 (siehe Anlage 6)

Die TWE merkt an, dass für die abwassertechnische Erschließung der Entwässerungsgraben an der Kleyschen Straße gekreuzt werden muss. Aufgrund der Tiefe des Grabens bedarf eine Kreuzung mit einer Abwasserleitung besonderer Sicherungsmaßnahmen. Diese sind mit dem Deichverband Bislich-Landesgrenze in Bezug auf die Gewässerunterhaltung abzustimmen. Da solche Sicherungsmaßnahmen absehbar recht teuer sind, regt der TWE an, eine Verzweigung der privaten Schmutzwasserkanalisation innerhalb der Baugebietsfestsetzungen im Planbereich durch geeignete Leitungsrechte zwischen den privaten Stichwegen sicherzustellen, sodass der Graben nur einmal mit der Abwasserleitung gekreuzt werden muss.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf Initiative der TWE wurde die Thematik in einem gemeinsamen Abstimmungsgespräch, mit der TWE, dem Deichverband, dem Grundstückseigentümer, dem Vorhabenträger und der Verwaltung erörtert. Der vorgetragene Lösungsvorschlag der TWE wurde dabei von allen Parteien einvernehmlich angenommen.

Der Bebauungsplanänderungsentwurf soll auf dieser Grundlage dahingehend ergänzt werden, dass zusätzlich noch die Festsetzung einer Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger längs des Entwässerungsgrabens zwischen den beiden Privatwegflächen entsprechend der Darstellung im Anlageplan 3 erfolgt.

1.2 Stellungnahme des Deichverbands Bislich-Landesgrenze, Schreiben vom 20.02.20 (siehe Anlage 7)

Das Gewässer W 1.5 im Bezirk Hütthum-Elten ist durch die Bebauungsplanänderung betroffen. Gegen die Änderung des Bebauungsplanes erhebt der Deichverband unter Berücksichtigung folgender Punkte keine Einwände:

- a) Die Zugänglichkeit/Erreichbarkeit des Gewässers W 1.5 muss jederzeit von beiden Seiten erfolgen können.
- b) Gemäß Verbandssatzung § 7 Absatz 2b, dürfen Bäume und Sträucher im Bereich von 10,00m von der Böschungsoberkante nur nach Abstimmung mit dem Unterhaltspflichtigen (Deichverband) gepflanzt werden.
- c) Die Geländehöhe beidseitig des Gewässers (10m – Streifen) darf nicht aufgefüllt oder erhöht werden.
- d) Nach dem Wasserrecht bedürfen alle Maßnahmen, die in irgendeiner Art und Weise ein Gewässer verändern oder beeinflussen können (wie z.B. Einleitungen, Bauwerke und Einfriedungen), einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde (hier: Untere Wasserbehörde des Kreises Kleve). Der Deichverband bittet dies in der jetzigen Änderung des Bebauungsplans sowie auch in zukünftigen Bebauungsplänen mit aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu a)-c) Diese Punkte werden entsprechend im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung überprüft.

Zu c) Diese Forderung widerspricht auf den ersten Blick den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da dieser die textliche Festsetzung Nr. 2.1 beinhaltet „Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird in den allgemeinen Wohngebieten für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss eine Höhenlage von mindestens 14,60 m über NHN und höchstens 15,2 m über NHN festgesetzt.“. Da das Gelände in besagtem 10 m-Streifen neben dem Gewässer Höhen zwischen ca. 14,0 m und 14,4 m über NHN vorweist, müssen evtl. Aufschüttungen vorgenommen werden, um die erforderlichen Höhenvorgaben einzuhalten. Der Deichverband erklärte auf telefonischer Nachfrage, dass vor allem die Zugänglichkeit des Gewässers gewährleistet bleiben muss und dass geringe Aufschüttungen unproblematisch seien, solange die Untere Wasserbehörde darüber informiert wird.

Die Untere Wasserbehörde hat im Rahmen der Behördenbeteiligung hierzu keine Einwände vorgetragen.

Zu d) Der Anregung soll entsprochen werden, indem nachträglich noch ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

1.3 Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Kleve, Schreiben vom 09.03.20 (siehe Anlage 8)

Die Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Kreises Kleve (UBAB) weist auf die Altlast im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hin. Bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans H 14/3 wurde durch den 1. Nachtrag eine textliche Festsetzung ergänzt, welche bestimmt, dass vor Inanspruchnahme eines Baurechts die Sanierung der Bodenverunreinigung im Bereich des ehemaligen Kesselhauses der früheren Gärtnerei gemäß dem Gutachten der TAUW durchzuführen ist. Die UBAB regt an, die betreffende textliche Festsetzung in die 1. vereinfachte Änderung zu übernehmen, da die Durchführung

der Sanierungsmaßnahme im aktuellen Änderungsentwurf nicht mehr gesichert ist. deutlich ist.

