

STADT EMMERICH AM RHEIN
Der Bürgermeister



Tagesordnungspunkt _____

Datum
05 - 14 0773/2007 E1
ö f f e n t l i c h

11.01.2008

Verwaltungsvorlage

Betreff

**Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. B/1 -Amselweg-;
hier: 1) Bericht über die durchgeführte Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
2) Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	15.01.2008
Haupt- und Finanzausschuss	29.01.2008
Rat	12.02.2008

Beschlussvorschlag:

- 1.1 Der Rat beschließt, dass die in der Beanstandung des ASE-Beschlusses vom 14.08.07 geäußerten Bedenken gegen die Durchführung des Bebauungsplanaufhebungsverfahrens mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.2 Der Rat beschließt, dass die Bedenken der Anwohner des Drosselweges mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.3 Der Rat beschließt, dass die umweltrelevanten Bedenken gegen die Bebauung des städtischen Grundstückes hinsichtlich Klimaschutz und Niederschlagswasserproblematik mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.4 Der Rat stellt fest, dass die zukünftige Nutzung der städtischen Fläche am Drosselweg nicht durch das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes festgelegt wird, und beschließt, dass die Problematik eines Bedarfes zur Vorhaltung einer öffentlichen Spielplatzfläche im Bebauungsplangebiet mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.5 Der Rat stellt fest, dass die Bedenken gegen eine Ausdehnung der Bebauung auf die östlich an den Amselweg angrenzende Landwirtschaftsfläche mit den Ausführungen der Verwaltung ausgeräumt sind.

- 1.6 Der Rat beschließt, dass die Anregung auf Verbreiterung des Drosselweges mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.7 Der Rat beschließt, dass die Frage der Festsetzung einer Einzelhausbauweise auf der städtischen Fläche am Drosselweg mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.8 Der Rat beschließt, dass die Bedenken der Naturschutzverbände mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.9 Der Rat beschließt, dass die Anregung der LNU betreffend Ersatzmaßnahme als Ortsrandabpflanzung östlich des Amselweges mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.10 Der Rat stellt fest, dass den Empfehlungen des Kampfmittelräumdienstes nicht in diesem Planaufhebungsverfahren entsprochen werden kann, sondern dass diese im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren als zusätzliche Information an die Bauherren weiter gegeben werden.
- 1.11 Der Rat beschließt, dass die im Rahmen der Offenlage vorgetragenen Bedenken gegen eine Fällung der Bäume am Drosselweg mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.**

Zu 2)

Der Rat beschließt den vorliegenden Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. B/1 -Amselweg- mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung

Abstimmungs-/Beratungsergebnis

	Vorlagen-Nr	dafür	dagegen	Enthaltungen
ASE	05 - 14 0773/2007 E1	13	6	0
HFA	05 - 14 0773/2007 E1	13	5	0
RAT	05 - 14 0773/2007 E1	21	11	0

Begründung:

Zu 1)

Auf der Grundlage der Beratungen der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung am 20.11.2007 den Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. B/1 -Amselweg- zur Offenlage. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB **wurde** in der Zeit vom 07.12.2007 bis 09.01.2008 einschl. durchgeführt, gleichzeitig **erfolgte** die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dieser Abwägungsprozess obliegt allein dem Rat. Daher sind hierin **neben den im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen** auch die in den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen, die vom Fachausschuss in dem vorbereitenden Beschluss zur Offenlage am 20.11.07 schon einmal beraten worden sind, einzustellen. **In der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind hingegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.**

I Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1.1 Beanstandung der Beschlüsse des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 14.08.07 durch die Ausschussmitglieder der Fraktion der BGE sowie der Grünen, Schreiben vom 16.08.07

Im Nachgang zur Sitzung des ASE am 14.08.07 beanstandeten die Ausschussmitgliedern der Fraktionen der BGE und der B90/Die Grünen die Beschlüsse zur Aufstellung der Planaufhebung sowie zur Art und Weise der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Dieser Einspruch wurde vom Rat in seiner Sitzung am 04.09.07 mit Vorlagen-Nr. 05-14 0710/2007 beraten mit dem Ergebnis seiner Zurückweisung. Der Rat hatte zu diesem Zeitpunkt im Prinzip nur über formale Verfahrensschritte eine Entscheidung zu treffen nicht aber über den Verfahrensinhalt. Die Entscheidung über die Berücksichtigung der im Einspruch vorgetragenen Bedenken in der weiteren Verfahrensdurchführung wurde daher dem entscheidungsbefugten Fachausschuss am 20.11.07 vorgelegt. Ihre abschließende Bewertung ist nunmehr durch den Rat im Rahmen der Abwägung durchzuführen.

Die vorgetragenen inhaltlichen Bedenken zur Planaufhebung richten sich gegen

- a) die Veränderung des hochwertigen Wohngebietscharakters infolge der Aufhebung des Restwaldstückes,
- b) eine Ungleichbehandlung bei der Genehmigung von Baumfällungen auf städtischen und privaten Grundstücken,
- c) den Eingriff in ein für eine Teilfläche des städtischen Grundstückes am Drosselweg bestehendes Vorkaufsrecht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auch wenn die beabsichtigte Bebauung der besagten städtischen Fläche am Drosselweg Auslöser für dieses Verfahren ist, so wird mit der Planaufhebung nicht allein die Vorbereitung einer Bebauung bezweckt. Die Bereinigung erheblicher Abweichungen von den Planfestsetzungen innerhalb des gesamten Plangebietes durch die entstandene Bebauung sowie die Aufhebung unzeitgemäßer und i.d.R. nicht mehr beachteter sowie nicht mehr durchsetzbarer gestalterischer Festsetzungen, die sich durch eine Umwandlung in einen Bereich nach § 34 BauGB von allein regeln, sind als städtebaulicher Grund für die Planaufhebung sicherlich gleichrangig.

