



		TOP	
		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 17 0249/2021	17.05.2021

Betreff

Bebauungsplanverfahren E 10/6 - Nierenberger Straße / Ost -;
hier: 1) Bericht zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1
und 4 Abs. 1 BauGB
2) Beschluss zur Offenlage

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	08.06.2021
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Zu 1)

1.1

- 1.1.1 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung, die Planung sei aus den Unterlagen nicht ersichtlich, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.1.2 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass den Anregungen zu den Altlasten mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- 1.1.3 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen, das Vorhaben füge sich nicht in die Umgebung ein, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.2

- 1.2.1 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass den Anregungen zu den Altlasten mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- 1.2.2 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass den Anregungen zum Verlust des Baumbestandes mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- 1.2.3 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zum Absacken der umliegenden Grundstücke und zur Lärmbelästigung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.2.4 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zum Umgang mit der Baumschutzsatzung mit den Ausführungen der Verwaltung abwogen ist.

- 1.2.5 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur temporären Lärmbelastung während der der Bauphase mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.2.6 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass den Anregungen im Hinblick auf die Schadstoffbelastungen mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- 1.2.7 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zum potenziellen Wertverlust der Grundstücke durch das Vorhaben abgewogen ist.

1.3

- 1.3.1 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Pflege des Grundstückes abgewogen ist.
- 1.3.2 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zu dem Schallgutachten mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.3.3 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zu den Kompensationsmaßnahmen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.3.4 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass den Anregungen zur Altlastenthematik mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.

- 1.4 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass den Anregungen zur Altlastenthematik mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.

1.5

- 1.5.1 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Beeinträchtigung nachbarlicher Belange mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.5.2 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass den Anregungen zur Bestandsbeschreibung mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- 1.5.3 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Änderung des Flächennutzungsplans mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.5.4 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zum Einfügen des Vorhabens mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.5.5 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zu den zulässigen Nutzungen innerhalb des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiets mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.5.6 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zum Absinken umliegender Grundstücke mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.5.7 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass den Anregungen zu den Belangen von Natur und Landschaft mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- 1.5.8 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zum Artenschutz mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

- 1.5.9 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zu Geruchs- und Lärmbelastung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.5.10 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zu Art und Maß der baulichen Nutzung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.5.11 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass den Anregungen zu Altlasten mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- 1.5.12 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur potenziellen Wertminderung der umliegenden Grundstücke mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.6** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Ausführung der Tiefgaragenausfahrt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.7.** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass den Anregungen zum Artenschutz mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- 1.8** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zum Umgang mit dem Boden mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.9** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zum Immissionsschutz mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.10** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass den Anregungen zu den Gesundheitsangelegenheiten mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- 1.11** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zu dem Kanalanschluss mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

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 :

Zu 1)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in diesem Bebauungsplanaufstellungsverfahren in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 19.03.2020 bis 20.04.2020 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 im gleichen Zeitraum durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 (Öffentlichkeit) und 4 Abs. 1 BauGB (Behörden) gingen folgende Stellungnahmen ein, über die ein Beschluss herbeizuführen ist, ob und wie die hierin geäußerten Bedenken oder Anregungen 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.

I Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

1.1 Schreiben vom 28.08.2018

1.1.1

Die Planung wird mit Verwunderung zur Kenntnis genommen. In den vergangenen Jahren habe die Antragstellerin sich regelmäßig bei der Stadtverwaltung über die Planung informiert. Der Vorhabenträger sei, im Gegensatz zu vorherigen Eigentümern des Grundstückes, nicht auf die Antragstellerin zugekommen. Es wird angemerkt, dass aus den Unterlagen die konkrete Planung nicht hervorgehe.

1.1.2

Die Antragstellerin habe die Stadtverwaltung darauf hingewiesen, dass sich zum einen auf dem Grundstück eine Auffahrrampe befand, in der bei Fahrzeugen Ölwechsel erfolgten. Diese sei irgendwann mit Erde verfüllt worden. Zum anderen sei die jetzige Wildwuchsfläche großflächig als Abstellplatz für Fahrzeuge wie LKW oder Wohnmobile genutzt worden. Die Antragstellerin geht davon aus, dass diese Altablagerungen im Verzeichnis der Stadt Emmerich am Rhein und bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde vermerkt seien.

1.1.3

In den vorherigen Sachdarstellungen der Stadtverwaltung wurde darauf hingewiesen, dass das Vorhaben nicht in die Gegend passe. Dies führte bereits zur Ablehnung von zwei Bauvoranfragen. Wie bekannt, handle es sich bei der angrenzenden Bebauung um Einfamilien- und Doppelhäuser. Lediglich ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus grenze an das Grundstück. Die Antragstellerin räumt ein, dass sozialer Wohnungsbau notwendig sei. Dieser solle sich jedoch wie alle anderen Bauvorhaben in das Umfeld integrieren und die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.1.1

Die Stadt Emmerich am Rhein hat keinen Einfluss darauf, ob sich Vorhabenträger bei den Nachbarn vorstellen. Zudem ist die aktuelle Planung den überarbeiteten Entwurfsunterlagen zu entnehmen.

