



		TOP	
		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 2218/2020	23.03.2020

Betreff

Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes E 24/2 - Lohmann -;
hier: 1) Bericht zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß den §§ 3
und

- 4 BauGB
- 2) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.04.2020
Haupt- und Finanzausschuss	12.05.2020
Haupt- und Finanzausschuss (hier: Delegation gem. § 60 Abs. 1 S 2 GO NRW)	12.05.2020

Beschlussvorschlag

Zu 1)

- 1.1** Der Haupt- und Finanzausschuss (Delegation gem. § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NW) beschließt, dass die Stellungnahme des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.2** Der Haupt- und Finanzausschuss (Delegation gem. § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NW) beschließt, dass die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.3** Der Haupt- und Finanzausschuss (Delegation gem. § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NW) beschließt, dass die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

Zu 2)

Der Haupt- und Finanzausschuss (Delegation gem. § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NW) beschließt den beiliegenden Entwurf zur Teilaufhebung des Bebauungsplans E 24/2 -Lohmann- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in diesem Bebauungsplanteil aufhebungsverfahren in Form einer öffentlichen Auslegung des Aufhebungsvorentwurfes durch Aushang im Rathaus sowie Einstellung auf der städtischen Homepage in der Zeit vom **21.11.2019 bis 23.12.2019** einschl. durchgeführt. Gleichzeitig erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fanden im Zeitraum **13.02.2020 bis 18.03.2020** einschl. statt.

Über die im Rahmen dieser Beteiligungen abgegebenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Entwurf der Bebauungsplanteil aufhebung hat der Rat in seiner Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einen abschließenden Beschluss zu fassen.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB

Seitens der Öffentlichkeit sind weder im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB noch während der öffentlichen Auslegung des Teilaufhebungsentwurfes Stellungnahmen zur Planung abgegeben worden.

Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

1.1 Stellungnahme des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 03.12.19

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege hat darauf hingewiesen, 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. Darüber hinaus wurde angeregt, 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 ist im Satzungsentwurf gefolgt worden.

Hinsichtlich der anstehenden Bebauung der aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zu entlassenden Freifläche am Pesthof wurde das Fachamt im Rahmen einer **Bauvoranfrage** hinsichtlich eines tieferen Bodeneingriffes für eine durch den Bebauungsplan bislang ausgeschlossene Unterkellerung beteiligt. Die Bodendenkmalbelange auf dem betroffenen Grundstück werden in einer anhängigen nochmaligen archäologischen Sachverhaltsermittlung geklärt.

Am Genehmigungsvorgang von Bauvorhaben im Bereich des genannten Bodendenkmals -so auch innerhalb des Bebauungsplanaufhebungsbereiches- wird die Untere Denkmalbehörde grundsätzlich beteiligt. Von daher ist gesichert, dass die Belange der Bodendenkmalpflege auch nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Beachtung finden.

1.2 Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 16.12.19

Die Untere Bodenschutzbehörde hat darauf hingewiesen, 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 benachbarten ehemaligen Betriebsbereich Breitenstein ausgehenden Verunreinigungen für den Aufhebungsbereich entfällt. Es wurde 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.

Hinsichtlich Maßnahmen zur Grundwasserführung oder -nutzung bedarf es der Durchführung wasserrechtlicher Verfahren. Hierbei ist die Untere Wasserbehörde Genehmigungsbehörde. Darüber hinaus ist diese Behörde von den Bauherren an der Genehmigungsplanung für Erdwärmennutzung zu beteiligen. Von daher ist die Erlaubnis der benannten, durch den Bebauungsplan ohnehin nicht regelbaren Nutzungen von Grundwasser oder Untergrund hinreichend gesichert.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

1.3 Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, Schreiben vom 12.03.2020

Die Untere Naturschutzbehörde erhebt keine Bedenken gegen die geplante Teilaufhebung des Bebauungsplans E 24/2. Sie bittet jedoch um einen Nachweis der gewandelten Kompensation des Ausgleichsdefizites im Ursprungsbebauungsplan durch Anrechnung auf das Aufwertungsguthaben einer vorab durchgeführten städtischen Ausgleichsmaßnahme.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan E 24/2 ist mit der Bezeichnung M 4 ein Pflanzgebot für eine alleeartige Pflanzung von Gehölzen I. Größenordnung innerhalb der Anliegergrundstücke auf beiden Straßenseiten der Wallstraße festgesetzt. Für das im Plangebiet selbst nicht geregelte Restausgleichsdefizit bestimmt der Bebauungsplan die Kompensation in Form einer gleichgearteten Pflanzmaßnahme von insgesamt 87 Bäumen als Alleestruktur längs der westlich und östlich des Plangebietes angrenzenden Abschnitte der Wallstraße. Alternativ wurde ein externer Ausgleich des Restausgleichsdefizites durch Anrechnung auf das Aufwertungsguthaben der städtischen Ausgleichsmaßnahme „Greve Maiet Pass“ in Hüthum eröffnet.

Infolge mangelnden Zugriffes auf die Privatflächen an der Wallstraße sowie auch wegen des für eine Baumpflanzung von Gehölzen I. Größenordnung zu geringen Abstandes der bestehenden und der geplanten Bebauung zu den vorgesehenen Baumstandorten konnte die Pflanzmaßnahme nach Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verwirklicht werden.

Von daher ist eine Anrechnung des im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan E 24/2 ermittelten Ausgleichsdefizites auf das Aufwertungsguthaben der städtischen Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB „Greve Maiet Pass“ erfolgt. Ein entsprechender Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde zugegangen.

Zu 2)

Der nach Teilaufhebung des Bebauungsplanes E 24/2 nicht mehr durch verbindliche Bauleitplanung abgedeckte Teilbereich ist zukünftig planungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 BauGB 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.

Peter Hinze
Bürgermeister

Anlage/n:
Anlage 1 zu Vorlage 05-16 2218 Behoerdenstellungnahmen
Anlage 2 zu Vorlage 05-16 2218 Bestehender Bebauungsplan
Anlage 3 zu Vorlage 05-16 2218 Teilaufhebungslageplan
Anlage 4 zu Vorlage 05-16 2218 Begrueudung