Durch die bestehende Festsetzung des Bebauungsplanes für die städtische Fläche am Drosselweg als Grünfläche der Zweckbestimmung „Schulsportplatz“ ist der Bestand der Gehölze ausdrücklich **nicht geschützt**, da es sich bei einer solchen Fläche i.d.R. um einen freien Rasenplatz mit diversen Einrichtungen handelt. Im Falle einer Herrichtung der Sportplatzfläche wäre demnach eine Grundstücksfreiräumung ohne weiteres planungsrechtlich zulässig. Auch wenn es unstrittig ist, dass sich dadurch eine wesentliche Änderung des bestehenden Ortsbildes an dieser Stelle ergeben würde, so kann ein Anspruch auf den unveränderten Fortbestand der bisherigen Nutzungssituation aus dem Planungsrecht nicht hergeleitet werden.

Es handelt sich bei der betroffenen Fläche um ein nicht bebautes Gelände innerhalb eines geschlossenen Baugebietes, welches unter dem Aspekt einer der Wohnbauentwicklung im Außenbereich vorzuziehenden Innenbereichsverdichtung prinzipiell daraufhin zu untersuchen ist, ob es eine Wohnbaureservefläche darstellt. Aus Sicht der Verwaltung ist dies im vorliegenden Fall zu bejahen, da der nach Nutzungsaufgabe der Schuleinrichtungen entstandene Gehölzaufschlag nicht einer Erweiterung des das Baugebiet umgebenden geschützten Waldes entspricht und eine Grundstücksfreiräumung nach den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen zulässig wäre. Eine Änderung des durch die Bebauungsplanfestsetzungen vorgegebenen Wohngebietscharakters tritt nach Aufhebung des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht ein, da sich die zukünftige ergänzende Bebauung im betroffenen Gebiet nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die bestehende Bebauung einzufügen hat. Darüber hinaus kann die Gemeinde im Rahmen der Grundstücksveräußerung z.B. durch entsprechende Grundstücksaufteilung noch steuernd auf die zukünftige Bebauung Einfluss nehmen.

Ob die von den Anwohnern des Plangebietes subjektiv empfundene Verschlechterung des Wohnumfeldes bei einer Bebauung des Grundstückes in der extremsten Form einer vollständigen Fällung aller Bäume stattfinden wird, ist aus heutiger Sicht nicht exakt zu beantworten.

Immerhin hat auch bei der Bebauung der Grundstücke zwischen Drossel- und Finkenweg auf den seinerzeitigen Gehölzflächen keine umfassende Freiräumung stattgefunden, sondern es sind einige Bäume erhalten geblieben, die hier den Eindruck eines „Wohnens im Wald“ vermitteln. Dies könnte ggf. abhängig von dem geplanten Bebauungsumfang auch für die städtische Fläche gelten, wenn eine Standfestigkeit der aus dem Pflanzzusammenhang gerissenen Restgehölze nachgewiesen werden kann. Vorsorglich sollte jedoch zunächst von einer Entfernung aller Bäume ausgegangen werden, wobei aber in den Kaufverträgen noch eine Ersatzpflanzung einzelner Bäume auf den Grundstücken selbst vereinbart werden kann, um einen gewissen Ausgleich im Eingriffsbereich zu sichern.

Eine Ungleichbehandlung der Fällung von Bäumen auf städtischen und privaten Grundstücken wird durch dieses Planaufhebungsverfahren nicht vorbereitet. Die betroffene Gehölzfläche bildet auch nach Planaufhebung keinen Wald im forstrechtlichen Sinne, so dass für ihre Freiräumung im Falle einer Baulückenbebauung die Bestimmungen zur Waldumwandlung mit dem Erfordernis einer Ersatzaufforstung nicht zum Tragen kommen. Die aufstehenden Bäume haben jedoch eine solche Größe erreicht, dass hierfür die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein greifen. Nach § 6 Abs. 1 Nr. b der Baumschutzsatzung sind Ausnahmen zum Verbot einer Entfernung geschützter Bäume dann zu genehmigen, wenn eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Einschränkungen verwirklicht werden kann. Ein solcher Anspruch kann sowohl nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geltend gemacht werden als auch für ein nach § 34 BauGB begründetes Baurecht. In diesem Fall sind vom Eigentümer gemäß § 7 Ersatzpflanzungen durchzuführen oder Ausgleichszahlungen zu leisten. Diese Bestimmungen gelten für die Stadt genauso wie für alle Privateigentümer. Im Rahmen der Grundstücksveräußerung, durch die sich die Aussicht auf Entfernung der betroffenen Bäume erst konkretisiert, soll daher von der Stadt ein Anteil aus dem Verkaufserlös zweckbestimmt für die Durchführung entsprechender Baumersatzpflanzungen abgezweigt werden.