Zu 1.1.2

Die Entwurfsunterlagen wurden im Hinblick auf die Altlastenthematik ergänzt und es wurde ein aktuelles Bodengutachten erarbeitet. Der Altlastenverdacht ist nun im Planentwurf gekennzeichnet.

Zu 1.1.3

Auf Betreiben der Stadt Emmerich am Rhein weist die überarbeitete Entwurfsfassung umfangreiche Änderungen im Vergleich zu den Vorgängerversionen auf. Es ist nun sichergestellt, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt. Die Entwurfsunterlagen treffen keine Aussage zu sozialem Wohnungsbau. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt.

1.2 Schreiben vom 18.06.2019

1.2.1

Die überarbeitete Planung wird erneut mit Verwunderung zur Kenntnis genommen. Die Antragstellerin verweist auf ihr Schreiben vom 28.08.2018 und die Information seitens der Stadtverwaltung, dass der Antrag zurückgezogen und kein formelles Verfahren eingeleitet worden sei. Die Antragstellerin zeigt sich enttäuscht, dass die Stadt sie nicht über den Fortgang des Verfahrens informiert habe.

Die Hinweise der Antragstellerin auf vorhandene Altlasten seien von der Sachbearbeiterin lediglich mit dem Verweis auf den weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis genommen worden.

1.2.2

Die Antragstellerin zitiert die Bebauungsplanbegründung, wonach seitens der Verwaltung die Planung befürwortet werde. Dies ist für sie nicht nachvollziehbar, da die Stadtverwaltung zuvor darauf hingewiesen habe, dass das Vorhaben nicht in die Gegend passe. Die Planung habe sich, bis auf die Anzahl der Wohneinheiten, nicht geändert. Demnach würde der vorhandene Baumbestand in Gänze verschwinden, auch bedingt durch den Aushub für die Tiefgarage.

1.2.3

Die Antragstellerin befürchtet, dass der Aushub zu einem Absacken der umliegenden Grundstücke führe. Es sei nach Fertigstellung der Tiefgarage mit ihren Lüftungsschächten mit einer Lärmbelastung zu rechnen.

1.2.4

Die Antragstellerin kritisiert die Handhabung der Baumschutzsatzung, die für gefälltte Bäume Ersatzpflanzungen vorsehe. Dies sei in Zeiten des Klimawandels nicht nachvollziehbar, da eine Ersatzpflanzung nicht die gleiche Sauerstoffleistung aufbringen könne wie ein alter Baumbestand.

1.2.5

Die Antragstellerin zweifelt die Zumutbarkeit der Lärmbelastung durch den entstehenden Bau- und Verkehrslärm während der Bauphase an. Die bisherige Planung habe angrenzend an die Nachbargrundstücke Freizeitflächen vorgesehen, diese seien aber aufgegeben worden.

1.2.6

Das Planungsbüro gehe nicht auf die Schadstoffbelastungen ein, auf die die Antragstellerin regelmäßig aufmerksam gemacht habe. Es werde lediglich auf Kampfmittelrückstände verwiesen. Für die Antragstellerin ist dies nicht nachvollziehbar, da die Stadtverwaltung schriftlich darauf hingewiesen habe, dass im weiteren Verlauf eine Prüfung erfolge. Die Antragstellerin ist verwundert, dass sie darüber nicht informiert wurde.

1.2.7

Zudem sei die Nachverdichtung in dem geplanten Ausmaß nicht nachvollziehbar. Es sei befremdlich, dass die Beschwerden der Anwohner mit Füßen getreten werden. Die Antragstellerin fragt, wer die Wertverluste durch den Ausbau der Betuwelijn und das vorliegende Bauleitplanverfahren ausgleiche.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.2.1

Die Planungsunterlagen wurden im Hinblick auf die Altlastenthematik überarbeitet und ergänzt. Hierfür wurde ein aktuelles Bodengutachten erarbeitet und der Altlastenverdacht im Planentwurf gekennzeichnet. Die durchzuführenden Erdarbeiten sind fachgutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Im Vorfeld der Neubaumaßnahmen ist für die Bereiche, in denen Bodenaushub anfällt, eine abfalltechnische Vorbewertung durchzuführen. Die verschiedenen Boden- und Auffüllungsqualitäten sollten jeweils separiert aufgemietet werden. Sofern im Aushubbereich visuell oder geruchlich auffälliges Bodenmaterial angetroffen wird, ist der begleitende Fachgutachter zu beteiligen. Für die zukünftigen Gartenflächen und sonstigen unversiegelten Außenbereiche wird ein Bodenaustausch empfohlen.

