



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 2353/2020	25.08.2020

Betreff

Bebauungsplanverfahren E 25/1 - Steintorgelände -;
hier: 1) Bericht zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
2) Beschluss zur Offenlage

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	08.09.2020
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Zu 1)

- Zu I.a)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen die Nachbargrundstücke des geplanten Parkplatzes betreffend zur Kenntnis genommen werden.
- Zu I.b)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung für einen Kreisverkehr sowie für großkronige Bäume auf dem Parkplatz zur Kenntnis genommen wird.
- Zu I.c.1)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass der Anregung zu Bäumen auf dem Plangebiet mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- Zu I.c.2)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass der Anregung zur Plangebietsgröße mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- Zu I.c.3-5)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zur Gestaltung des Parkplatzes, den öffentlichen Verkehrsflächen und der Erschließung zur Kenntnis genommen werden.
- Zu I.c.6)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass der Anregung zum Schmutzwasser mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- Zu I.c.7)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass der Anregung zum Regenwasser mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- Zu I.c.8)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass der Anregung zum Lärm mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.

- Zu I.c.9)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass der Anregung zu Belangen von Natur und Landschaft zur Kenntnis genommen wird.
- Zu I.d)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass der Anregung zur Festsetzung des Parkplatzes zur Kenntnis genommen wird.
- Zu I.e)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass der Anregung zur Festsetzung des Parkplatzes zur Kenntnis genommen wird.
- Zu II.a.1)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- Zu II.a.2)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass der Anregung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- Zu II.a.3)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass der Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Kenntnis genommen wird.
- Zu II.b)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass der Anregung der Stadtwerke Emmerich mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- Zu II.c)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass der Anregung der Deutschen Telekom Technik zur Kenntnis genommen wird.
- Zu II.d)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass der Anregung der Technischen Werke Emmerich mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans E 25/1 -Steintorgelände- als Offenlegungsentwurf und beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 03.09.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren E 25/1 -Steintorgelände- gefasst sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Einsichtnahme in den Planvorentwurf im Rathaus Emmerich in der Zeit vom 19.03.2020 bis einschließlich zum 20.04.2020 statt.

Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen des o.g. Aufstellungsverfahrens beteiligt.

Im Rahmen dieser Beteiligungen wurden die nachfolgend aufgeführten Anregungen vorgetragen, über die der Ausschuss für Stadtentwicklung unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen zu entscheiden hat.

Hinweis:

Da es zeitliche Diskrepanzen zwischen dem Bau der Rettungswache und der Planung des Parkplatzes gibt, soll das Planverfahren nach der Offenlage in zwei Abschnitten zum Abschluss gebracht werden.

Teilbereich A umfasst die im Bau befindliche Rettungswache mit dem Postgebäude, Teilbereich B den Parkplatz.

Da die Planungen für den Teilbereich A weit vorangeschritten sind, soll dieser Teil schnellstmöglich beschlossen werden. Dies dient dazu, die Rettungswache wie geplant realisieren zu können.

Für die öffentliche Verkehrsfläche liegen noch keine Ausbauplanungen vor. Insofern kann zum Zeitpunkt des Offenlagebeschlusses noch keine abschließende Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen stattfinden.

Die nachfolgend aufgeführten Abwägungsvorschläge der Verwaltung betreffen insofern nur den Teilbereich A -Post und Rettungswache-. Die Abwägung der Anregungen den Teilbereich B betreffend erfolgt spätestens zum Satzungsbeschluss.

I. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

a) Grundstückseigentümer Großer Wall 52, Grollischer Weg 25, Grollischer Weg 21, E-Mail vom 21.03.2020

Es werden verschiedene Fragestellungen betreffend die im Privatbesitz befindlichen Nachbargrundstücke aufgeworfen:

1. Wegerecht Grollischer Weg 21
2. Lärmschutz und Auffüllarbeiten
3. Verbindung zur Shell-Tankstelle

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen betreffen das Grundstück der öffentlichen Verkehrsfläche (Teilbereich B). Die aufgeworfenen Fragestellungen werden in die Planungen des Parkplatzes einbezogen und anschließend in die Abwägung eingestellt.

a) Neugestaltung der Einmündungsbereiche L7/Steintor/Großer Wall/Kleiner Wall - Einrichtung eines Kreisverkehrs, Schreiben ohne Datum

Die Planungen eines Kreisverkehrs an der L7 wird befürwortet und verschiedene Vorteile aufgezeigt. Bezüglich des Parkplatzes wird vorgeschlagen, großkronige Bäume zu pflanzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen betreffen u. a. das Grundstück der öffentlichen Verkehrsfläche (Teilbereich B). Die aufgeworfenen Fragestellungen werden in die Planungen des Parkplatzes einbezogen und anschließend in die Abwägung eingestellt.