Der durch die Aufhebung des Bebauungsplanes B/1 bewirkte Eingriff in Natur und Landschaft, für den nach BauGB ein Ausgleich zu regeln sein könnte, bezieht sich auf die Betrachtung der sich aus den Bebauungsplanfestsetzungen ergebenden Nutzungsmöglichkeiten im Vergleich zu den Nutzungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB. Die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung für die WA-Flächen des Bebauungsplanes (GRZ=0,4) war maßgebend für die entstandene Wohnbebauung. Da diese Bebauung die Grundlage für die Anwendung des Einfügegrundsatzes nach § 34 BauGB bildet, nach welchem die Zulässigkeit zukünftiger Vorhaben zu beurteilen ist, wird sich der Umfang der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten auf den bebauten und den bislang planungsrechtlich bebaubaren Grundstücken nicht erhöhen. Insofern findet hier kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt. Der durch Umwandlung von einer Sportplatzfläche in eine Baulücke bewirkte zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft ist als vernachlässigbar gering zu betrachten und wird im übrigen durch die nach Baumschutzsatzung erforderlichen Ersatzmaßnahmen gedeckt, so dass sich die Festsetzung zusätzlicher Ausgleichsregelungen im Rahmen dieses Verfahrens erübrigt.

Die Einräumung eines Vorkaufsrechtes auf einer Teilfläche des betroffenen städtischen Grundstückes ist im Rahmen einer städtebaulichen Planung nicht von Belang, sondern greift nur auf privatrechtlicher Ebene bei einem zukünftigen Grundstücksverkauf. Der Begünstigte hat mit dem Vorkaufsrecht lediglich das Recht erworben, in einen Kaufvertrag der Stadt mit einem Dritten unter den dort vereinbarten Bedingungen einzusteigen. Ein Anspruch auf die Beibehaltung der derzeitigen planungsrechtlichen Situation steht dem Begünstigten nicht zu, so dass der Stadt als derzeitiger Eigentümerin die sonstigen Verfügungsmöglichkeiten über das Grundstück einschließlich der Vorbereitung einer Baureifmachung mit dem Vorkaufsrecht nicht entzogen sind.

1.2 Bedenken der Anwohner des Drosselweges gegen die Entfernung der Bäume auf dem städtischen Grundstück, Schreiben vom 28.08.07 sowie Anfrage in der Einwohnerfragestunde im Rat am 04.09.07

Mit Schreiben vom 28.08.07 wandten sich die Anwohner des Drosselweges an den Rat, um im Zusammenhang mit dessen Entscheidung über die unter Pkt. 1.1 benannte Beanstandung der ASE-Beschlüsse vom 14.08.07 ihre Bedenken gegen einen Fortfall der Gehölzfläche auf dem städtischen Grundstück am Drosselweg vorzutragen. Dem Schreiben lag eine Liste von 31 Mitzeichnern, bei denen es soweit identifizierbar um weitere Eigentümer im gesamten Baugebiet handelt, bei.

Der Rat hatte in seiner Beratung am 04.09.07 im Prinzip nur über formale Verfahrensfragen, nicht aber über den Verfahrensinhalt eine Entscheidung zu treffen. Die Bedenken der Anwohner waren daher zunächst im Ausschuss für Stadtentwicklung als entscheidungsbefugtem Fachausschuss im Zuge der Entscheidungen über die weitere Verfahrenfortführung zu beraten. Eine abschließende Entscheidung hierüber ist nunmehr durch den Rat im Rahmen der Abwägung durchzuführen.

Die Anwohner des Drosselweges bekräftigen im Wesentlichen die Argumente der BGE und der B90/Die Grünen gegen das Aufhebungsverfahren. Sie machen geltend, dass die Umwandlung des Waldgrundstückes in ein Baugrundstück den Charakter des bestehenden Wohngebietes erheblich ändern und den Wert der umliegenden Grundstücke mindern würde. Sie beantragen, die nach Aufgabe der Sportplatznutzung durch Aufschlag entstandene Gehölzfläche im Sinne eines Tausches für die bei der damaligen Herrichtung des Schulsportplatzes angelegte und inzwischen wieder entfernte Ausgleichsmaßnahme einer Pflanzung von Nadelgehölzen auf der Teilfläche des ehemaligen Schulgeländes am Amselweg zu erhalten. Ferner weisen sie darauf hin, dass das mit der Stadt vereinbarte Vorkaufsrecht eines Nachbarn an einer Teilfläche des betroffenen Grundstückes nur für ein Waldgrundstück vorgesehen gewesen sei.

In der Einwohnerfragestunde des Rates am 04.09.07 wurde seitens der Sprecherin der Anwohner ferner vorgetragen, dass die Stadt Emmerich am Rhein mit der beabsichtigten Rodung des Grundstückes einen Präzedenzfall schaffe, aus dem anderen Bürgern möglicherweise ebenfalls ein Anspruch auf bisher unzulässige Baumfällung erwachse. Des Weiteren wurde nachgefragt, ob die Standsicherheit der verbleibenden Bäume untersucht worden sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu der Frage der Änderung des Wohngebietscharakters durch eine Aufgabe der Gehölzfläche für eine Bebauung siehe die Ausführungen zu Pkt. 1.1.

Ein etwaiger Einfluss der Umwandlung der Gehölzfläche auf die Wertfindung der Immobilien in der Nachbarschaft ist nicht verifizierbar. Dieser träte nur dann ein, wenn dem Wohngebiet infolge der Umwandlung unzumutbare Belastungen wie z.B. übermäßige Gewerbeemissionen auferlegt würden. Im vorliegenden Fall wird aber nur eine geringfügige Erweiterung der baulichen Nutzungen unter Anpassung an den Bestand vorbereitet, so dass sich der Charakter des Gesamtwohngebietes insgesamt nicht ändern wird. Darüber hinaus ist eine Aufhebung der Gehölzfläche nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig, so dass schon aufgrund dieser Tatsache keine Wertminderung der Nachbargrundstücke, respektive Schadensersatzforderungen geltend gemacht werden können.