Zu 1.2.2

Auf Betreiben der Stadt Emmerich am Rhein wurden umfangreiche Änderungen vorgenommen, so dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt. Ein Verlust des gesamten Baumbestandes ist nicht zu befürchten, da der Bebauungsplan mit Schutzfestsetzungen für den teilweisen Erhalt der Bäume sorgt. Lediglich im Bereich der Neubauten sind Rodungen zwingend notwendig. Diese Eingriffe wurden im Zuge des Landschaftspflegerischen Begleitplans bilanziert und sind auszugleichen.

Zu 1.2.3

Ein Absacken umliegender Grundstücke durch einen Tiefgaragenaushub ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen der Genehmigungsplanung sowie der Erd- und Tiefbauarbeiten sind alle Richtlinien einzuhalten, die ein solches Absinken verhindern. Anzeichen, dass sich die geäußerten Befürchtungen bewahrheiten, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu erkennen. Im Hinblick auf die Lärmthematik kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass Geräuschimmissionen, die durch Wohngebäuden zugeordnete Parkplätze entstehen, zu den üblichen Erscheinungen in einem Wohngebiet gehören und dass Stellplätze, deren Anzahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachter Bedarf entspricht, selbst in einem von Wohnbebauung geprägten Gebiet keine erheblichen Störungen hervorrufen.

Zu 1.2.4

Im Bereich der Neubauten sind Rodungen zwingend notwendig. Die Eingriffe wurden im Zuge des Landschaftspflegerischen Begleitplans bilanziert und sind entsprechend auszugleichen.

Zu 1.2.5

Die Stadt Emmerich am Rhein verbleibt bei der Auffassung, dass die temporäre Lärmbelästigung während der Bauphase den Anwohnern zuzumuten ist. Dies trifft auf alle innerstädtischen Baumaßnahmen zu. Die Untersuchung von Baulärm gehört regelmäßig nicht zum Untersuchungsgegenstand schalltechnischer Gutachten zu Bebauungsplänen. Die städtebaulichen Überlegungen zu einer Freizeitnutzung wurden seitens der Stadt Emmerich am Rhein aufgegeben. Die geplante Bebauung mit Wohngebäuden entspricht den städtebaulichen Vorstellungen für diese Fläche.

Zu 1.2.6

Die Entwurfsunterlagen wurden im Hinblick auf die Altlastenthematik ergänzt und es wurde ein aktuelles Bodengutachten erarbeitet. Der Altlastenverdacht ist nun im Planentwurf gekennzeichnet.

Zu 1.2.7

Ein potenzieller Wertverlust des Grundstückes der Antragstellerin durch die Betuwelijn ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Auch ist aus Sicht der Stadt Emmerich am Rhein kein Wertverlust des Grundstückes der Antragstellerin zu erwarten. Der erforderliche Abstand zu der Nachbarbebauung sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Bestandsgebäude werden im Bebauungsplan sichergestellt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der Umgebungsbebauung und bedeuten keine Beeinträchtigung der Wohnqualität. Im Dialog mit den Anwohnern wurde zudem einer Reduzierung der Bauhöhe zugestimmt und die Anregungen konkret in die neue Entwurfsplanung übernommen. Im Zuge der bauplanerischen Abwägung wird dem öffentlichen Interesse an einem innerörtlichen Baugrundstück der Vorrang vor dem privaten Interesse eingeräumt, dass die an das Grundstück der Antragstellerin angrenzende Flächen unbebaut bleiben. In diesem Zusammenhang sind potenzielle temporäre Beeinträchtigungen als zumutbar anzusehen. Innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches kann grundsätzlich nicht von einer vollständigen Nichteinsichtnahme ausgegangen werden. Eine teilweise Einsehbarkeit von Wohngärten durch neue Gebäude kann durch die Bauleitplanung nicht vollständig ausgeschlossen werden. Selbst bei weniger dicht besiedelten Wohngebieten kann es vorkommen, dass neue Wohnbereiche an bestehende Gärten angrenzen. Zur Sicherstellung der Privatsphäre sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Ebenso wenig kann eine Gemeinde eine Garantie auf fortwährenden Bestand eines „Blicks ins Grüne“ geben, insbesondere nicht im Allgemeinen Siedlungsbereich.

Der Wohngebietscharakter in der Umgebungsbebauung wird durch die Realisierung der Planung nicht beeinträchtigt oder zerstört. Es handelt sich um eine Wohnnutzung, die sich in die Bestandssituation einfügt.

