



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 2407/2020	05.11.2020

Betreff

Bebauungsplanverfahren E 21/1 - Neuer Steinweg / Nordwest -;
hier: 1) Bericht zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß den §§ 3
Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
2) Beschluss zur Offenlage

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	01.12.2020
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag:

Zu 1)

- 1.1** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, im Bebauungsplanentwurf für die Gesamtfläche des Aldegundis-Kindergartens die Festsetzung des Urbanen Gebietes vorzusehen.
- 1.2** Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Verfahrensweise der Verwaltung bei Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis.
- 1.3** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, in den Bebauungsplanentwurf keine Festsetzung eines Nutzungsausschlusses von Wohnen im Erdgeschossbereich der Grundstücke innerhalb des geplanten Urbanen Gebietes aufzunehmen.
- 1.4** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass den Belangen der Kampfmittelbeseitigung durch die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan gefolgt wird.
- 1.5** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass den Belangen des Artenschutzes durch die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan gefolgt wird.

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:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in diesem Bebauungsplanverfahren in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom **23.09.2020 bis 23.10.2020** einschl. durchgeführt. Gleichzeitig waren die Vorentwurfsunterlagen 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 18.09.2020 in Gang gesetzt und endete mit Abschluss der Offenlagefrist am 23.10.2020.

Bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden nachfolgende Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gingen ebenfalls Stellungnahmen mit Anregungen ein. Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat einen Beschluss herbeizuführen, ob und wie die vorgetragenen Anregungen und Bedenken im weiteren Planverfahren Berücksichtigung finden sollen. Im Bebauungsplanentwurf der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB nicht explizit berücksichtigte Anregungen und Bedenken werden dem Rat zur abschließenden Beschlussfassung im Rahmen der Abwägung vor dem Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

1.1 Stellungnahme bzgl. Festsetzung der Freifläche des St.-Aldegundis-Kindergartens als Urbanes Gebiet

Die Kath. Waisenhaus-Stiftung regte im Vorgriff auf die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens E 21/1 an, die von der Stadt Emmerich gepachtete Teilfläche des Grundstücks Gem. Emmerich, Flur 21, Flst. 404 in die geplante Festsetzung eines Urbanen Gebietes am Neuen Steinweg einzubeziehen. Die betroffene Fläche grenzt an das Grundstück Neuer Steinweg 24-26 und stellt den größten Teil der für den Betrieb des dort ansässigen Aldegundis-Kindergartens zwingend erforderlichen Außenspielfläche dar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit sowohl das Grundstück Neuer Steinweg 24-26 als auch die in Rede stehende städtische Pachtfläche als Teil einer Gemeinbedarfsfläche „Schule/Verwaltung“ dar. Die eingetretene Mischnutzung im betroffenen Gebäude, bei der einige Büros im Zusammenhang mit der Verlegung der Einrichtungen des Caritas-Verbandes an andere Standorte im Stadtgebiet bereits in Wohnungen umgewandelt wurden, begründet für das Grundstück eine von der FNP-Darstellung abweichende Bebauungsplanfestsetzung als Urbanes Gebiet. Die hier vorhandenen Nutzungssegmente Kindergarten, Teilbüronutzung und Wohnen sind im Urbanen Gebiet allgemein zulässig.

Da die betroffene städtische Pachtfläche nicht in den Bereich des Schulgeländes einbezogen ist, sondern einen essenziellen Bestandteil des Kindergartens darstellt, wurde der Anregung der Kath. Waisenhaus-Stiftung bereits im Bebauungsplanvorentwurf, der in die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Darlegung der städtischen Planungsabsichten eingestellt wurde, gefolgt.

1.2 Stellungnahme bzgl. der zeitweisen Unvollständigkeit der Auslegungsunterlagen auf der städtischen Homepage

Zu Beginn der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gab es bei der parallel zum Aushang der Vorentwurfsunterlagen im Rathaus durchgeführten Einstellung der Planungsunterlagen auf der städtischen Homepage zeitweise ein Problem mit der Weiterleitung über einen Link zu den städtebaulichen Konzepten zur Steuerung der Vergnügungsstätten und des Einzelhandels.