Die nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung erforderliche Ersatzmaßnahme neuer Baumpflanzungen führt zu einem Ausgleich und quasi zu einer Verlegung der Gehölze an einen anderen Standort innerhalb der Stadtgemeinde. Da derzeit der Umfang der baulichen Nutzung nicht konkret festliegt, kann keine Aussage darüber getroffen werden, wie viele Bäume für die Durchführung der Bebauung tatsächlich unbedingt entfernt werden müssen. Da aber ein Gehölzgesamtzusammenhang auseinander gerissen werden wird, ist die Standsicherheit der am Rande stehenden Bäume in Zweifel zu ziehen, so dass aus heutiger Sicht vorsorglich von einer Entfernung aller Bäume ausgegangen werden sollte. Im Zuge der Veräußerung kann die Stadt Emmerich am Rhein eine privatrechtliche Vereinbarung zur Durchführung eines Teils der erforderlichen Ersatzpflanzung auf den Baugrundstücken selbst treffen, damit der auf der Südseite des Drosselweges auf den dortigen bebauten Grundstücken anzutreffende lichte Baumbestand auch zukünftig auf der in Rede stehenden Fläche gesichert werden kann.

Zu den mit dem Vorkaufsrecht begründeten Ansprüchen siehe die Ausführungen unter Pkt. 1.1.

Die Absicht der Aufhebung der Gehölzfläche deckt sich mit den Ausnahmebestimmungen der Baumschutzsatzung und bewirkt insofern keinen Präzedenzfall. Jedem Eigentümer steht der Anspruch auf Baumentfernung gleichermaßen zu, wenn eine planungs- und bauordnungsrechtlich zulässige Nutzung durch einen geschützten Baumbestand verhindert oder wesentlich behindert wird.

Da das betroffene Grundstück nur über eine relativ geringe Grundstückstiefe verfügt, wird von zukünftigen Bauvorhaben auf dieser Fläche nur ein schmaler Gehölzstreifen an der hinteren Grundstücksgrenze nicht unmittelbar betroffen sein. Wenn Eingriffe im Kronen- und Wurzelbereich stattfinden, kann eine Standsicherheit dieser separierten vormaligen Gruppenbäume im Falle von Sturmereignissen in Zweifel gezogen werden, ohne bisher eine spezifizierte Untersuchung durchgeführt zu haben.

1.3 Bedenken gegen die Aufgabe des Restwaldstückes aus Gründen des Klimaschutzes und der Regenwasserversickerung, Schreiben vom 15.09.07

Eigentümer im Bebauungsplangebiet machen darauf aufmerksam, dass durch das Planaufhebungsverfahren eine Mehrbebauung ermöglicht werde, die für die Allgemeinheit Nachteile und Risiken mit sich bringe. Durch den Entfall der Gehölzfläche werde eine Umweltbelastung bewirkt in Bezug auf eine Verminderung der CO₂-Aufnahme durch die vorhandenen Bäume sowie hinsichtlich der Regenwasserversickerung im potentiellen Überschwemmungsgebiet des Rheins im Allgemeinen sowie im Plangebiet im Besonderen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Entfernung der Gehölze unterliegt den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein. Danach sind bei der Fällung geschützter Bäume Ersatzpflanzungen mit einer Mehrzahl von neuen Bäumen vorzunehmen, sicherlich auch unter dem Aspekt, die Auswirkungen dieser Gehölze auf die Umwelt nachhaltig zu sichern. Für die aufstehenden rd. 50 Bäume ermittelt sich ein doppelter Ersatzaufpflanzungsbedarf, der für die Zukunft einen Ausgleich sichert und damit der fortschreitenden Klimaveränderung gleichermaßen entgegen wirkt.

Die Bestimmungen des Landeswassergesetzes NW thematisieren seit 1991 den Regenwasserabfluss auf den seit diesem Zeitpunkt neu bebauten Grundstücken. Es gilt der Grundsatz, dass das auf den Privatflächen niedergehende Regenwasser insgesamt dort selbst dem Grundwasser durch entsprechende Versickerungseinrichtungen zuzuführen ist. Wie die in der jüngeren Vergangenheit durchgeführten Bauvorhaben im Plangebiet belegen, ist eine solche Versickerung des auf den bebauten und versiegelten Teilflächen der Privatgrundstücke zu sammelnden Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse möglich. Im Falle einer Bebauung der städtischen Fläche wird daher im Vergleich zu der bestehenden Situation kein vermehrter Regenwasserabfluss in andere Bereiche erfolgen, wenn die geforderten Versickerungsanlagen sachgerecht errichtet und unterhalten werden. Die betroffene Fläche dient darüber hinaus derzeit nicht als zentrale Versickerungsfläche mit einer Zuführung außerhalb ihrer Grenzen gesammelter Niederschlagswässer.