1.3 Schreiben vom 01.08.2019

1.3.1

Aufgrund der Befürwortung der Planung seitens der Verwaltung insbesondere im Hinblick auf die Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes und dem demographischen Wandel, geht die Antragstellerin davon aus, dass es die Verwaltung nicht interessiere, ob der „kleine Bürger“ auf der Strecke bleibe. Es mache den Anschein, als werde das Vorhaben in „architektonischer Klotzform“ nach „Baukastenmanier“ durch Politik und Verwaltung durchgeboxt. Auch wenn das Verfahren erst bei der Erarbeitung eines Vorentwurfs angelangt sei, habe man aus den Bausünden der Vergangenheit nicht gelernt, da weiterhin vier Objekte mit rund 30 Wohneinheiten geplant seien. Die Antragstellerin kritisiert, dass die Verwaltung eine zusätzliche Belastung der Anwohner in Kauf nehmen würde. Die Antragstellerin fragt, wie es mit der Pflicht des Investors zur Pflege des Grundstückes aussähe. In den vergangenen Jahren sei kein Baumschnitt erfolgt, das Unkraut wachse und Unrat mache sich breit. Die Stadt dulde, dass der Gehweg zuwuchere. Die Bäume können sich auf dem Gehweg entfalten, sodass es bald kein Durchkommen mehr für Rollator und Kinderwagen gebe. Die Antragstellerin merkt weiterhin an, dass der Investor keinen Kontakt zu den Anwohnern aufgenommen habe. Es gehöre zum guten Ton die betroffenen Anwohner in einem persönlichen Gespräch zu informieren.

1.3.2

Im Hinblick auf das sich in Bearbeitung befindliche Schallgutachten fragt die Antragstellerin, wie dieses erstellt werden könne, wenn von rund 30 Wohneinheiten ausgegangen werde, es eventuell aber mehr werden würden und dadurch auch die Geräuschkulisse steige. Vor diesem Hintergrund bezweifelt die Antragstellerin die Möglichkeit zur Mitsprache.

1.3.3

Die Antragstellerin nimmt Bezug zu den Aussagen, dass im Zuge eines Landschaftspflegerischen Begleitplan Kompensationsmaßnahmen ermittelt werden würden. Sie kritisiert, dass Bäume irgendwo angepflanzt würden, diese allerdings nicht innerhalb eines Jahres die Größe ihrer abgeholzten Vorgänger erreichen würden. Zudem würden Tiere vertrieben.

1.3.4

Im Hinblick auf die Altlastenthematik wird angemerkt, dass es sicherlich neutrale Gutachten gebe, die der Antragstellerin zur Verfügung gestellt werden könnten. Die Antragstellerin geht davon aus, dass die bisherige Nutzung als LKW- und Wohnmobilabstellplatz sowie die Ölverunreinigungen untersucht worden seien.

Die Antragstellerin habe die Ratsfraktion und die Aufsichtsbehörden von Kreis und Bezirksregierung, die Baumfreunde und den NABU auf die Planung aufmerksam gemacht. Die Eingaben würden den politischen Gremien vorgelegt und im Verfahren berücksichtigt. Abschließend wird beklagt, dass sich bis auf einen Ratsherrn keine Fraktion bei der Antragstellerin gemeldet habe.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.3.1

Die Pflege des Grundstücks erfolgt mit der Realisierung des Bauvorhabens und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Zudem hat die Stadt Emmerich am Rhein keinen Einfluss darauf, ob sich ein Vorhabenträger in der Nachbarschaft vorstellt und über das Vorhaben informiert.

Zu 1.3.2

Das Schallgutachten wurde in der Zwischenzeit vorgelegt. Die genaue Anzahl der Wohneinheiten ist für die Ergebnisse und die Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel nicht von entscheidender Bedeutung. Die schalltechnische Untersuchung wurde im Hinblick auf die zu erwartenden Geräuschimmissionen aus dem öffentlichen Schienenverkehr und den gewerblichen Geräuschen im Plangebiet sowie die Möglichkeit aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt. Im Übrigen handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der die genaue Anzahl von Wohneinheiten nicht vorgibt.

Zu 1.3.3

Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass ein großer Teil der vorhandenen Bäume erhalten wird. Eine Rodung von Bäumen im Bereich der Baumaßnahme ist jedoch unvermeidlich. Für die Tiere im Untersuchungsraum verbleibt dennoch nach Realisierung der Neubauten ausreichend Lebensraum im Plangebiet oder als Ausweichraum in der Umgebung. Es ist unbestritten, dass neuangepflanzte Bäume nicht sofort die Größe der vorherigen Bäume erreichen. Dies ist in der Gesamtabwägung der Belange jedoch hinzunehmen, da insgesamt die Belange von Natur und Landschaft hinreichend Berücksichtigung finden.

Zu 1.3.4

Die Altlastenthematik wurde in der Zwischenzeit hinreichend dokumentiert und in der Planung berücksichtigt.

1.4 Telefonvermerk vom 23.03.2020

Die Antragstellerin sieht sich außerstande, persönlich zu erscheinen und eine Stellungnahme abzugeben. Sie weist telefonisch erneut auf die Altlastenthematik hin. Es seien Bodenverunreinigungen durch das Ablassen von Altöl verursacht worden. Zu Zeiten des Speditionsbetriebs sei dies in einem Abstand von zwei Metern zu ihrer Grundstücksgrenze erfolgt. Die Grube sei danach zugeschüttet und nicht mehr geöffnet worden. Die Antragstellerin widerspricht damit der Aussage, dass das Grundstück altlastenfrei sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Altlastenthematik wurde in der Zwischenzeit hinreichend dokumentiert und in der Planung berücksichtigt.