Dies hat ein Bürger gerügt und angeregt, die Auslegungsfrist der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung um die Zeit zu verlängern, in der eine Weiterleitung zu den Konzepten wegen des fehlerhaften Links nicht möglich gewesen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB dient der Unterrichtung über die Planungsabsichten der Kommune, bei der die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt werden sollen. Die Bestimmungen des BauGB geben für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung keine bestimmte Form und im Fall der Unterrichtung durch eine öffentliche Auslegung von Planungsunterlagen insbesondere auch keinen Zeitraum vor.

Bei dem betroffenen Planverfahren handelt es sich darüber hinaus um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach den Bestimmungen des § 13a Baugesetzbuch abgewickelt wird und bei dem die in § 13a Abs. 2 BauGB formulierten Vorschriften der beschleunigten Verfahrensdurchführung angewendet werden können. Danach kann in diesen Planverfahren sogar auf die Durchführung der 1. Beteiligungsstufe mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ganz verzichtet werden. Um jedoch frühzeitig einen Eindruck über die Interessenlage der von der Planung betroffenen Eigentümer und Bürger zu bekommen und hierauf bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes reagieren zu können, sieht die Stadt Emmerich in der Regel hiervon ab und führt auch bei Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch.

Gemäß ASE-Beschluss vom 23.01.2018 wurde in diesem Verfahren daher eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form der Auslegung der Vorentwurfsunterlagen im Rathaus bei gleichzeitiger Einstellung auf die Homepage durchgeführt. In der Beurteilung einer Angemessenheit der Auslegungsfrist orientiert sich die Stadt Emmerich regelmäßig an der vom BauGB für die 2. Beteiligungsstufe mit der öffentlichen Auslegung des konkreten Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen Monatsfrist, kann aber hiervon auch abweichen, ohne einen formellen Verfahrensfehler zu begehen.

Während der in der Zeit vom 23.09. bis 23.10.2020 durchgeführten Beteiligung wurde der bemängelte fehlerhafte Link auf der Homepage am 29.09.20 beseitigt, so dass während der ersten 6 Tage der Homepageeinstellung der Unterlagen keine sofortige Weiterleitung zu den betreffenden städtebaulichen Konzepten erfolgte. Diese sind zwar Grundlage der Planung, jedoch nicht Bestandteil der vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und können auch ohne den entsprechenden Link auf der Homepage der Stadt Emmerich am Rhein eingesehen werden. Darüber hinaus wurde die Beteiligung durch Aushang des Bebauungsplanvorentwurfes im Rathaus während der gesamten anberaumten Beteiligungsfrist mit allen ausgedruckten Unterlagen einschließlich der betreffenden Konzepte durchgeführt. Auch bei den aktuellen coronabedingten Einschränkungen der persönlichen Einsichtnahmemöglichkeiten sind damit bereits die Anforderungen an die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfüllt. Daher wurde verwaltungsseitig der Anregung auf Verlängerung der öffentlichen Auslegung um die Anzahl der Tage, bei denen auf der städtischen Homepage die Verlinkung auf die Konzepte offensichtlich nicht korrekt funktioniert hat, nicht gefolgt.

Mit Ablauf der für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung anberaumten Auslegungsfrist für die Vorentwurfsunterlagen wird darüber hinaus die Möglichkeit der Stellungnahme zu der betreffenden Bauleitplanung in den weiteren Verfahrensabläufen nicht ausgeschlossen. Sie besteht erneut insbesondere im Rahmen der nachfolgenden öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB.

1.3 Stellungnahme bzgl. Verzicht auf die Festsetzung eines Ausschlusses von Wohnnutzung im Erdgeschossbereich der Grundstücke am Neuen Steinweg

Der Eigentümer eines Gebäudes am Neuen Steinweg mit einem aktuell leerstehenden Ladenlokal im Erdgeschoss regt an, auf den im Bebauungsplanvorentwurf genannten Nutzungsausschluss von Wohnen innerhalb des Erdgeschossbereiches für das gegenüber dem Neumarkt geplante Urbane Gebiet zu verzichten, um in Hinblick auf die zukünftige Nutzung der Räumlichkeiten einen größeren Spielraum zu wahren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird verwaltungsseitig empfohlen, der Anregung des Petenten zu folgen und im Bebauungsplanentwurf der Offenlage auf die betreffende Nutzungsbeschränkung zu verzichten.