Die UBAB regt gleichzeitig an, die Sanierung nach Möglichkeit vor Inkrafttreten der 1. vereinfachten Änderung durchführen zu lassen. Sollte dies nicht möglich sein, wird darum gebeten festzulegen, dass die Sanierung in enger Abstimmung mit der UBAB durchzuführen ist, um so eine ordnungsgemäße Durchführung zu gewährleisten.

Des Weiteren regt die Fachbehörde an, einen Hinweis in den Plan aufzunehmen, dass eine Genehmigungsfreistellung ggf. nicht erteilt werden kann, da im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Sanierung nachzuweisen ist.

Ferner wird angeregt, die Flurstücksnummern in der Begründung an die zwischenzeitlich erfolgte Grundstücksfortführung anzupassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bereich der zukünftigen Baugrundstücke des Vorhabenträgers haben bereits Erdarbeiten stattgefunden, im Rahmen derer auch das verunreinigte Bodenmaterial abgetragen worden sein soll. Über diese Maßnahme liegen aber zum jetzigen Zeitpunkt keine ausreichenden Nachweise vor.

Den Anregungen der UBAB soll daher durch die nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes entsprochen werden:

- Ergänzung um die textliche Festsetzung zur Durchführung der Altlastsanierung vor Inanspruchnahme des Baurechtes auf dem ehemaligen Gärtnergrundstück
- Beschränkung der Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, in der Plankarte auf den im Altlastgutachten dargestellten Bereich
- Hinweis auf Ausschluss einer Genehmigungsfreistellung vor dem erfolgten Nachweis der Sanierungsdurchführung
- Berücksichtigung der erfolgten Grundstücksfortführung

Der Antragssteller hat daher eine erneute Begutachtung des betroffenen Bereiches in Auftrag gegeben, um einen ordnungsgemäßen Nachweis zu erbringen, dass die vollständige Sanierung der Altlast stattgefunden hat. Für den Fall eines positiven Ergebnisses dieser Erhebung einerseits sowie deren kurzfristigen Beibringung und abschließenden Abstimmung mit der UBAB vor Beschlussfassung der erneuten Offenlage durch den ASE andererseits, wären die Anregungen der Fachbehörde ausgeräumt. Unter diesen Umständen kann auf die vorstehende Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes verzichtet werden. Damit würde eine erneute Offenlage entbehrlich, da die Entwurfsergänzung zu Pkt. 1.1 nach den Bestimmungen des § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auch ohne erneute Offenlage abgehandelt werden kann. In diesem Fall würde ein geänderter Beschluss im ASE herbeigeführt werden für eine Weiterleitung des Satzungsbeschlusses an HFA und Rat.

1.4 Stellungnahme des Fachbereiches 5 -Straßenbau, Schreiben vom 14.02.20 (siehe Anlage 9)

Der Fachteil Straßenbau des Fachbereiches 5 trägt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes H 14/3 vor. Er weist aber darauf hin, dass die Unterhaltungslast der Grabenquerungen ebenso wie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Privatwege in privater Hand verbleiben sollten.

Weiter weist er darauf hin, dass durch die Breite der Stichwege kein Begegnungsverkehr PKW/PKW gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) möglich ist. Außerdem ist der Standort der Müllgefäße nicht geklärt, an Abfuhrtagen könnten in seltenen Fällen aus dem Baugebiet bis zu max. 16 Müllgefäßen geleert werden müssen.

Da die privaten Stichwege der bestehenden Straße straßenverkehrsrechtlich untergeordnet sind, sollte entsprechendes Material oder Rinnenausbildung genutzt werden, um dies optisch zu verdeutlichen. Darüber hinaus sollten die Sichtfelder der Anfahrsicht geprüft und eine Straßenbeleuchtung vorgesehen werden.

Ferner sei die Entwässerung der privaten Verkehrsfläche zu klären und für die Grabenüberfahrten seien wasserrechtliche Genehmigungen nach §99 LWG bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Unterhaltungslast:

Die Wegeflächen sollen in privater Hand verbleiben. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zur Anlage der Grabenquerungen ein Gestattungsvertrag mit der Stadt Emmerich als Eigentümerin zu schließen. In diesem Zusammenhang wird die Erschließung per Baulast öffentlich-rechtlich gesichert und die Übertragung der Unterhaltungspflicht der Überquerungsbauwerke auf den Antragsteller geregelt.

