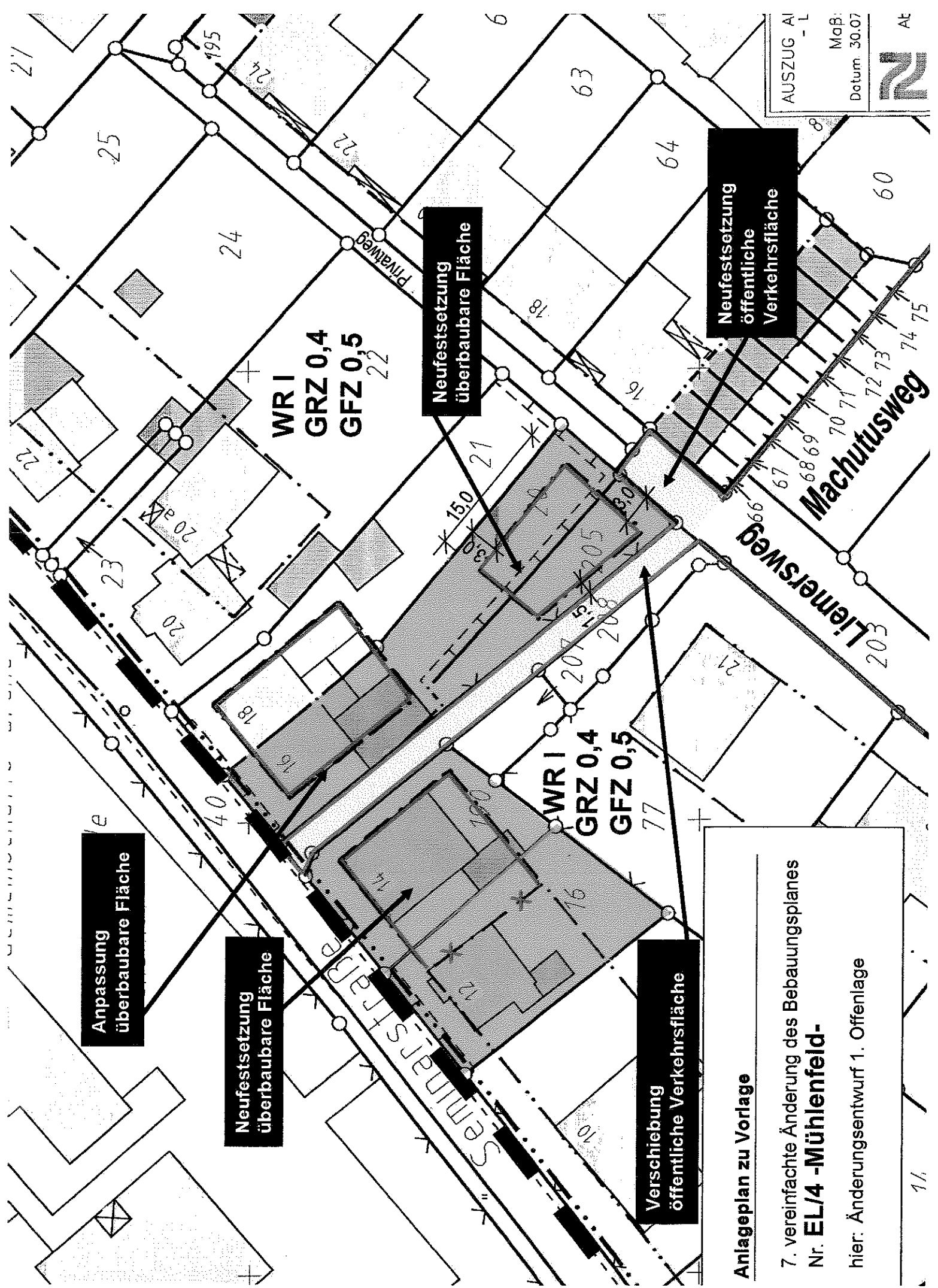




WR I
GRZ 0,4
GFZ 0,5
22

Neufestsetzung
überbaubare Fläche

Neufestsetzung
öffentliche
Verkehrsfläche

Machutusweg
203
74 75
72 73
70 71
68 69
67

WR I
GRZ 0,4
GFZ 0,5
77

Anpassung
überbaubare Fläche

Neufestsetzung
überbaubare Fläche

Verschiebung
öffentliche Verkehrsfläche

Anlageplan zu Vorlage
7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
Nr. **EL/4 -Mühlenfeld-**
hier: Änderungsentwurf 1. Offenlage

AKTENVERMERK

7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL/4 -Im Mühlenfeld-;
hier: Stellungnahme des Herrn Werner Mes, Liemersweg 16

Am 20.08.09 wurde Herr Mes vorstellig, um sich nach der vorgesehenen 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL/4 zu erkundigen.

Die Bebauungsplanänderung wurde von den Eigentümern des Grundstückes Seminarstr. 16 beantragt, die für ihre Hinterlandfläche das Baurecht für eine Bebauung mit einem freistehenden Wohnhaus erlangen wollen. Der Verwaltung ist nicht bekannt, ob das Gebäude von den Eigentümern selbst errichtet werden soll oder ob eine Veräußerung als Bauplatz vorgesehen ist. Ferner liegen auch keine konkreten Baulinien vor, wobei die Bebauungsplanfestsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung nur die Errichtung eines eingeschossigen Wohnhauses, evtl. mit einem ausgebauten Dachgeschoss zulassen. Angesichts der geringen Größe der überbaubaren Fläche wird sich nur ein relativ kleiner Gebäudegrundriss ermöglichen lassen, so dass auch bei einem geneigten Dach die Gebäudehöhe der Umgebungsbebauung nicht überschritten werden wird.