1.5 Schreiben vom 30.03.2020

1.5.1

Die Antragstellerin verweist darauf, dass die neuen Baukörper an ihr Grundstück angrenzen. Zudem befinde sich hinter dem Grundstück der Antragstellerin die geplante Tiefgarage.

1.5.2

In den Vorentwurfsunterlagen sei lediglich von einer Gartenfläche mit Rasen und Baubestand die Rede. An das Grundstück der Antragstellerin angrenzend, sei jedoch keine Rasenfläche mehr erkennbar. Hierbei handle es sich um Baum- und Strauchbewuchs.

1.5.3

Im Hinblick auf die Planungsvorgaben sei in den vergangenen Jahren mehrfach die Änderung des FNP verworfen und seitens der Stadtverwaltung bei geringerem Bauvolumen kritisch betrachtet worden. Die Antragstellerin fragt, warum sich diese Meinung geändert habe, zumal das Plangebiet weiterhin nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liege.

1.5.4

Die Stadtverwaltung verweise bei der Nachverdichtung erschlossener Siedlungsbereiche, die an ein Gewerbegebiet angrenzen, auf eine gestalterisch harmonische Fortentwicklung. Aus Sicht der Antragstellerin könne von einer gestalterischen Fortentwicklung jedoch nicht die Rede sein.

1.5.5

Die Antragstellerin nimmt mit Verwunderung zur Kenntnis, dass in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet auch kleine Läden zur Versorgung des Plangebiets, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein sollen. Sie fragt, ob der Stadt weitere geplante Neubauten bzw. Umwidmungen von Flächen, die zu einer erheblichen Lärmbelastung führen können, vorlägen. Unter „Maß der baulichen Nutzung“ wird darauf hingewiesen, dass die Eigenart der näheren Umgebung auch durch höhere zwei- bis drei geschossige Mehrfamilienhäuser mitbestimmt werde. Darüber hinaus wird ausgeführt, dass der Hochhauskomplex im Einmündungsbereich der Dinslakener Straße einen Fremdkörper darstelle. Die Antragstellerin weist darauf hin, dass die Gebäude der Baugenossenschaft sich ebenfalls nicht direkt gegenüber dem Objekt befinden. Zudem befänden sich diese auch nicht auf Straßenniveau, sondern in einer Muldenlage. Direkt gegenüber befänden sich nur eingeschossige Garagen. Somit könne nicht von einer zulässigen Gebäudehöhenentwicklung anhand der angrenzenden Bebauung gesprochen werden. Es werde nur sehr schwammig von einem Ausschluss zu massiver Bebauung durch Staffelgeschosse gesprochen. Die Ausführungen unter 6.2 würden sie widersprechen. Es werde der Eindruck erweckt, dass im Sinne des Bauherrn alles möglich sei und auf die Interessen der Nachbarn wenig Wert gelegt werde.

1.5.6

Für die Tiefgarage, die direkt hinter dem Grundstück der Antragstellerin entstehen soll, sei sicherlich ein Ausschachten bis zum Grundstück der Antragstellerin erforderlich und damit ein Abrutschen des hinteren Gebäudeteils nicht auszuschließen. Bei den Auswirkungen auf die Verkehrssituation werde nicht die Auswirkung auf die Antragstellerin und ihr Grundstück betrachtet.

1.5.7

Die Antragstellerin merkt an, dass die Ausführungen im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft im Widerspruch zu dem seitens der Kommunalpolitik getroffenen Beschluss zum Erhalt des bestehenden Baumbestandes stehen würden. Es sei nicht nachvollziehbar, warum gerade der Baumbestand im hinteren Bereich des Grundstückes und die Artenvielfalt nicht erhalten bleiben könne.

1.5.8

Im Hinblick auf den Artenschutz sei von sieben angetroffenen Vogelarten die Rede. Diese seien keine planungsrelevanten Arten, was von der Antragstellerin bezweifelt wird. Die Antragstellerin führt aus, dass in der heutigen Zeit jeder Vogel planungsrelevant sei. Es wird angemerkt, dass nach mehr als einem Drittel Jahren keine weitere Begehung erfolgte, obwohl der Gutachter ausführte, dass ein weiterer Termin innerhalb der Brutperiode erfolgen solle. Auch weitergehende Untersuchungen auf Fledermäuse seien nicht erfolgt. Es ist für die Antragstellerin nicht nachvollziehbar, wie unter Kap. 4 „Planungsvorgaben“ davon gesprochen werden könne, dass keine EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen seien, obwohl die Untersuchungen noch nicht abgeschlossen seien. Ebenso sei nicht nachvollziehbar, dass keine Umweltprüfung erfolge.