b) Eigentümer Immobilie an der 's-Heerenberger Straße, Schreiben vom 15.04.2020

Es werden verschiedene Fragestellungen betreffend die im Privatbesitz befindlichen Nachbargrundstücke aufgeworfen:

1. Gegenwärtiger Zustand des Geländes

In den Erläuterungen zum Vorentwurf wurde beschrieben, dass der gegenwärtige Zustand des Areals mit niedrigem Bewuchs und vereinzelt Bäumen sei. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits eine beachtliche Anzahl von großen Bäumen für das geplante Neubaugebiet (Rettungswache) gefällt wurden.

Stellungnahme der Verwaltung

Für die Rettungswache liegt im Zuge der Baugenehmigung auch eine Fällgenehmigung für Bäume auf dem Baugrundstück vor. Gemäß der städtischen Satzung wurden bereits Ersatzbäume geplant. Diese werden im Bebauungsplanentwurf zudem entsprechend festgesetzt.

2. Bebauungsplan der Innentwicklung

Es wird um Information geben, warum das Plangebiet mit 22.670 m² beträgt, aber nur ein geringerer Teil in den Bebauungsplan fällt, so dass eine Größenordnung von unter 20.000 m² betroffen ist. Hier sei in den Unterlagen kein genauer Bereich entnehmbar, welcher nicht in das Bebauungsplanverfahren einbegriffen werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Aussage in den Erläuterungen des Bebauungsplans zielen auf die Vorschriften des § 13a BauGB. Hierin ist festgelegt, dass die **überbaubare Grundfläche** innerhalb eines Bebauungsplans der Innentwicklung i. d. R. nicht größer als 20.000 m² sein darf. Das Plangebiet umfasst jedoch nur zu einem geringen Teil **überbaubare** Grundflächen (Post und Rettungswache), so dass hier die Voraussetzungen des § 13a BauGB gegeben sind.

1. Ausgestaltung des Parkplatzes
2. Öffentliche Verkehrsflächen

3. Erschließung

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen betreffen das Grundstück der öffentlichen Verkehrsfläche (Teilbereich B). Die aufgeworfenen Fragestellungen werden in die Planungen des Parkplatzes einbezogen und anschließend in die Abwägung eingestellt.

4. Schmutzwasser

Es wird angefragt, ob das Schmutzwasser der Rettungswache dem Kanal am Großen Wall zugeführt wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Schmutzwasserentsorgung der Rettungswache wurde im Baugenehmigungsverfahren abgearbeitet. Die Entsorgung erfolgt über das bestehende Kanalnetz am Großen Wall.

5. Regenwasser

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen betreffen das Grundstück der öffentlichen Verkehrsfläche (Teilbereich B). Die aufgeworfenen Fragestellungen werden in die Planungen des Parkplatzes einbezogen und anschließend in die Abwägung eingestellt.

6. Lärm

In der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB solle eine Geräuschimmissionsprognose beigefügt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Für das Bauvorhaben Rettungswache wurde durch den Vorhabenträger eine entsprechende Schallimmissionsprognose erstellt. Das Eigentum der Petenten ist durch das Vorhaben immissionsschutzrechtlich nicht betroffen.

Für den Parkplatz wird ggf. bei Vorliegen der Entwurfsplanung eine Schallimmissionsprognose erstellt.

4. Belange von Natur und Landschaft

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen betreffen das Grundstück der öffentlichen Verkehrsfläche (Teilbereich B). Die aufgeworfenen Fragestellungen werden in die Planungen des Parkplatzes einbezogen und anschließend in die Abwägung eingestellt.

c) Noerr LLP, Schreiben vom 15.04.2020

Es werden Bedenken gegen die Festsetzung eines Parkplatzes auf dem Grundstück der Mandantschaft vorgebracht.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen betreffen das Grundstück der öffentlichen Verkehrsfläche (Teilbereich B). Die aufgeworfenen Fragestellungen werden in die Planungen des Parkplatzes einbezogen und anschließend in die Abwägung eingestellt.

d) Wessels Steintor Gbr, Schreiben vom 17.04.2020

Es werden Bedenken gegen die Festsetzung eines Parkplatzes auf dem Grundstück des Petenten vorgebracht.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen betreffen das Grundstück der öffentlichen Verkehrsfläche (Teilbereich B). Die aufgeworfenen Fragestellungen werden in die Planungen des Parkplatzes einbezogen und anschließend in die Abwägung eingestellt.