1.4 Anregung zum Erhalt einer Spielplatzoption auf dem städtischen Grundstück, Schreiben vom 15.09.07 und 24.09.07

Seitens mehrerer Anwohner im Plangebiet wird darauf hingewiesen, dass sich die Alterstruktur der Bewohner infolge eines Generationenwechsels in absehbarer Zeit dahin gehend ändern könnte, dass auch wieder kleine Kinder im Baugebiet ansässig werden. Insofern solle die Option für die Einrichtung eines Spielplatzes, als welcher die Fläche des städtischen Grundstückes in der Vergangenheit auch genutzt wurde, nicht durch eine Bebauung aufgegeben werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Entscheidung, in welcher Form das städtische Grundstück am Drosselweg in der Zukunft genutzt werden soll, wird prinzipiell nicht durch das Bebauungsplanaufhebungsverfahren bestimmt, sondern erst mit einer Veräußerung der Fläche durch die Stadt Emmerich am Rhein festgelegt. Durch die Aufhebung des Planes werden aber erweiterte Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, deren Erlangung Auslöser für die Durchführung dieses Verfahrens ist.

Die Frage nach der Notwendigkeit der Einrichtung eines öffentlichen Spielplatzes innerhalb eines Baugebietes richtet sich neben der Anzahl der Kinder im Gebiet selbst auch nach der Situation im sonstigen Einzugsbereich, der das Plangebiet weiträumig überschreitet und dessen Spielflächenbedarf ebenfalls mit abgedeckt werden sollte. Hier führt die separate Lage des Baugebietes am Amselweg dazu, dass eine Nutzung durch außerhalb der Gebietsgrenzen lebender Kindern schwerlich stattfinden wird, da die Entfernung von der Wohnung zu einem öffentlichen Spielplatz in dieser Lage die üblichen Strecken überschreitet.

Im Vergleich zu Baugebieten, die erst in jüngerer Vergangenheit entstanden sind, mit ihrer hochgradig verdichteten Bebauung auf sehr kleinen Grundstücken charakterisiert sich das Plangebiet B/1 insbesondere durch sehr großzügige Grundstückszuschnitte mit im Durchschnitt rd. 800 qm Grundstücksfläche. Diese bieten den Kindern genügend Freiraum zum Spielen auf eigenem Grundstück, wie es bei den veränderten Verhaltensweisen und Spielgewohnheiten der heutigen Kinder durchweg üblich ist. Darüber hinaus sind die öffentlichen Verkehrsräume innerhalb des Gebietes verkehrsberuhigt gestaltet und könnten bei dem geringen Verkehrsaufkommen als temporäre Spielfläche genutzt werden. Von daher kann auf einen öffentlichen Spielplatz innerhalb des Baugebietes verzichtet werden.

1.5 Bedenken gegen eine Ausdehnung der Bebauung auf die östlich des Amselweges angrenzende Landwirtschaftsfläche, Schreiben vom 24.09.07

Einige Anwohner des Amselweges äußerten schriftlich und auch mündlich Bedenken gegen eine Ausdehnung der Bebauung auf die in den Planbereich einbezogene Landwirtschaftsfläche östlich des Amselweges.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bezeichnung „Bebauungsplan“ für den konkreten Bauleitplan führt bei Laien des Öfteren zu der Vorstellung, dass die in den Planbereich einbezogenen Flächen insgesamt einer Bebauung zugeführt werden können. Anhand der dem Informationsschreiben an die Eigentümer beigefügten Übersichtsskizze über den Planbereich haben einige angrenzende Eigentümer offensichtlich erstmalig einen Überblick über den aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplanes B/1 gewonnen, der neben den inzwischen realisierten Bebauungsflächen östlich des Borgheeser Weges rund um die damalige Schule auch eine Teilfläche des östlich an die Grundstücke des Amselweges angrenzenden Landwirtschaftsbereiches nördlich des Waldes am Finkenweg mit einbezieht. Hieraus entstand die Vermutung, dass damit eine Bebauung auch für diesen Bereich vorbereitet werden solle.

Die Gemeinde Borghees hat bei der Bebauungsplanaufstellung im Jahre 1963 die betroffene Fläche in das Plangebiet einbezogen und als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Aus der Aktenlage ist nicht konkret ersichtlich, warum seinerzeit eine solche Ausdehnung des Plangebietes mit einer Bestandsfestsetzung beschlossen wurde, es lässt sich aber vermuten, dass tatsächlich einmal eine Erweiterung des heutigen Baubereiches nach Osten hin angedacht war und die Plangebietsfestsetzung insofern eine Vorbereitung hierauf bedeutete.

Eine solche Planungsabsicht ist aber in der Folgezeit nicht weiter verfolgt worden und wird auch heutzutage und in absehbarer Zeit nicht seitens der Stadt Emmerich am Rhein aufgegriffen werden. Die bestehenden landesplanerischen Vorgaben im Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Düsseldorf, denen sich die Stadt Emmerich am Rhein in ihrer Bauleitplanung anzupassen hat, gestehen eine Ausdehnung des Baugebietes rund um den Amselweg in den Außenbereich hinein nicht zu, da die Fläche außerhalb der Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) liegt und die Voraussetzungen für die erforderliche Erweiterung der Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan nicht gegeben sind.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird der betroffene Bereich planungsrechtlich in einen so genannten Außenbereich mit seinen restriktiven Beurteilungskriterien des § 35 BauGB umgewandelt. Um auf der betroffenen Fläche eine allgemeine Wohnbebauung zu entwickeln, ergäbe sich wiederum ein Planungserfordernis mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes, dem aber aus heutiger Sicht die Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung versagt bleiben würde.