Herr Mes wurde darüber unterrichtet, dass die Verwaltung im Rahmen des Verfahrens den Auftrag hat, die Interessenslage der Eigentümer der Grundstückes Seminarstr. 18 bis 24 hinsichtlich der Vorbereitung einer Bebauung auch ihrer Hinterlandflächen abzufragen. Sollte hierbei ein Einvernehmen aller Beteiligten bestehen, so würde das Planänderungsverfahren zwecks Festsetzung zusätzlicher Bauflächen auf den betroffenen Grundstücken westlich des Fußweges Liemersweg 16-24 entsprechend erweitert werden, wobei sicherlich auch eine Regelung zur Sicherung der Erschließung getroffen werden muss, da der Fußweg allein hierzu nicht ausreichen kann. Sollte eine solche Erweiterung des Planverfahrens zustande kommen, so würde dies zu einer Änderung des Plankonzeptes mit der Durchführung einer erneuten Offenlage führen, bei der die Anwohner wiederum Möglichkeit haben, sich zur Planung zu äußern und Bedenken und Anregungen vorzutragen.

Momentan bezieht sich das Planverfahren auf den vom Fachausschuss beschlossenen Änderungsentwurf einer alleinigen Bauflächenausweisung auf der Hinterlandfläche des Grundstückes Seminarstraße 16. Der Änderungsentwurf wird in der Zeit vom 02.09.09 bis 02.10.09 einschl. öffentlich ausgelegt werden. Zur Sicherung der Erschließung des neuen Bauplatzes ist vorgesehen, den vor dem Antragsgrundstück liegenden Abschnitt des Fußweges Liemersweg 16-24 zwischen Machutusweg und der Südgrenze des Grundstückes Liemersweg 16 als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Die betroffene Fläche verfügt über eine Breite von 6 m und ist vollständig gepflastert. Die derzeitigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestimmen den 3 m breiten Streifen neben der Garagenparzelle am Machutusweg als nicht überbaubare Grundstücksfläche des WR-Bereiches Liemersweg 16-24, während die Verlängerung des Fußweges in Richtung Einmündung Machutusweg/Liemersweg mit einer Breite von ebenfalls 3 m als private Wegefläche festgesetzt ist.

Herr Mes hat das Grundstück Liemersweg 16 erst vor Kurzem erworben und ist interessiert daran, die Teilfläche der betroffenen Wegefläche, die unmittelbar an die westliche Garage Machutusweg angrenzt, als privaten Stellplatz nutzen zu können. Denkbar wäre hierzu

nach dem bestehenden Planungsrecht eine entsprechende Veräußerung durch die Stadt Emmerich am Rhein. Daher regt Herr Mes im Vorgriff auf die noch durchzuführende Offenlage an, von einer Umwandlung der betroffenen, in der nachstehenden Plandarstellung gekennzeichneten Teilfläche in eine öffentliche Verkehrsfläche abzusehen.



Im Auftrag

Schumann

Aktenvermerk

7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL/4 -Im Mühlenfeld-;

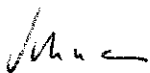
hier: **Stellungnahme des Herrn Hans Frericks, Seminarstr. 20 in der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Herr Frericks wurde am 03.09.2009 im Rahmen der Offenlage des Entwurfes zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL/4 -Im Mühlenfeld- vorstellig und gab zu der Befragung der Eigentümer der Grundstücke Seminarstr. 18 bis 24 hinsichtlich eines möglichen Interesses an einer Bebauung ihrer Hinterlandflächen, die im Zuge einer Erweiterung des Planverfahrens vorbereitet werden könnte, folgende Stellungnahme ab:

Herr Frericks spricht sich grundsätzlich gegen eine Bebauung der betroffenen Hinterlandflächen der Grundstücke an der Seminarstraße aus. Nachdem für sein Grundstück im Jahre 1999 eine Bebauung in zweiter Reihe auf seiner Hinterlandfläche mit einer Privaterschließung von der Seminarstraße aus abgelehnt wurde, wurde daraufhin durch seinen Sohn ein separates Haus als Anbau an das bestehende Wohnhaus errichtet. Mit der aktuellen Bebauungssituation der Grundstücke an der Seminarstraße ergäbe sich nur die Möglichkeit einer auf einen kurzen Abstand an die Wohnhäuser Liemersweg 16-22 heranrückenden Bebauung, die für die dortigen Anwohner eine erhebliche Beeinträchtigung ihrer bestehenden Wohnverhältnisse darstellen würde.

Im Sinne einer Gleichbehandlung bzgl. der seinerzeitigen Ablehnung des Bauvorhabens auf seiner Hinterlandfläche erhebt Herr Frericks **Bedenken** gegen das beantragte Baugrundstück am Liemersweg entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen im offen liegenden Bebauungsplanänderungsentwurf. Von einer uneingeschränkten Bebauung des Antragsbereiches im Umfang der Nachbarbebauung seien Einwirkungen und eine Verschattung seines Grundstückes zu befürchten. Sollte in diesem Planverfahren eine Bebauung des Antragsbereiches dennoch ermöglicht werden, so regt Herr Frericks an, hier die Bauweise eines eingeschossigen Bungalows ohne Dachgeschossausbau durch Höhenbeschränkung des Gebäudes festzuschreiben. Hierzu könnte die Festsetzung der Dachneigung mit bis zu maximal 30° dienen.