1.5.9

Im Hinblick auf den Immissionsschutz werde nicht auf die Abgase aus der Tiefgarage eingegangen. Der Gutachter gehe nur auf die oberirdischen Stellplätze ein und berücksichtige nicht die Tiefgarage und die damit verbundenen Geräusche. Die Antragstellerin kann den Hinweis, dass keine erheblichen Lärmbelästigungen entstehen, nicht nachvollziehen, da es sich nicht um kleine Wohnungen von etwa vier Parteien handle, sondern um rund 30 Wohneinheiten. Dies müsse im Hinblick auf das Umfeld und die Verkehre der Zukunft berücksichtigt werden. Die Antragstellerin kritisiert das Gutachten, weil es passive Schallschutzmaßnahmen den aktiven Schallschutzmaßnahmen vorziehe. In der Realität würde trotzdem regelmäßig das Fenster geöffnet werden.

1.5.10

Gegenüber den Anwohnern wurde 2019 erklärt, dass eine Sport- und Freizeitstätte im Bereich hinter dem Grundstück der Antragstellerin geplant sei. Die sei anhand des Vorentwurfs nicht ersichtlich. Die Ausführungen unter Kap. 6.3 zu den überbaubaren Grundstücksflächen seien „schwammig“, da dem Bauherrn ein Spielraum bei der Anordnung der Gebäude eingeräumt werde. Die Rechte der Nachbarn würden so ausgehebelt werden.

1.5.11

Die Antragstellerin habe mehrfach auf die bisherige Nutzung und die Verunreinigungen auf dem Gelände hingewiesen. Die in den Ausführungen genannte durchgeführte Sanierung der Fläche sei jedoch nicht erfolgt. Von dieser habe die Antragstellerin auch erst durch die Begründung zum Bebauungsplan erfahren. Seitens des Bauamtes war hiervor nie die Rede. Der Verwaltung liege mit Sicherheit das betreffende niederländische Gutachten vor. Dass der ehemalige Eigentümer zur Vermeidung von Kaufpreisschäden das Beste erzielen möchte, sei verständlich. Die Antragstellerin könne nicht beurteilen, inwiefern alle Kriterien angewandt wurden. Die Verwaltung werde wohl den vorgesetzten Behörden Rede und Antwort in schriftlicher Form gestanden haben.

1.5.12

Abschließend weist die Antragstellerin auf die Wertminderung ihres Grundstückes durch die Baumaßnahme hin. Diese könne noch zusätzlich durch den dreigleisigen Ausbau der Bahnstrecke verstärkt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.5.1

Eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange können in der Plangebietsabgrenzung nicht erkannt werden.

Zu 1.5.2

Die Bestandsbeschreibung wurde inzwischen überarbeitet.

Zu 1.5.3

Die Frage nach der Änderung des FNP betrifft nicht das vorliegende Bebauungsplanverfahren.

Zu 1.5.4

Die Stadt Emmerich am Rhein hat in der langen Vorentwurfsphase in Abstimmung mit dem Investor eine Überarbeitung des Bebauungskonzeptes bewirkt. Unter Berücksichtigung der baulichen Vorprägung der Umgebung fügt sich die beabsichtigte Bebauung ein.

Zu 1.5.5

Die zulässigen Nutzungen innerhalb des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiets entsprechend dem Nutzungskatalog der allgemein oder ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen. Für einen pauschalen Ausschluss sieht die Stadt Emmerich am Rhein weder eine Veranlassung noch eine Rechtsgrundlage.

Zu 1.5.6

Ein Abrutschen umliegender Grundstücke durch einen Tiefgaragenaushub ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Im Zuge der Genehmigungsplanung sowie der Erd- und Tiefbauarbeiten sind alle Richtlinien einzuhalten, die ein solches Absinken verhindern.

Erheblich negative verkehrliche Auswirkungen auf das Grundstück der Antragstellerin werden im Zusammenhang mit der Planung nicht gesehen. Deshalb werden diese auch nicht separat in der Begründung thematisiert.

Zu 1.5.7

Im Hinblick auf den Baumbestand wird darauf hingewiesen, dass ein großer Teil der Bäume erhalten wird. Eine Rodung von Bäumen im Bereich der Baugrenzen ist jedoch unvermeidlich. Für die Tiere im Untersuchungsraum verbleibt auch nach Realisierung der Neubauten ausreichend Lebensraum im Plangebiet oder als Ausweichraum in der Umgebung.

Zu 1.5.8

Die Bezeichnung „planungsrelevante Arten“ ist ein feststehender Begriff aus dem Naturschutzrecht und wird regelmäßig in den Artenschutzprüfungen verwendet. Es handelt sich hierbei um eine naturschutzfachliche begründete Auswahl derjenigen FFH Anhang-IV-Arten und europäischen Vogelarten, die bei einer Artenschutzprüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind.