1.6 Anregung zur Verbreiterung des Drosselweges im Falle einer Veräußerung des städtischen Grundstückes, AV v. 12. und 25.09.07 und Schreiben vom 22.09.07

Zwei Anwohner des Drosselweges wiesen darauf hin, dass die Fahrbahnbreite des Drosselweges nur rd. 3 m umfasse und dass sie beim Ein- und Ausfahren gezwungen seien, den unbefestigten Streifen nördlich der Straße durch den PKW mit zu nutzen. Wenn die städtische Fläche veräußert werden solle, seien daher entsprechende Behinderungen vorherzusehen, da die benötigte Fläche dann dem Straßenraum entzogen sei. Aus diesem Grunde wird angeregt, die Straßenfläche im Falle einer Veräußerung entsprechend zu verbreitern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan setzt die Verkehrsfläche des Drosselweges in einer Breite von 7,25 bis 7,5 m fest. Die Straßenparzelle umfasst eine Breite von etwas mehr als 7 m. Im Zuge des Ausbaues der Straßen im Plangebiet im Jahre 1997 wurde auch die Verkehrsfläche des Drosselweges ausgebaut und endgültig abgerechnet. Der Ausbau umfasst eine 3,5 m breite mit Asphaltfeinbeton befestigte Fahrbahn und beidseitig je einen Streifen von rd. 1,75 m als wassergebundene Decke, die einerseits der Versickerung des Niederschlagswassers auf der Fahrbahn dienen und andererseits auch mit dem PKW überfahren können. Diese Ausbauform wurde seinerzeit mit den Anwohnern des Drosselweges im Rahmen der Bürgerunterrichtung zum Straßenausbau abgestimmt.

Da die Katastergrenze des betroffenen städtischen Grundstückes von der in der Örtlichkeit vorhandenen Fahrbahnkante entsprechend abrückt, ist für die Anwohner eine Einengung des vorhandenen Straßenraumes im Falle eines Verkaufes und einer Bebauung nicht zu befürchten. Die derzeit zum Rangieren in Anspruch genommene Fläche wird nicht in die neuen Bauplätze einverleibt sondern bleibt der Öffentlichkeit erhalten. Die gewählte Ausbauform wirkt mit ihrer schmalen Fahrbahn einerseits gewolltermaßen verkehrsberuhigend und bietet andererseits bei Nutzung der Seitenstreifen aber auch Raum für Begegnungsverkehr. Eine Verbreiterung der Straße ist auch im Falle einer geringfügigen Zunahme des dortigen Verkehrs infolge einer Bebauung der städtischen Fläche nicht erforderlich.

1.7 Anregung zur Beschränkung der Bebauung auf der städtischen Fläche am Drosselweg auf Einzelhäuser, AV vom 25.09.07 und Schreiben vom 22.09.07

Anwohner des Drosselweges regen an, im Falle einer Bebauung des städtischen Grundstückes ausschließlich eine Einzelhausbebauung, wie sie am Drosselweg vorhanden ist, zuzulassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan B/1 setzt keine bestimmte Bauweise fest. Die nach Planaufstellung entstandene Bebauung im Baugebiet stellt sich als eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung dar. Im Rahmen einer Befreiung ist am Finkenweg auf einem Grundstück ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einer der Umgebungsbebauung entsprechenden Gebäudehöhe zugelassen worden. Bei der Bebauung am Drosselweg sind ausschließlich freistehende Einzelwohnhäuser anzutreffen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes bewirkt zukünftig eine Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Hierbei sind Vorhaben dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Damit ist eine verdichtete Bebauung, als sie derzeit im Baugebiet anzutreffen ist, etwa in Form einer Reihenhausbauung ausgeschlossen. Eine städtebauliche Begründung für die ausschließliche Zulässigkeit einer Einzelhausbebauung auf der betroffenen Fläche am Drosselweg lässt sich aus dem bestehenden Bebauungsplan sowie der vorhandenen Bebauung, hier insbesondere der Doppelhausbebauung auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück Amselweg 16 /16a nicht herleiten.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Bebauung über die Grundstücksgröße regelt, die in Anpassung an die Situation im Baugebiet auf einen gehobenen Wohnbedarf abzustellen ist und auf deren Bemessung die Stadt Emmerich am Rhein im Zuge des Verkaufes Einfluss hat. Angesichts der Bodenrichtwerte in diesem Gebiet fallen Bauträger damit im Prinzip als Erwerbsinteressenten aus.

II Anregungen aus der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

1.8 Stellungnahme der Naturschutzverbände NABU und BUND, Schreiben vom 02.09.07 und 03.10.07

NABU und BUND tragen Bedenken gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes vor, da diese ausschließlich auf die Bebauung der städtischen Fläche am Drosselweg abziele und die völlige Beseitigung des dortigen Baumbestandes zur Folge habe. Die betreffende Waldfläche solle aber aus Gründen des Klimaschutzes bei dem geringen Waldanteil innerhalb des Stadtgebietes erhalten bleiben. Das Waldstück mit seinen aufstehenden älteren Stieleichen stehe trotz seiner Lage innerhalb von Bebauung in Verbindung mit den umgebenden Flächen des im Biotopkataster NW enthaltenen Eichenwaldes Borghees. In Hinblick auf den Schutz älteren Baumbestandes stelle die Freiräumung der städtischen Fläche am Drosselweg ein negatives Beispiel dar, welches sich nachteilig auf ähnlich gelagert Fälle auswirken werde.

