



TOP
Vorlagen-Nr. _____ Datum

Verwaltungsvorlage

öffentlich

**05 - 17
0159/2021**

26.02.2021

Betreff

Bebauungsplanverfahren E 21/1 - Neuer Steinweg/Nordwest -;
hier: 1) Bericht zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
2) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	23.03.2021
Haupt- und Finanzausschuss	23.03.2021
Rat	23.03.2021

Beschlussvorschlag

Zu 1)

Zu I.a) Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, im Bebauungsplanentwurf für die Gesamtfläche des Aldegundis-Kindergartens die Festsetzung des Urbanen Gebietes vorzusehen.

Zu I.b) Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein nimmt die Verfahrensweise der Verwaltung bei Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis.

Zu I.c) Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, in den Bebauungsplanentwurf keine Festsetzung eines Nutzungsausschlusses von Wohnen im Erdgeschossbereich der Grundstücke innerhalb des geplanten Urbanen Gebietes aufzunehmen.

Zu II.a) Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass den Belangen der Kampfmittelbeseitigung durch die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan gefolgt wird.

Zu II.b) Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass den Belangen des Artenschutzes durch die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan gefolgt wird.

Zu 2)

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. E 21/1 -Neuer Steinweg / Northwest- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 23.01.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren E 21/1 -Neuer Steinweg / Northwest- 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 23.09.2020 bis einschließlich zum 23.10.2020 statt.

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 23.12.2019.

In seiner Sitzung am 01.12.2020 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21.01.2021 bis einschließlich zum 22.02.2021 statt. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum 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.

I. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

a) 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, Teilbüro- und Wohnnutzung 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.

b) 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.

c) 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 Erdgeschossebene ist zur Stärkung des ZVB insbesondere in den Hauptgeschäftsstraßen angezeigt, u.a. um eine Unterbrechung von Lauflagen 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. Wassertor/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.

II. Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

a) 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 Verhaltensmaßregeln 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.

b) 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.

III. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

IV. Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

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 05-17 0159 Stellungnahmen Öffentlichkeitsbeteiligung 3_1
- Anlage 2 zu Vorlage 05-17 0159 Stellungnahmen Behördenbeteiligung 4_1
- Anlage 3 zu Vorlage 05-17 0159 Entwurfsplan
- Anlage 4 zu Vorlage 05-17 0159 Entwurfsbegründung