Im Auftrag



Schumann

Stadt Emmerich am Rhein
Ordnungsamt
Postfach 100 864
46428 Emmerich

Stadt Emmertsh am Rhein

EGM:

Dez.:

Eng.: 29. Sep. 2009

Fb.: 6

Anl.: €

Ihr Schreiben vom 25.8.2009, Az.: 5/61 2601 sm

Die beantragte Fläche liegt in einem Kampfgebiet. Ich empfehle eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betreuungserlaubnis der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Im Auftrag

III Railway
Brand
(Brand)

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN: DE4130050000004100012
BIC: WELADED3333

Herr Brand
Zimmer 114
Telefon:
0211 475-9713
Telefax:
0211 475-9040
peter.brand@brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Unterrath S Bf
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:

Landeskasse Düsseldorf

Konto-Nr.: 4 100 012

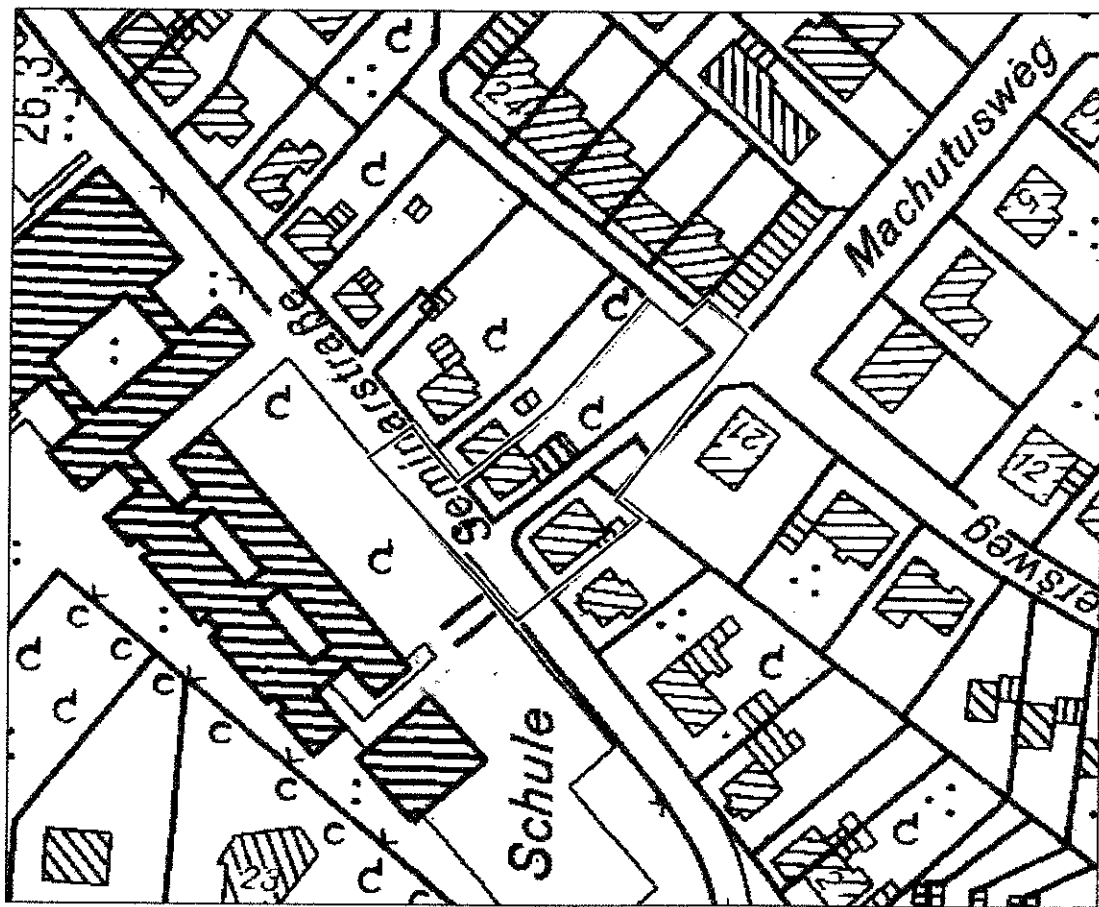
BLZ: 300 500 00 West LB AG

IRAN:

IBAN: DE44 2506 0000 0001 0001 0

DE47

31C:

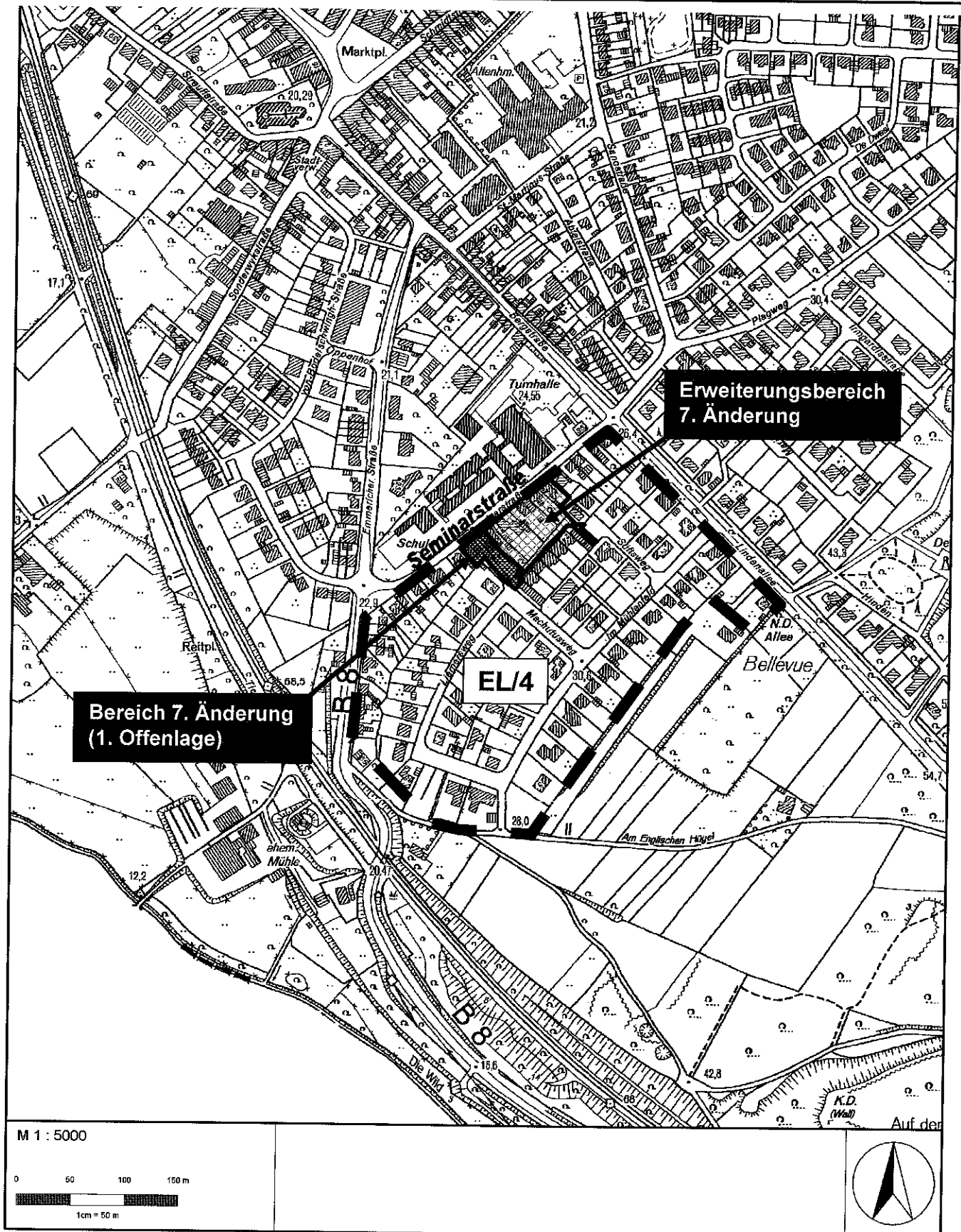


Kartenmaßstab: 1:1.000

	aktuelle Antragsfläche		Laufzonen		Gemeindegrenze
	alte Antragsfläche		Panzergräben		nicht auswertbare Fläche
	Verdacht auf Bombenbündelgänger		Stellung		Bohrlochdetektion
	geräumte Bombenbündelgänger		Militärisch genutzte Fläche		Oberflächendetektion
	Schützenloch		Fläche mit starkem Beschuss		geräumte Fläche

7. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. EL/4 -MÜHLENFELD-

HIER: ÜBERSICHT 1 : 5000



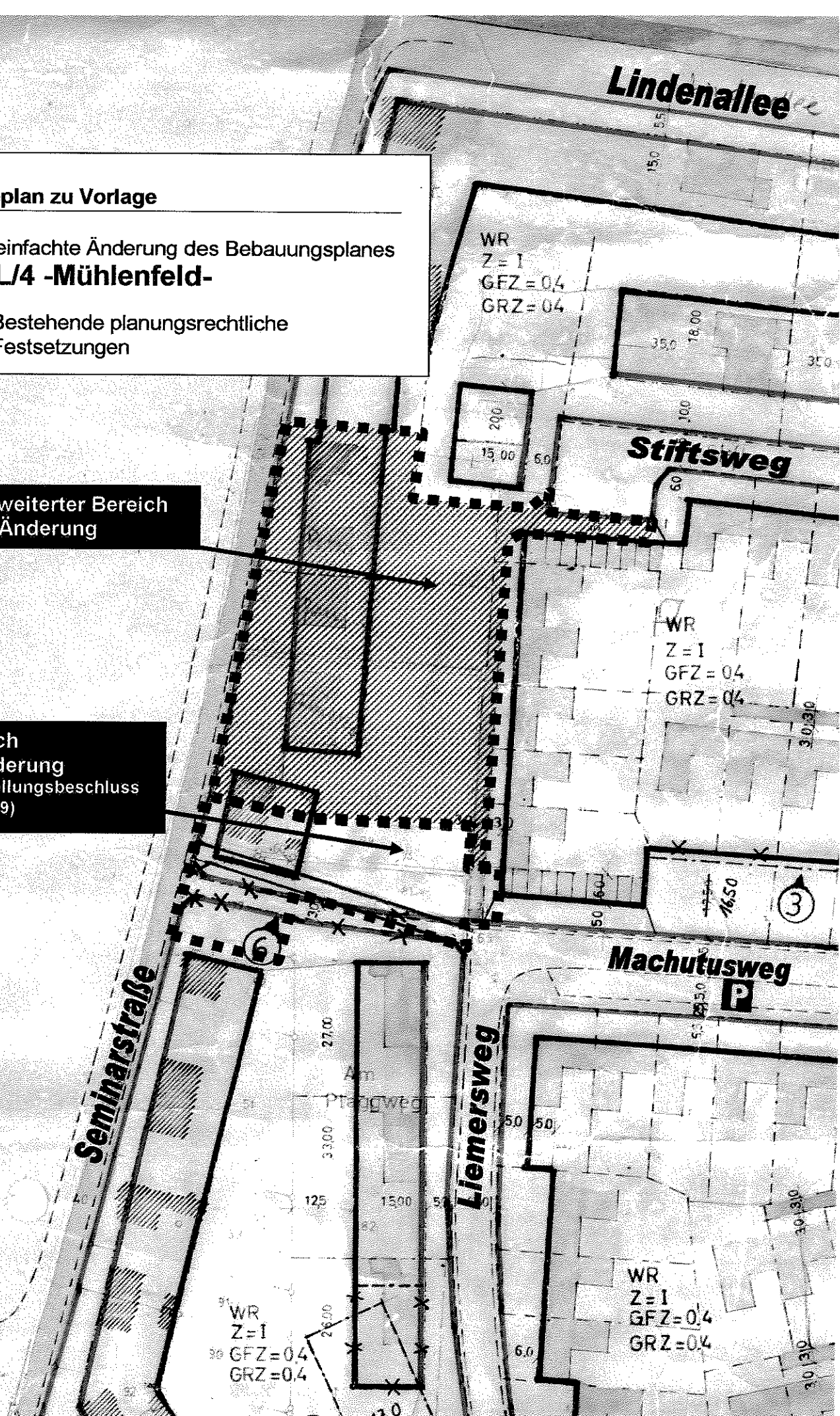
Anlageplan zu Vorlage

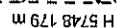
7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
Nr. **EL/4 -Mühlenfeld-**

hier: Bestehende planungsrechtliche
Festsetzungen

Erweiterter Bereich
7. Änderung

Bereich
7. Änderung
(Aufstellungsbeschluss
18.08.09)





Änderungsbereich

STADT EMMERICH AM RHEIN

7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

Nr. EL/4 -Mühlenfeld-

Ergänzung der textlichen Festsetzungen

- 9) Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann für die ins Verfahren der 7. vereinfachten Änderung einbezogenen Grundstücke Seminarstr. 14 bis 24, Gemarkung Elten, Flur 22, Flurstücke 20 bis 25, 190 und 205 eine Ausnahme von den Bestimmungen der textlichen Festsetzung Nr. 2 hinsichtlich der Errichtung von Garagen im Sinne des § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Die Ausnahme ist nicht zulässig für die Vorgartenflächen an der Seminarstraße, die sich als Grundstücksstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze/Baulinie definieren.

7. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.

EL/4 -Mühlenfeld-



STADT-EMMERICH
AM RHEIN



1. Anlass zur Planänderung

Das Grundstück Seminarstr. 16 liegt im Geltungsbereich des im Jahre 1988 aufgestellten Bebauungsplanes EL/4 -Mühlenfeld- innerhalb eines reinen Wohngebietes (WR) mit eingeschlossiger Bauweise und einer Grundflächenzahl GRZ=0,4. Das Grundstück weist eine Grundstückstiefe von rd. 55 m auf und stößt mit seiner hinteren Grenze an die städtische Parzelle des Liemersweges. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück an der Seminarstraße eine überbaubare Fläche fest, die das bestehende Wohnhaus einschließlich der angrenzenden Doppelhaushälfte Seminarstr. 18 einfasst. Die Hinterlandfläche ist hingegen nicht überbaubare Grundstücksfläche, auf der die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO durch textliche Festsetzung ausgeschlossen ist.

Angeichts der Erschließungsmöglichkeit über den Liemersweg möchten die Eigentümer die betreffende Hinterlandfläche nunmehr einer Bebauung mit einem kleinen Wohnhaus zuführen und stellen daher einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zum Zwecke der Ausweisung einer zusätzlichen Baufläche. Unter dem Aspekt einer baulichen Nachverdichtung des Innenbereiches bei Nutzung vorhandener Infrastruktur wird dieses Ansinnen als städtebaulich sinnvoll erachtet.

In der Realisierung dieses alten Bebauungsplanes sind einige Abweichungen von seinen Festsetzungen anzutreffen. Das Änderungsverfahren soll daher zum Anlass genommen werden, die planungsrechtlichen Festsetzungen zumindest im Einwirkungsbereich der beantragten Bauflächenausweisung an die vorhandene Grundstücks- und Bebauungssituation anzupassen, um so u. a. auch eine Bereinigung formeller Planfehler zu bewirken. Dies betrifft zunächst die Lage der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für den Verbindungsweg zur Seminarstraße, die im Rahmen eines Änderungsverfahrens im Jahre 1972 nach Norden verlegt wurde. Entgegen der tatsächlichen Grundstückssituation setzt die in der Planunterlage des Bebauungsplanes eingezeichnete Verkehrsfläche nicht rechtwinklig auf die Seminarstraße auf, sondern verläuft schräg hierzu. Deshalb soll die Wegfestsetzung dem Kataster angepasst werden.

Die vorgenannte Planänderung wurde zum Zwecke der Schaffung eines weiteren Bauplatzes an der Seminarstraße südlich des Weges durchgeführt. Das betroffene Grundstück ist heute mit dem Haus Seminarstr. 14 bebaut, ohne dass im Bebauungsplan hierfür eine überbaubare Fläche festgesetzt worden wäre. Gleichzeitig wurde die in der Lage des Doppelhauses Seminarstr. 16-18 festgesetzte Baufläche durch die verschobene Verkehrsflächenfestsetzung überdeckt, was in sich einen planungsrechtlichen Widerspruch darstellt. Die bezeichneten Planmängel soll in dieser Planänderung durch Neufestsetzung bzw. Anpassung der jeweiligen Bauflächen behoben werden.