Im Falle einer Planaufhebung sei für die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende Bebauung ein Ausgleich zu regeln und ferner seien in der Umweltprüfung die Auswirkungen der Waldrodung auf Natur und Landschaft sowie auf den Wasserschutz zu thematisieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausgangssituation für die Umweltbetrachtungen zur Gehölzfläche am Drosselweg ist aufgrund der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes als Sportplatzfläche anders zu werten, als wenn der Plan eine Festsetzung zur Anlage und zum Erhalt der Bäume träge. Auf der Grundlage der aktuellen Bebauungsplanfestsetzung kann die Stadt Emmerich am Rhein eine Freiräumung des betroffenen Grundstückes ohne einen naturschutzrechtlichen Ausgleich durchführen, wenn sie die Fläche als Sportplatz herrichten wollte. Ein Ausgleichserfordernis zu dem seit 1963 aufgestellten Bebauungsplan kann nachträglich nicht geltend gemacht werden.

Es handelt sich bei der betroffenen Fläche um ein nicht bebautes Gelände innerhalb eines geschlossenen Baugebietes. Unter dem Aspekt einer der Wohnbauentwicklung im Außenbereich vorzuziehenden Innenbereichsverdichtung ist es daher prinzipiell daraufhin zu untersuchen, ob es eine Wohnbaureservefläche darstellt. Aus Sicht der Verwaltung ist dies im vorliegenden Fall gerade in Hinblick auf die bestehende Bebauungsplanfestsetzung zu bejahen.

Auch wenn kein planungsrechtlicher Ausgleich für die Wegnahme der Bäume erforderlich ist, so ist die Gemeinde auf der Grundlage ihrer Baumschutzsatzung dazu verpflichtet, einen Ersatz zu schaffen, da die Mehrzahl der Bäume eine solche Größe erreicht hat, dass sie den dortigen Schutzbestimmungen unterliegen. Diese Satzung lässt einen Anspruch für eine Ausnahme von ihren Schutzbestimmungen für den Fall zu, dass eine durch das Baurecht zulässige Nutzung nicht oder nur in wesentlich eingeschränktem Umfang möglich wäre. Liegt diese Voraussetzung wie im vorliegenden Fall vor, dürfen sonst geschützte Bäume gefällt werden.

Ob bei einer Bebauung des Grundstückes eine vollständige Fällung aller Bäume stattfinden wird, ist aus heutiger Sicht nicht exakt zu beantworten. Immerhin hat auch bei der Bebauung der Grundstücke zwischen Drossel- und Finkenweg auf den seinerzeitigen Gehölzflächen keine umfassende Freiräumung stattgefunden, sondern es sind einige Bäume erhalten geblieben, die hier den Eindruck eines „Wohnens im Wald“ vermitteln. Dies könnte ggf. abhängig von dem geplanten Bebauungsumfang auch für die städtische Fläche gelten, wenn eine Standfestigkeit der aus dem Pflanzzusammenhang gerissenen Restgehölze nachgewiesen werden kann. Vorsorglich wird jedoch zunächst von einer Entfernung aller Bäume ausgegangen, wobei aber in den Kaufverträgen noch eine Ersatzpflanzung einzelner Bäume auf den Grundstücken selbst vereinbart werden kann, um einen gewissen Ausgleich im Eingriffsbereich zu sichern.

Die Prüfung der durch die Planaufhebung vorbereiteten Umweltauswirkungen im Umweltbericht hat von der Existenz einer Sportplatzfläche und nicht von einem Waldstück, wie es in der Örtlichkeit vorhanden ist, auszugehen. Im Falle einer Beurteilung nach § 34 BauGB greifen die Ausgleichserfordernisse der Bauleitplanung nach § 1 BauGB nicht, jedoch gelten auch hier die Bestimmungen der Baumschutzsatzung.

Für die in Abweichung zum Bebauungsplan errichteten Bauvorhaben bestehen rechtskräftige Baugenehmigungen, die eine Rückführung auf die dortigen Bebauungsplanfestsetzungen im Grundsatz verhindern. Hierdurch wird deren Gültigkeit de facto auch ohne Plananpassung ausgesetzt und ein Baurecht nach dem neuen Bestand geschaffen. Analog der Erklärung der Ungültigkeit eines Bebauungsplanes im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens, durch welches der Plan seine Rechtskraft verliert und der Bebauungsplanbereich in einen 34er-Bereich umgewandelt wird, wenn er wie im vorliegenden Fall infolge seiner weitgehenden Realisierung die Merkmale eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles aufweist, entstehen auch in diesem Aufhebungsverfahren keine Ausgleichserfordernisse für die derzeit von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichenden baulichen Nutzungen.

1.9 Stellungnahme der Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt (LNU), Mail vom 30.09.07

Die LNU regt an, den östlichen Rand der Bebauung am Amselweg zur besseren Abgrenzung des Siedlungsbereiches zur Landwirtschaftsfläche hin mit der Pflanzung von Einzelbäumen aufzuwerten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bestandssituation der Grundstücke am Amselweg weicht von der Festsetzung des Bebauungsplanes ab. Es ist nicht so, dass die Grundstücke mit der im Bebauungsplan festgesetzten Begrenzung des WA-Bereiches enden und sich der landwirtschaftlich genutzte Außenbereich nahtlos daran anschliesse. Vielmehr haben die meisten Eigentümer angrenzende Teilflächen erworben und in ihr Grundstück als Garten integriert. Die Tiefe dieser Grundstücke ist auf diese Weise z.T. bis auf knapp 100 m ausgedehnt worden.