Der besagte Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss wurde auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes in den Planvorentwurf aufgenommen. Hier bilden die Grundstücke am Neuen Steinweg gegenüber dem in Entstehung begriffenen Neumarktcenter den nördlichen Rand der räumlichen Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Emmerich“ (ZVB). Zu dessen Stärkung sollte in der betroffenen Lage der Erhalt der vorhandenen Ladenlokale, sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie Räumen freiberuflicher Tätigkeit in den Erdgeschossbereichen der Grundstücke im Plangebiet gestützt werden.

Ein Ausschluss von Wohnen in der Erdgeschosebene ist zur Stärkung des ZVB insbesondere in den Hauptgeschäftsstraßen angezeigt, u.a. um eine Unterbrechung von Laufflagen zu vermeiden. Die betroffenen Grundstücke im Plangebiet E 21/1 an der Nordseite des Neuen Steinwegs bilden jedoch im Vergleich zu den Hauptgeschäftslagen eine untergeordnete ZVB-Randlage, für die nach Verwirklichung des Ankerprojektes am Neumarkt auch seitens der Eigentümer eine Weiterentwicklung erhofft wird. In anderen ZVB-Randlagen (z. B. Wasertor/Hottomannsdeich, Hinter der Alten Kirche) sind durchaus auch Erdgeschosswohnnutzungen anzutreffen, ohne die Gesamtstruktur des ZVB in Frage zu stellen. Im Sinne einer Gleichbeurteilung der Lagegunst an der Nordseite des neuen Steinweges zu den genannten anderen ZVB-Randbereichen erscheint eine Zulässigkeit weiterer Wohnnutzungen in den EG-Ebenen unbedenklich. Darüber hinaus bewirkt der Neue Steinweg als alleiniger Zufahrtsweg zum Neumarktcenter und hauptsächlicher Verkehrsader im betroffenen Bereich mit Zweirichtungsverkehr eine räumliche Abtrennung der Nordseite des Neuen Steinweges zur Hauptgeschäftslage, so dass sich hier auch vor dem Hintergrund eines nur kleinteiligen Geschäftsflächenangebotes zu erwarten ist, dass sich weniger der Einzelhandel etabliert, als dass sich zentrenergänzende Nutzungen einstellen.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

1.4 Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD), Schreiben vom 06.10.2020

Bei seiner Luftbildauswertung des Planbereiches gelangt der KBD zu dem Ergebnis, dass im Zweiten Weltkrieg im betroffenen Bereich vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe stattgefunden haben. Insbesondere ergibt sich ein konkreter Verdachtspunkt für einen Bombenblindgänger auf dem Schulgelände westlich der Turnhalle an der Wollenweberstraße. Es wird empfohlen diesen Verdachtspunkt sowie auch neu zu überbauende Flächen auf Kampfmittel zu überprüfen. Des Weiteren wird vor Ausführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da der gesamte Stadtbereich einem Kampfgebiet im Zweiten Weltkrieg zuzurechnen ist, werden im Rahmen von Bauleitplanungen zur Information der Bauherren über die vorliegenden Sachverhalte grundsätzlich Hinweise und Empfehlungen für Verhaltensmaßnahmen bei Erdarbeiten aufgenommen.

Für den vom KBD aufgedeckten Blindgängerverdachtspunkt auf dem Schulgelände, in dessen Lage derzeit keine bauliche Maßnahme geplant ist, ist bereits eine entsprechende Überprüfung durch die städtische Ordnungsbehörde veranlasst worden. Diese wird in absehbarer Zeit durchgeführt werden.

Mit der Aufnahme eines Hinweises auf mögliche weitere Kampfmittelablagerungen und die Handlungsempfehlungen des KBD in den Bebauungsplan werden die Bauherren auf die betroffenen Umstände hingewiesen. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens noch die zusätzliche Übergabe des Merkblattes des KBD. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan zum öffentlichen Belang der Kampfmittelbeseitigung sind nicht zu treffen.