Die weiteren Begehungen im Zusammenhang mit der ASP Stufe II erfolgten am 06.05.2020 und am 16.05.2020. Dass keine EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen sind, hat nichts mit den abgeschlossenen Untersuchungen zu tun, sondern mit einer Gebietszuordnung, die hier im Innenbereich des Stadtgebiets nicht vorliegt.

Zu 1.5.9

Bezüglich der Geruchsthematik wird darauf hingewiesen, dass mögliche Abgasemissionen aus einer Tiefgarage keine Relevanz besitzen, da hiervon keine erhebliche Belästigung umliegender Wohnungen ausgeht. Auf Ebene der Bauleitplanung ist davon auszugehen, dass die Entlüftung der Tiefgarage dem Stand der Technik entsprechen wird, womit die Einhaltung einer verträglichen Geruchssituation gewährleistet sein sollte. Im Hinblick auf die

Lärmthematik kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass Geräuschimmissionen, die durch Wohngebäuden zugeordnete Parkplätze entstehen, zu den üblichen Erscheinungen in einem Wohngebiet gehören und dass Stellplätze, deren Anzahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachter Bedarf entspricht, selbst in einem von Wohnbebauung geprägten Gebiet keine erheblichen Störungen hervorrufen. Auch ist das Spitzenpegelkriterium bei Stellplätzen und Garagen zu Wohnanlagen außer Betracht zu lassen, da in der Regel keine erheblichen Störungen aus diesen Geräuschen (z.B. das Schlagen von Pkw-Türen oder Kofferraumdeckeln) resultieren. Die Benutzung von Stellplätzen und Garagen im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den Grundstücken in Wohn- und Mischgebieten ist als Bestandteil des täglichen Lebens anzusehen. Dies sollte auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nahelegen. Bezüglich des Schallschutzes ist anzumerken, dass im Zuge des Schienenausbaus in der Zukunft auch ein aktiver Lärmschutz in Form von Schallschutzwänden entstehen wird und sich die Schallsituation für alle Anwohner der Umgebung verbessern wird. Da das vorliegende Bauvorhaben aber zeitlich voraussichtlich vor der Schallschutzwand entstehen wird, sorgt der passive Schallschutz dafür, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Zu 1.5.10

Die städtebaulichen Überlegungen zu einer Freizeitnutzung wurden seitens der Stadt Emmerich am Rhein aufgegeben. Die geplante Bebauung mit Wohngebäuden entspricht den städtebaulichen Vorstellungen für diese Fläche. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese regelt nicht die Anordnung der Gebäude, sondern den Flächenanteil des Grundstückes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Zu 1.5.11

Die Altlastenthematik wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend untersucht und dokumentiert. Auf die erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der Erd- und Tiefbauarbeiten weist der Bebauungsplan hin.

Zu 1.5.12

Anzeichen für eine Wertminderung von Nachbargrundstücken durch die neu geplante Wohnbebauung sind nicht erkennbar, da auch die Umgebung durch Wohnung geprägt ist und die neue Bebauung eher zu einer gestalterischen Aufwertung beitragen wird. Der dreigleisige Ausbau der Bahnstrecke ist im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens geplant und beschlossen worden. Ein Wertverlust im Zusammenhang mit einem durch Fachplanungsrecht zustande gekommenen Infrastrukturprojekts ist nicht im vorliegenden Bauleitplanverfahren abzuwiegen.

II Ergebnisse der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

1.6 Stadt Emmerich am Rhein, Fachbereich 5

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Die Ausfahrt der Tiefgarage hat den Kriterien der RAS06 zu entsprechen. Es sollte ein besonderes Augenmerk auf die Sichtfelder zu Fußgängern und Radfahrern gelegt werden. Auch die Lage der Ausfahrt in einer Innenkurve ist zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die verkehrstechnisch vorgeschriebene Ausführung der Tiefgaragenausfahrt ist auf der Genehmigungsebene sicherzustellen.

1.7 Kreis Kleve, Untere Naturschutzbehörde bzgl. Artenschutz

Der in Kap. 10 der Begründung zitierte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag der StadtUmBau GmbH war nicht Gegenstand der Beteiligungsunterlagen.

In der Begründung wird ausgeführt, dass eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten nicht ausgeschlossen werden kann und auf die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen hingewiesen. Wird bei einer Vorprüfung eine mögliche Betroffenheit festgestellt, ist eine ASP der Stufe II erforderlich. Diese wird durch die Untere Naturschutzbehörde beurteilt und ist einer gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich. Die Untere Naturschutzbehörde ist daher nochmals zu beteiligen.

Das bestehende Gebäude darf erst abgerissen werden, wenn eine einzelfallbezogene abschließende Prüfung und ggf. CEF-Maßnahmen durchgeführt wurden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die geforderte ASP II wurde in der Zwischenzeit durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Auf die notwendige artenschutzrechtliche Kontrolle vor dem Gebäudeabriss wird in der ASP II hingewiesen.