Bei der Gartengestaltung ist teilweise ein umfangreicher Gehölzbestand angelegt worden, der durchaus die Funktion einer Abgrenzung der Bebauung gegen den Außenbereich übernimmt. Von daher erscheint eine weitere Ergänzung durch zusätzliche Pflanzung von Einzelbäumen nicht erforderlich, um noch eine Aufwertung des betroffenen Bereiches zu bewirken.

1.10 Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Schreiben vom 02.10.07

Für das Plangebiet liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anhand der Sichtung von Luftbildern zwar keine unmittelbaren Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden vor, jedoch werden vorsorglich die für das gesamte Stadtgebiet geltenden Empfehlungen der Verhaltensmaßregeln bei Erdarbeiten, insbesondere bei der Durchführung von Erdbohrungen erteilt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Gelände des Bebauungsplanes wurde zum Zeitpunkt des Zweiten Weltkrieges als Wald und Landwirtschaftsfläche genutzt. Insofern liegt die Vermutung nahe, dass hier unmittelbare Kampfhandlungen nicht stattgefunden haben. Dies wird gestützt durch die Tatsache, dass bei der seit den 60er Jahren durchgeführten Bebauung Kampfmittelfunde im betroffenen Gebiet nicht bekannt geworden sind.

Da ein gewisses Restrisiko solcher Funde im Plangebiet jedoch erhalten bleibt, soll den Anregungen des Kampfmittelräumdienstes in der Weise gefolgt werden, dass den Bauherren wie üblich im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens ein Merkblatt mit den Empfehlungen des Kampfmittelräumdienstes übergeben wird. Regelungen zu diesem Thema sind im Planaufhebungsverfahren selbst nicht möglich und auch nicht sinnvoll, da der Plan nach seiner Aufhebung zur planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben im betroffenen Bereich nach den dann geltenden Bestimmungen des § 34 BauGB nicht mehr herangezogen wird.

III Anregungen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1.11 Bedenken gegen die Fällung der Bäume am Drosselweg

Während der Durchführung der Offenlage erfolgte -initiiert durch die Fraktion B 90/Die Grünen- eine Unterschriftenaktion, bei der sich insgesamt 77 Petenten gegen eine Baumfällaktion im Bereich Drosselweg / Borgheeser Weg aussprachen. Die bei der Verwaltung eingegangenen Postkarten werden als Bedenken gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. B/1 gewertet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der geforderte Erhalt der Bäume wird durch die bestehende Festsetzung des Bebauungsplanes für den Bereich am Drosselweg als Grünfläche der Zweckbestimmung „Schulsportplatz“ nicht gestützt. Im Falle einer Herrichtung der Sportplatzfläche wäre eine Grundstücksfreiräumung bereits ohne weiteres planungsrechtlich zulässig und wird nicht erst durch die Aufhebung des Bebauungsplanes zulässig gemacht. Ein Anspruch auf Befreiung von den Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung mit der Verpflichtung einer Ersatzpflanzung könnte so oder so geltend gemacht werden.

Für eine planungsrechtliche Sicherung des Erhaltes der Gehölzfläche wäre demnach nicht eine Verfahrenseinstellung der Planaufhebung das geeignete Mittel, vielmehr müsste darüber hinaus eine Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan getroffen werden. Es handelt sich bei der betroffenen Gehölzfläche um ein nicht bebautes Gelände innerhalb eines geschlossenen Baugebietes, welches unter dem Aspekt einer der Wohnbauentwicklung im Außenbereich vorzuziehenden Innenbereichsverdichtung prinzipiell daraufhin zu untersuchen ist, ob es eine Wohnbaureservefläche darstellt. Aus Sicht der Verwaltung ist dies im vorliegenden Fall zu bejahen, da der nach Nutzungsaufgabe der Schuleinrichtungen entstandene Gehölzaufschlag nicht einer Erweiterung des das Baugebiet umgebenden geschützten Waldes entspricht und eine Grundstücksfreiräumung nach den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen zulässig wäre. Darüber hinaus kann die Gemeinde im Rahmen der Grundstücksveräußerung z.B. durch entsprechende Grundstücksaufteilung noch steuernd auf die zukünftige Bebauung Einfluss nehmen, so dass eine Komplettfreiräumung des Geländes zum Zwecke der Bebauung nicht zwingendermaßen stattfinden muss. Durch entsprechende Gebäudepositionierung könnte ggf. ein Erhalt einzelner Gehölze ermöglicht werden, wenn deren Standfestigkeit nach einer Aufgabe des Pflanzverbundes einer flächendeckenden Holzung nachgewiesen wird.

Eine ersatzlose Entfernung der betroffenen Bäume ist weder nach dem derzeitigen Planungsrecht im Bebauungsplan B/1 noch nach dessen Aufhebung zulässig, da die Bestimmungen der Baumschutzsatzung Anwendung finden. Im Falle einer Grundstücksfreiräumung für die Ermöglichung der Inanspruchnahme des zukünftigen Baurechtes wird auf jeden Fall eine Ersatzpflanzung stattfinden müssen, wobei diese bei entsprechend großen Grundstückszuschnitten teilweise im Eingriffsbereich selbst denkbar ist und im Rahmen der Grundstücksverkäufe mit den Erwerbern vereinbart werden kann.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen

- Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.
- Steht die Maßnahme im Einklang mit den Zielen des Leitbildes?

Ja. Kapitel _____.

Nein

Im Auftrage
Kemkes
Fachbereichsleiter