Der für die Bauleitplanung zuständige Ausschuss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein hat auf der Grundlage der vorgenannten Änderungsabsichten am 18.08.2009 einen Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Verfahrens zur 7. Änderung des Be-

bauungsplanes Nr. EL/4 -Mühlenweg- gefasst. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanänderungsentwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bekundeten auch die Eigentümer der Grundstücke Seminarstraße 20/20a bis 24, welche ebenfalls sehr tiefe Grundstücksschnitte aufweisen und mit der hinteren Grundstücksgrenze an den Anliegerweg Liemersweg 16 bis 24 angrenzen, ihr Interesse an der planungsrechtlichen Vorbereitung einer zusätzlichen Bebauung ihrer Hinterlandflächen. Das bestehende Planungsrecht für diese Grundstücke ist dem des Antragsgrundstückes Seminarstr. 16 vergleichbar, da der Bebauungsplan EL/4 nur für die Bebauung längs der Seminarstraße eine überbaubare Grundstücksfläche festsetzt. Im Sinne einer weiteren städtebaulich sinnvollen Innenbereichsnachverdichtung wird dem Antrag der Eigentümer durch eine Ausdehnung des Bebauungsplanänderungsverfahrens auf ihre Grundstücke zum Zwecke der Festsetzung zusätzlicher Bauflächen entsprochen.

Auch für die nachträglich ins Änderungsverfahren einbezogenen Grundstücke sind diverse Abweichungen der tatsächlichen baulichen Nutzung von der bestehenden planungsrechtlichen Situation zu verzeichnen. So sind die Wohngebäude überwiegend in einem Abstand von rd. 3,5 m parallel zur Straßengrenze errichtet worden, während die im Bebauungsplan schräg zur Straße festgesetzte Baulinie hier einen Abstand bis zu 10,5 m vorgibt. Insofern soll das Änderungsverfahren auch hier dazu genutzt werden, eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an den Bestand zu betreiben.

Gleichzeitig muss im Verfahren auch die Erschließung der neuen Baugrundstücke auf den Hinterlandflächen der Grundstücke Seminarstr. 20/20a bis 24 planungsrechtlich gesichert werden. Hierzu ist es erforderlich, den Verfahrensbereich für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL/4 -Mühlenfeld- auch noch auf Teilflächen der angrenzenden Straßenflächen auszuweiten, so dass der aufgrund des Antrages der Grundstückseigentümer an der Seminarstraße erweiterte Gesamtänderungsbereich neben den Flächen des Aufstellungsbeschlusses vom 18.08.2009 auch noch die Grundstücke Seminarstraße 18 bis 26 sowie den Anliegerweg vor den Häusern Liemersweg 16 - 24 und ferner eine Teilfläche des Wendebereiches des Stiftsweges umfasst.

2. Lage des Änderungsbereiches

Die Bebauungsplanänderung betrifft die im Stadtteil Elten gelegenen Grundstücke Seminarstraße 12 bis 26, den Verbindungsweg zwischen Seminarstraße und dem Baugebiet „Mühlenfeld“, die Verkehrsfläche des Liemersweges zwischen Machutusweg und Stiftsweg sowie die südliche Teilfläche des Wendeparkplatzes am Stiftsweg.

Folgende Grundstücke sind in den Änderungsbereich einbezogen:

Gemarkung Elten, Flur 22, Flurstücke 16, 20 bis 26, 190, 203tlw., 205, 207 tlw. und 208 tlw.

Planinhalte

Zur Ermöglichung der beantragten Wohnhausbebauung wird auf der Hinterlandfläche des Grundstückes Seminarstr. 16 eine zusätzliche überbaubare Fläche durch Baugrenzen festgesetzt. Die geringe Grundstücksbreite von im Mittel 14 m schränkt die Bebauungsmöglichkeit für die einzig denkbare Bebauungsform eines freistehenden Einzelhauses ein. Daher wird eine Baufläche im Minimalabstand zu den Grundstücksgrenzen fest-

gesetzt. Dabei soll zusätzlich ein Heranrücken der Baugrenze bis auf 1,5 m an den angrenzenden fuß- und radläufigen Verbindungsweg zwischen dem Baugebiet im Mühlenfeld und der Seminarstraße die baurechtlich zulässige Übernahme der erforderlichen Abstandsfläche des geplanten Hauses auf öffentlicher Verkehrsfläche bis zu deren halber Wegebreite ermöglichen und den Bauherren insofern einen erweiterten Gestaltungsspielraum eröffnen.

Zur Ausräumung von Planungsfehlern und Anpassung an das Planungsrecht an die entstandene Grundstückssituation wird die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche des Verbindungsweges zwischen dem Baugebiet „Im Mühlenfeld“ und der Seminarstraße gemäß vorhandenem Ausbau auf die Lage der städtischen Parzelle 208 verschoben. Gleichzeitig wird die bestehende Überlagerung der überbaubaren Grundstücksfläche für das Wohngebäude Seminarstr. 16 mit der öffentlichen Verkehrsfläche durch Rücksprung der südwestlichen Baugrenze auf die Gebäudefront bereinigt.

Ferner wird für das Haus Seminarstr. 14, zu dessen Errichtung seinerzeit die Verlegung der Verbindungswegefläche per Bebauungsplanänderung erfolgt ist, die damals unterlassene Bauflächenfestsetzung nachgeholt. Diese durch Baugrenzen getroffene Bauflächenfestsetzung soll mit der Baufläche auf dem benachbarten Grundstück Seminarstr. 12 vereinigt werden. Daher entfällt die dort festgesetzte nordöstliche Baugrenze und die dortige Baufläche wird bis zur Grundstücksgrenze erweitert.

Zur Ermöglichung einer zusätzlichen Hinterlandbebauung auf den Grundstücken Seminarstr. 20/20a bis 24 wird in diesem Bereich eine weitere überbaubare Fläche in einem Abstand von 3 m zum Anliegerweg Liemersweg 16-24 mit einer Tiefe von 15 m festgesetzt. Diese Ausdehnung bietet den zukünftigen Bauherren einen gewissen Spielraum in der Positionierung ihres Bauvorhabens. Da für das Grundstück Seminarstr. 18 kein Interesse an einer zusätzlichen Baumöglichkeit besteht und infolge der geringen Breite dieses Grundstückes auch keine selbstständige Bebauung möglich ist, sowie wegen fehlender Erschließung wird hier auf eine Ausdehnung der zusätzlichen überbaubaren Fläche verzichtet.