II. Anregungen aus der Beteiligung der Behörden

a) Kreis Kleve, Schreiben vom 20.04.2020

1. Untere Naturschutzbehörde

In Kapitel 8 „Artenschutz“ der Erläuterungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans wird darauf verwiesen, dass die Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplanentwurf vor dessen Offenlage erst noch durchzuführen ist.

Die Abgabe einer hierauf bezogenen Stellungnahme ist daher derzeit noch nicht möglich.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach Rücksprache mit dem Kreis Kleve -Untere Naturschutzbehörde- ist für den Teilbereich A keine weitere Artenschutzprüfung notwendig, da diese für die Rettungswache im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren bereits durchgeführt wurde.

Das überplante Postgebäude ist im Bestand. Bei Veränderungen des Bestands ist ggf. eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Dies wurde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Für den öffentlichen Parkplatz soll im weiteren Verfahren im Zuge der Entwurfserstellung eine Artenschutzprüfung durchgeführt werden. Diese wird zu gegebener Zeit mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

2. Untere Abfallwirtschaftsbehörde

Es wird angeregt, den Hinweis aufzunehmen, dass im bisher brachliegenden Areal flächendeckend Anschließungen mit Fremdbestandteilen vorhanden sind. Deshalb muss bei Tiefbauarbeiten anfallender Bodenaushub vor der Entsorgung repräsentativ beprobt und müssen Deklarationsanalysen zur Klärung der schadlosen Verwertungs- und Entsorgungsmöglichkeiten durchgeführt werden. Zur Identifizierung von ggf. verunreinigten Bereichen sollten Tiefbauarbeiten durch einen in der Bearbeitung von Altlasten erfahrenen Gutachter begleitet werden, um einen schnellen und reibungslosen Ablauf zu gewährleisten.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wurde in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

3. Untere Immissionsschutzbehörde

Der Bereich „Parkplatz“ ist keiner gewerblichen Anlage zugeordnet und unterliegt daher hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Bewertung nicht der Zuständigkeit der Unteren Immissionsschutzbehörde.

Für die Errichtung der Rettungswache wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Schalltechnische Untersuchung vorgelegt, deren Prüfung bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgte.

Weiterhin befinden sich in der Nähe des geplanten Vorhabens Anlagen, welche der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen. Zuständige Behörde hierzu ist die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 -Immissionsschutz-.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

b) Stadtwerke Emmerich, Schreiben vom 08.04.2020

Auf dem Grundstück Emmerich 25/414 (Parkplatz) befindet sich eine Strom Mittelspannungs-Kabel, welches zu sichern ist. Die Leitung wird als Hauptleitung benötigt.

Die Leitung ist durch eine Dienstbarkeit für die Stadtwerke Emmerich GmbH grundbuchrechtlich zu sichern.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen betreffen das Grundstück der öffentlichen Verkehrsfläche (Teilbereich B). Die aufgeworfenen Fragestellungen werden in die Planungen des Parkplatzes einbezogen und anschließend in die Abwägung eingestellt.

c) Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 14.04.2020

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen betreffen das Grundstück der öffentlichen Verkehrsfläche (Teilbereich B). Die aufgeworfenen Fragestellungen werden in die Planungen des Parkplatzes einbezogen und anschließend in die Abwägung eingestellt.

d) Technische Werke Emmerich am Rhein GmbH, Schreiben vom 23.03.2020

Im weiteren Verfahren sind Einzelheiten des Kanalanschlusses an den Vorhandenen Mischwasserkanal zu klären.

Insbesondere ist die Erreichbarkeit von vorhandenen Schächten mit Kanalspülfahrzeugen (3-achsiger LKW) zu klären. Es wird davon ausgegangen, dass die dingliche Sicherung der Kanaltrasse durch den vorhandenen Grundbucheintrag ausreichend ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Einzelheiten des Kanalanschlusses wurden im Rahmen der Baugenehmigung für die Rettungswache erledigt.

Die Erreichbarkeit der vorhandenen Schächte mit Kanalspülfahrzeugen wird öffentlich-rechtlich über ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der TWE sichergestellt. Die Kanaltrasse ist durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zusätzlich zur bestehenden dinglichen Sicherung sichergestellt.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme ist im Haushaltsjahr 2020 vorgesehen.

Die Kosten für Rechtsberatung, Gutachten, Vermessung und Planungsbüro sind im Haushalt unter Produkt 1.100.09.01.01, Sachkonto 52910000 vorgesehen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.1.

Peter Hinze
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 zu Vorlage 05-16 2353

Anlage 2 zu Vorlage 05-16 2353

Anlage 3 zu Vorlage 05-16 2353

Anlage 4 zu Vorlage 05-16 2353

Anlage 5 zu Vorlage 05-16 2353

Anlage 6 zu Vorlage 05-16 2353