1.5 Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB), Schreiben vom 22.10.2020

Die UNB informiert darüber, dass entgegen den Darlegungen in den Erläuterungen zum Bebauungsplanvorentwurf im Plangebiet sehr wohl Fortpflanzungsstätten geschützter Arten (Saatkrähen) bekannt sind und auch Hinweise auf Fortpflanzungsstätten von Dohlen und Fledermäusen vorliegen.

Die UNB führt aus, dass die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht unmittelbar durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans ausgelöst werden, jedoch bei nachfolgenden baulichen Maßnahmen auftreten können. Neben dem Abriss von vor allem leerstehenden Gebäuden können sich diese auch im Zuge der Veränderung bestehender Fassaden ergeben. Von daher seien vor Umsetzung solcher Maßnahmen im Plangebiet entsprechende Artenschutzprüfungen bei der UNB vorzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Berücksichtigung der ausgeführten artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanentwurf wird der Stellungnahme der UNB in der Weise entsprochen, dass die Begründung und die Hinweise auf der Plankarte des Bebauungsplans um die betreffenden Ausführungen ergänzt werden, da planungsrechtliche Festsetzungen nach dem abschließenden Katalog des § 9 BauGB hierzu nicht möglich sind

Die entsprechende Ergänzung des Hinweises zu den artenschutzrechtlichen Belangen informiert die Bauherren insbesondere bei den bauordnungsrechtlich ggf. nicht genehmigungspflichtigen Fassadenänderungen über die artenschutzrechtlichen Verbote des BNatSchG.

Zu 2)

Der Bebauungsplan E 21/1 verfolgt folgende Planungsziele

- die Neuordnung und Entwicklung des Gebietes nördlich des Neumarktes als „Urbanes Gebiet“ im Sinne des § 6a BauNVO unter Anpassung an die vorhandene Nutzungsstruktur und zur Stützung des zentralen innerstädtischen Versorgungsbereiches,
- die Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Wettannahmestellen in Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes,
- die planungsrechtliche Sicherung der Gesamtschule durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung „Schule“
- die planungsrechtliche Sicherung des öffentlichen Parkplatzes Neuer Steinweg / Paaltjesstege durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“.

Es handelt sich bei der Bauleitplanung um einen sogenannten „einfachen Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, der mit seinen Gebietsfestsetzungen und Nutzungsbeschränkungen ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, nicht jedoch zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. überbaubare Flächen, GRZ/GFZ, Geschossigkeit/Gebäudehöhen u.a.) trifft. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben im Plangebiet beurteilt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zukünftig nach dem Einfügegrundsatz des § 34 BauGB.

Das Planverfahren wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchgeführt. Dabei gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB verzichtet.

Der Bebauungsplan entwickelt sich nur teilweise aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, da die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ nicht deckungsgleich mit der entsprechenden FNP-Darstellung ist. Ein Teil der aktuellen FNP-Darstellung als Gemeinbedarfsfläche wird im Bebauungsplan als Urbanes Gebiet und als öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Es ist daher vorgesehen, von den Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, nach denen eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der sog. Berichtigung nach Aufstellung des Bebauungsplans vorgenommen wird, Gebrauch zu machen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Emmerich wird dadurch nicht beeinträchtigt. Eine positive landesplanerische Abstimmung nach § 34 (1) und (5) Landesplanungsgesetz liegt vor.

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, Ziel 2

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlagen:

Anlage 1 zu Vorlage 05-16 2407 Stellungnahmen Oeffentlichkeitsbeteiligung 3 1

Anlage 2 zu Vorlage 05-16 2407 Stellungnahmen Behoerdenbeteiligung 4 1

Anlage 3 zu Vorlage 05-16 2407 Entwurfsplan

Anlage 4 zu Vorlage 05-16 2407 Textliche Festsetzungen Hinweise

Anlage 5 zu Vorlage 05-16 2407 Entwurfsbegrueundung