Begegnungsverkehr:

Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) sind Vorgaben für den öffentlichen Verkehrsraum. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um Privatwege, sodass die vorgegebenen Werte aus der RAST nicht zwingend eingehalten werden müssen. An den jeweiligen Stichstraßen werden voraussichtlich insgesamt 6-8 Wohneinheiten geschaffen. Unter Anbetracht des daraus resultierenden geringen Verkehrsaufkommens und der Tatsache, dass manche Baufenster sehr nah an der Kleyschen Straße liegen und die Anwohner dementsprechend nicht weit auf dem Privatweg fahren müssen, finden der Begegnungsfall auf den privaten Stichstraßen einerseits relativ selten statt. Andererseits kann er aufgrund der bestehenden Sichtbeziehungen durch gegenseitige Wartevorgänge vermieden oder entschärft werden. Daher wird die festgesetzte Wegereite für die Privatwege als ausreichend betrachtet.

Standort der Müllgefäße:

Aufgrund der geringen Fahrbahnbreite und der unzureichenden Wendemöglichkeit werden Müllfahrzeuge nicht in die privaten Stichwege hineinfahren (können). Die Müllgefäße müssen entsprechend an Abfuhrtagen im öffentlichen Verkehrsraum, der neben der Fahrbahn vor dem Graben noch einen Seitenstreifen aufweist, platziert werden. Da die Kleysche Straße in diesem Bereich eine 30er Zone ist, wird der Verkehrsfluss durch die Müllgefäße nicht beeinträchtigt.

Optische Unterordnung der Straße zur Kleyschen Straße:

Die Anbindung der privaten Stichwege über die Grabenquerung an die Kleysche Straße ist Gegenstand der entsprechenden Genehmigungsplanung, an der auch die Fachbehörde beteiligt wird. Eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung ist städtebaulich nicht erforderlich.

Sichtfelder der Anfahrsicht:

Die Sichtfelder der Anfahrsicht wurden vor Ort und mittels Luftbildern geprüft. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse, beispielsweise durch Bäume oder Anpflanzungen vorliegt.

Straßenbeleuchtung:

Eine Verkehrsbeleuchtung von Privatwegen kann nicht gefordert, sondern allenfalls empfohlen werden. Die Anbindung des nördlichen Privatweges an die Kleysche Straße befindet sich im Bereich des beleuchteten Einmündungsbereiches Am Broinsken, der südliche Stichweg zweigt in einer Entfernung von weniger als 20 m hiervon ab. Von daher wird ein etwaiges Erfordernis für eine zusätzliche Straßenbeleuchtung in der Kleyschen Straßen nicht gesehen.

Entwässerung und Grabenüberfahrt:

Die Entwässerung der Verkehrsflächen und die wasserrechtliche Genehmigung sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren für die Errichtung der Wege, die infolge ihrer Flächengröße erforderlich ist, zu regeln.

Zu 2) Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 4a (3) BauGB

In der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen Stellungnahmen mit Anregungen ein, zu deren Ausräumung oder Berücksichtigung Änderungen des Bebauungsplanentwurfes nach Durchführung der Offenlage vorgenommen werden. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB muss ein Entwurf, sollte er nach Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB verändert oder ergänzt werden, erneut ausgelegt werden. Stellungnahmen sind erneut einzuholen.

Bei der erneuten Offenlage und Behördenbeteiligung darf bestimmt werden, dass die Stellungnahmen nur zu der Ergänzung oder Änderung des Entwurfes abgegeben werden dürfen, worauf in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hinzuweisen ist. Ferner dürfen die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen gekürzt werden. Bei der vollzogenen Ergänzung ist eine Frist von 2 Wochen angemessen, da der Kreis der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Träger öffentlicher Belange überschaubar klein ist und dererseits Einvernehmen signalisiert wurde.

Die Entwurfsänderungen sind im Anlageplan 3 zusammengefasst dargestellt und in der Begründung kenntlich gemacht. In die Entwurfskarte ist darüber hinaus die zwischenzeitlich erfolgte Grundstücksfortführung übernommen worden.

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 2220 Planzeichnungsentwurf
- Anlage 2 zu Vorlage 05-16 2220 Entwurfsbegründung
- Anlage 3 zu Vorlage 05-16 2220 Änderungen
- Anlage 4 zu Vorlage 05-16 2220 ASP
- Anlage 5 zu Vorlage 05-16 2220 Gefahrengutachten
- Anlage 6 zu Vorlage 05-16 2220 Stellungnahme TWE
- Anlage 7 zu Vorlage 05-16 2220 Stellungnahme Deichverband
- Anlage 8 zu Vorlage 05-16 2220 Stellungnahme Kreis
- Anlage 9 zu Vorlage 05-16 2220 Stellungnahme Straßenbau