1.8 Kreis Kleve, Untere Bodenschutzbehörde

Es sollen verschiedene Gutachten existieren, die der Unteren Bodenschutzbehörde jedoch nicht vorliegen. Bevor nicht überprüft werden konnte, ob alle neuralgischen Punkte des früheren Betriebs untersucht wurden, kann keine abschließende Aussage zu ggf. notwendigen Maßnahmen vor der Umnutzung getroffen werden. Insofern werden vorsorglich Bedenken angemeldet.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Zwischenzeit wurde das erforderliche Bodengutachten erstellt. Die Ergebnisse wurden in der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan zusammenfassend wiedergegeben. Die Planurkunde wurde um Hinweise aus dem gutachterlichen Empfehlungen ergänzt.

1.9 Kreis Kleve, Untere Immissionsschutzbehörde

Aus Gewerbelärm ergeben sich tagsüber im Süden Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm von bis zu 2 dB(A). Da hier keine Baufenster eingezeichnet sind, sind die Überschreitungen als unbedenklich zu bezeichnen.

Zur Beurteilung von Verkehrslärm gilt die 16. BImSchV. Zuständig ist nicht die Untere Immissionsschutzbehörde, sondern der Träger der Straßenbaulast.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

1.10 Kreis Kleve, Fachbereich 5, Abt. Gesundheitsangelegenheiten

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu südlich liegenden Gewerbegebieten sowie zur Bahnlinie Emmerich-Oberhausen, so dass eine Lärmbelastung der künftigen Bewohner zu erwarten ist. Ein lärmbedingtes Gesundheitsrisiko darf nicht unterschätzt werden. Als Risikogruppe für Lärmbeeinträchtigungen gelten vor allem Schwangere, Kinder, alte Menschen, Kranke und Rekonvaleszenten.

Gemäß Schallgutachten werden die Immissionswerte der DIN 18005 im Plangebiet deutlich überschritten. Da aktiver Schallschutz gemäß Gutachten nicht möglich ist, wird zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse die Durchführung geeigneter passiver Lärminderungsmaßnahmen empfohlen.

Stellungnahme Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die passiven Schallschutzmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. In Zukunft wird sich die schalltechnische Situation laut Schallgutachter im Plangebiet nochmals verbessern, wenn die Deutsche Bahn die Lärmschutzwand im Zuge des Gleisausbaus errichtet haben wird.

1.11 Technische Werke Emmerich am Rhein GmbH

Gegen die Maßnahme werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen. Einzelheiten des Kanalanschlusses an den vorhandenen Mischwasserkanal sind im weiteren Verlauf zu klären. In der Begründung zum Bebauungsplan ist fälschlicherweise von einem Schmutzwasserkanal die Rede.

Ein Kanalbestandsplan wurde als Anlage beigelegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Begriff Schmutzwasserkanal wird in Mischwasserkanal geändert. Eine weitergehende Abwägung ist nicht erforderlich.

Zu 2)

Der Bebauungsplan E 10/6 verfolgt folgende Planungsziele:

- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neubebauung eines bestehenden Wohnbaugrundstücks zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum,
- die bessere bauliche Ausnutzung des Grundstücks,
- dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung zu tragen,
- die Ermöglichung der baulichen Nachfolgenutzung des betreffenden Bereiches und die Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklung im Sinne einer städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur.

Es handelt sich bei der Bauleitplanung um einen sog. „einfachen Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, der mit seinen Gebietsfestsetzungen und Nutzungsbeschränkungen nur Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen, nicht aber über die örtlichen Verkehrsflächen, trifft.

Das Planverfahren wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Dabei gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im vereinfachten Verfahren entfällt die Pflicht einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und zur Verfassung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB.

Da gleichzeitig auch die Bestimmungen der Baumschutzsatzung gelten, werden bzgl. der durch diese Satzungen geschützten Gehölze im Planbereich, deren Erhalt durch die zukünftigen Baumaßnahmen gefährdet ist, im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Ersatzmaßnahmen festgelegt werden.

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 01 zu Vorlage 05-17 0249 Stellungnahmen Öffentlichkeit 3_1
- Anlage 02 zu Vorlage 05-17 0249 Stellungnahmen Behördenbeteiligung 4_1
- Anlage 03 zu Vorlage 05-17 0249 Planentwurf
- Anlage 04 zu Vorlage 05-17 0249 Entwurfsbegründung
- Anlage 05 zu Vorlage 05-17 0249 ASP II
- Anlage 06 zu Vorlage 05-17 0249 LBP Bericht
- Anlage 07 zu Vorlage 05-17 0249 LBP Bestand
- Anlage 08 zu Vorlage 05-17 0249 LBP Planung
- Anlage 09 zu Vorlage 05-17 0249 Schalltechnische Untersuchung