Wie auch im ursprünglichen Änderungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 18.08.2009 sind in der Erweiterungsfläche der 7. Bebauungsplanänderung einige Abweichungen der vorhandenen Grundstücks- und Bebauungssituation von den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzutreffen. Das Änderungsverfahren soll daher auch hier zum Anlass genommen werden, die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend anzupassen. Für die Grundstücke Seminarstr. 20/20a bis 28 soll deswegen eine erweiterte Bauflächenfestsetzung erfolgen, um die bestehenden Abweichungen von der überbaubaren Fläche an der Seminarstraße zu bereinigen. Anstelle der hier durch Bauflächenfestsetzung vorgegebenen bis zu einem Maß von 10,5 m zurückspringenden und schräg zur Straßengrenzlinie stehenden Bebauung ist in diesem Bereich tatsächlich eine nahezu durchgängig parallele Gebäudestellung in einem Abstand von 3,5 m parallel zum Straßenverlauf entstanden. Die Einfassung der neuen überbaubaren Fläche erfolgt alleseitig durch Baugrenzen, da infolge der jeweils als im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt zu betrachtenden Baugenehmigungen eine städtebauliche Begründung für die erneute Festsetzung einer Baulinie inzwischen entfallen ist.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 des alten Bebauungsplanes schließt Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Bauflächen aus. Aus heutiger Sicht ist eine städtebauliche Begründung für einen solchen Ausschluss der baulichen Nutzung der Freiflächen kaum noch nachvollziehbar. Die vorhandene Bebauungssituation im gesamten Plangebiet weist auch bereits eine Vielzahl von Überschreitungen dieser Bestimmungen aus, so dass im Einzelfall hieraus Gründe für eine jeweilige Befreiung von dieser Festsetzung

herangezogen werden können. Eine generelle Aufhebung der betreffenden Festsetzung für das gesamte Plangebiet überschreitet die mit den Anträgen gestellte Planungsintention.

Um bei der vorgesehenen Bauflächenanpassung in Hinblick auf die dann außerhalb der jeweiligen Bauflächenfestsetzungen liegenden vorhandenen Garagen auf den Grundstücken Seminarstr. 16 und 20 jedoch keinen Planungsschaden zu bewirken und darüber hinaus dem neuen Baugrundstück am Verbindungsweg Seminarstraße/Liemersweg bei dem beengten Grundstückszuschnitt die Möglichkeit der Errichtung einer Garage außerhalb der Baufläche, ggf. auch grenzübergreifend zu den angrenzenden Verkehrsflächen einzuräumen, wird eine Ausnahmeregelung zu der textlichen Festsetzung Nr. 2 für Garagen im gesamten Änderungsbereich festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind hiervon Vorhaben im Vorgartenbereich zur Seminarstraße ausgeschlossen.

Erschließung

4.

Der Verbindungsweg zur Seminarstraße längs des Antragsgrundstückes Seminarstr. 16 soll als Schulweg grundsätzlich von weiteren Erschließungsfunktionen für die anliegenden Grundstücke freigehalten werden. Für das neue Baugrundstück werden daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Zu- und Abfahrten für PKWs über diesen Weg ausgeschlossen. Die Erschließung dieses Baugrundstückes wird hingegen durch die Teilfläche des Liemersweges nördlich des Machutusweges, an die sich der ausgeschaltete Fußweg zu den Häusern Liemersweg 16-24 anschließt, gesichert. Im Bereich der hinteren Grenze des Grundstückes Seminarstr. 16 weist diese ausbaute Wegefläche auf einer Länge von rd. 10 m eine Breite von 6 m auf und verläuft sich ab der Grundstücksgrenze Liemersweg 16 als Fußweg auf eine Breite von 3 m. In der Örtlichkeit ist eine Einengung der betroffenen Fläche durch einen Pflanzkübel vorzufinden, die offensichtlich das Abstellen von Fahrzeugen in diesem Wegebereich verhindern soll, sich im Bedarfsfall aber ohne besonderen Aufwand wieder entfernen lässt. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Erschließung wird die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche des Liemersweges bis zum Beginn des Fußweges zu den Häusern Liemersweg 16-24 entsprechend erweitert.

Zu einer ordnungsgemäßen Erschließung der im Nachgang zusätzlich vorgesehenen Hinterlandbebauung auf den Grundstücken Seminarstr. 20/20a bis 24 kann der bestehende Fußweg von den Grundstücken Liemersweg 16 bis 24 nicht insgesamt als ausreichend betrachtet werden. Eine Anfahrbarkeit der mittleren neuen Bauplätze über diesen Weg könnte nur durch eine Wegeverbreiterung zu Lasten der neuen Anlieger gewährleistet werden, wobei die bestehende Wegefläche vermutlich vom Ausbaustandard her nicht für eine Befahrung geeignet ist und entsprechend nachgerüstet werden müsste. Die betroffenen Eigentümer der Grundstücke Seminarstr. 20/20a und 22 erklären, dass Sie auf eine Erschließung über den Liemersweg verzichten wollen, und regten an, stattdessen einen Privatweg von der Seminarstraße aus vorzusehen. Hierzu eigne sich die in gemeinschaftlichem Eigentum stehende ehemalige Wegeparzelle 23, die derzeit für beide Parteien als Garagenzufahrt dient und am südöstlichen Ende mit den zwei Wohnhausgaragen bebaut ist. Dieser Anregung wird im Planentwurf durch die Festsetzung einer Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gefolgt. Gleichzeitig wird eine Erschließung der an den Liemersweg westlich angrenzenden Flächen entlang des gesamten mit einer Breite von 3,0 m ausgebauten Fußwegabschnittes durch die Festsetzung eines Verbotes von Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 4 u. 11 BauGB unterbunden.

Bei einer solchen Erschließungsregelung müssen die betroffenen Eigentümer zur Inanspruchnahme des neuen Baurechtes jeweils ihre eigene Garage entfernen/umsetzen, um die erforderliche Durchfahrt zur Hinterlandfläche auf eigenem Grundstück zu sichern. Die Möglichkeit zur voneinander unabhängigen Inanspruchnahme dieser planungsrechtlichen Festsetzung wird mit den beiden Eigentümern vor Satzungsbeschluss im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages durch eine Verpflichtung zur öffentlich-rechtlichen Sicherung mit einer vorab einzutragenden Erschließungsbaukast geregelt.

Der neue Bauplatz auf dem Grundstück Seminarstr. 24 kann im Gegensatz zu den vorgehenden Grundstücken vom Wendepunkt des Stifsweges aus über den ersten Abschnitt des Fußweges Liemersweg 16-24 senkrecht angefahren werden. Insofern kann die bestehende Straßenausbausituation wie beim neuen Bauplatz auf dem Grundstück Seminarstr. 16 zur Erschließung genutzt werden. Hierzu bedarf es in der Örtlichkeit einer geringfügigen Änderung der verkehrsrechtlichen Anordnung. Planungsrechtlich ist die Erschließung durch eine Festsetzung der Gesamtfläche des Stifsweges im Bereich des Wendehammers als öffentliche Verkehrsfläche zu sichern. Betroffen ist hiervon die südwestliche Teilfläche des Flurstückes Gemarkung Eiten, Flur 22, Flurstück 204 sowie deren Fortsetzung aus dem Flurstück 203 bis zur südöstlichen Grenze des Grundstückes Seminarstr. 24.

Die vorgenannten Erschließungsregelungen für die neuen Bauplätze auf den Grundstücken Seminarstr. 20/20a bis 24 bewirken, dass die ruhige verkehrliche Situation im Bereich Liemersweg 16 bis 24 auch im Falle einer Bebauung der nordwestlich angrenzenden Grundstücke unverändert erhalten bleibt. Dies dient nicht zuletzt auch der Schulfunktion, die ebenfalls von dem betroffenen Fußweg übernommen wird. Dieser ist im Bebauungsplan nicht in seiner gesamten Länge bis zum Stifsweg als Wegefläche festgesetzt. Um auch hier eine planungsrechtliche Anpassung zu betreiben, wird die Wegefläche ebenfalls in das Änderungsverfahren einbezogen werden, um sie entsprechend der heutigen Nutzungssituation als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fuß- und Radweg- festzusetzen. Die bestehende verkehrsrechtliche Anordnung auf dieser Wegefläche, die ausschließlich einen Fußweg festsetzt, soll anschließend entsprechend auf eine Rad- und Fußwegnutzung erweitert werden.

5. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung der neu geschaffenen Bauplätze erfolgen über die bestehenden Infrastruktureinrichtungen in den ausgebauten Straßen im und um das Baugebiet.

Bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers im Änderungsbereich ist für die bestehenden Wohnhäuser Seminarstr. 14 bis 26 keine besondere Aussage zu treffen, da sich deren Entwässerungsbelange nicht ändern. Das auf den durch die Planänderung vorbereiteten neuen Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist -wie auf den Hausgrundstücken im übrigen Plangebiet praktiziert- vor Ort zu versickern.

6. Belange von Natur und Landschaft

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes EL/4 -im Mühlenfeld- in Form einer geringfügigen Bauflächenenerweiterung und Anpassung an vorhandene Grundstücks- und Bebauungsverhältnisse wird kein Vorhaben vorbereitet, das gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ein UVP-pflichtiges Vorhaben darstellt, noch wird eine Einzelfallprüfung

im Sinne des § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Antragsflächen für die neuen Baugrundstücke werden aktuell als Hausgarten genutzt. Die betroffene Teilfläche des Grundstückes Seminarstr. 16 ist an der Süd- und der Westgrenze von einer Koniferenhecke eingefasst und stellt sich überwiegend als Rasenfläche dar. Im südlichen Teil stehen allerdings noch einige Sträucher sowie eine ca. 8 m hohe, den Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung unterliegende Hainbuche und ein kleinerer Walnussbaum. Die Gartenflächen der Grundstücke Seminarstr. 20/20a bis 24 weisen neben Rasenfläche keine nennenswerten Grünstrukturen, die einem besonderen Schutzanfordernis unterliegen, auf.

Die Planänderung bezweckt die Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsbereiches und erfüllt insofern die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Unter sinngemäßer Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher soll auf die Regelung eines Eingriffsausgleiches im Rahmen dieses Planverfahrens verzichtet werden. Von einer weiteren Betrachtung des Eingriffes in Natur und Landschaft in Form einer Eingriffsbilanzierung sowie von der Festsetzung etwaiger Ausgleichsmaßnahmen wird abgesehen.

Die Erfordernisse der Baumschutzsatzung behalten daneben aber weiterhin Gültigkeit mit der Folge, dass die betroffenen Bauherren im Falle einer Inanspruchnahme des durch die Planänderung geschaffenen neuen Baurechtes im Zuge des Bauantrages zusätzlich einen Antrag auf Baumfällung nach Baumschutzsatzung stellen müssen, der eine entsprechenden Ersatzpflanzung sichert.

Emmerich am Rhein,

Der Bürgermeister

Johannes Diks