



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 15 1019/2013	10.06.2013

Betreff

Bebauungsplanverfahren Nr. E 4/5 - Feldstraße - Einwände gegen den vorstellten Entwurf;
hier: Eingabe Nr. 6/2013 der Ehel. Volkmar u. Frau Maria Schütt vom 20.03.2013,
Eikelnberger Weg, 46446 Emmerich am Rhein

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	25.06.2013
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

- 1** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass der geänderte Bebauungsplanentwurf keine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft vorbereitet.
- 2** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Bedenken gegen den Zugangsweg zum Hauseingang des ursprünglich geplanten nördlichen Baukörpers längs der südlichen Grenze der Grundstücke am Eikelnberger Weg durch den geänderten Bebauungsentwurf ausgeräumt werden.
- 3** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die bedrängende Wirkung der geplanten Bebauung im geänderten Bebauungsentwurf für die Grundstücke am Eikelnberger Weg entfällt und dass ein Anspruch auf unveränderten Ausblick seitens der Nachbarn nicht geltend gemacht werden kann.
- 4** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass der geänderte Bauentwurf einem Verlust flächenhafter Grünanteile im Plangebiet entgegenwirkt, und beschließt, dass die Bedenken gegen die Einsichtnahmemöglichkeit in die Nachbargärten von den oberen Geschossebenen der neu geplanten Bebauung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 5** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die mit der Bauleitplanung verfolgte städtebauliche Anpassung in der Entwicklung des Planbereiches nicht ausschließlich an den Bebauungsstrukturen im Baublockbereich Feldstraße / Eikelnberger Weg / Kastanienweg / Am Tabakfeld festzumachen, sondern hierin auch die zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung im Umfeld der Feldstraße einzubeziehen.

- 6** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Bedenken gegen eine etwaige Unterschreitung der erforderlichen Abstandfläche für das ursprünglich geplante Bauvorhaben bei der Festsetzung der Bauflächen im Bebauungsplanvorentwurf durch die Änderung der Planungskonzeption im Offenlageentwurf ausgeräumt sind.
- 7** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Bedenken hinsichtlich einer Wertminderung der angrenzenden Häuser infolge der Planung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 8** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt auf der Grundlage der Ausführungen der Verwaltung, die alternative Errichtung einer Neubaues an der Stelle der bestehenden Häuser Feldstr. 30-34 nicht zum Gegenstand des weiteren Planverfahrens zu machen.
- 9** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Bedenken gegen eine die unmittelbaren Nachbarbauung überschreitende Baudichte mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Sachdarstellung :

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, in der die Planungsabsichten der Stadt Emmerich am Rhein in einer Bürgerversammlung am 21.02.2013 vorgestellt wurden, sowie im Nachgang hierzu äußerten angrenzende Eigentümer von Grundstücken am Eikelnberger Weg im Nachgang hierzu ihre Bedenken in Form der Ratseingabe 06/2013 vom 22.03.2013. Diese Eingabe wurde vom Rat in seiner Sitzung am 23.04.13 an den Ausschuss für Stadtentwicklung verwiesen, um im Zuge des anstehenden Bebauungsplanverfahrens E 4/5 beraten zu werden. Die Abwicklung dieser Angelegenheit erfolgt in einer gesonderten Beschlussfassung. Die Beratung zu den sonstigen Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Beschluss zur Offenlage werden unter der Beschlussvorlage 05-15 1000/2013 abgehandelt, wobei die dortigen Anregungen und Bedenken anderer Bürger z. T. inhaltlich gleich sind mit den in der Ratseingabe 06/2013 vorgetragenen Bedenken. Die im Bebauungsplanentwurf nicht explizit berücksichtigten Anregungen und Bedenken der Ratseingabe werden dem Rat zur abschließenden Beschlussfassung im Rahmen der Abwägung vor dem Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Als Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist seitens der dem geplanten Vorhaben der Emmericher Baugenossenschaft (EBG) nächst gelegenen Nachbarn eine massive Ablehnung der Planungsabsichten zu verzeichnen. Die vorgetragenen Bedenken richteten sich insbesondere gegen die geplanten Abmessungen der Neubauten, die für einige Anwohner zu massiv wirkten, sowie gegen die in den hinteren Grundstücksteil orientierte Gebäudeausrichtung entgegen der in der Umgebung anzutreffenden straßenbegleitenden Bebauung. Die EBG hat diese Bedenken zum Anlass genommen, ihre Baukonzeption noch einmal auf den Prüfstand zu stellen. Dabei hat sie sich entschlossen, eine Änderung ihres Bauentwurfes vorzunehmen. In Abstimmung mit der Verwaltung wurde auf dieser Grundlage ein gegenüber der ursprünglichen Konzeption abgewandelter Bebauungsplanentwurf erarbeitet, der Gegenstand der Beschlussfassung zur Offenlage in der Beschlussvorlage Nr. 05-15 1000/2013 sein soll.

Der dem Aufstellungsbeschluss sowie der Darlegung der Planungsabsichten in der Bürgerversammlung zugrunde liegende Planvorentwurf sah vor, auf dem Grundstück der EBG nach Abriss der bestehenden Häuser zwei Baukörper von je rund 32 m Breite senkrecht und in rund 15 m Abstand zur Feldstraße anzuordnen. Für den nördlichen der beiden Baukörper sollte gemäß dem Bebauungsplanvorentwurf eine Baufläche vorgesehen werden, die ein Heranrücken des Gebäudes an die nördliche Grundstücksgrenze bis auf 4 m Abstand ermöglicht hätte. Das geänderte Baukonzept reagiert auf die in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Einwände wie folgt:

- Aufteilung der Bebauung in drei Baukörper à 20 m Breite
- Nahezu U-förmige Anordnung dieser Baukörper mit Senkrechtstellung zweier Gebäude in einem Abstand von 5 m zur Straße und Parallelstellung des dritten Gebäudes zur Straßengrenze hinter den beiden vorgenannten Baukörpern
- Mindestabstand der Baukörper zur nördlichen Grenze 8 m, für den im hinteren Grundstücksbereich angeordneten Baukörper 20 m
- Anordnung der Stellplatzflächen an der Straßengrenze.

Gegen das ursprüngliche Baukonzept haben die benachbarten Eigentümer am Eikelnberger Weg mit Ratseingabe 6/2013 nachfolgende Bedenken vorgetragen, die mit der vorgenannten Änderung des Bebauungsplanentwurfes z.T. ausgeräumt werden.

1 Störung der Ruhezone des Blockinnenbereiches und Verlust von Privatsphäre

Die Petenten erheben Bedenken dagegen, dass durch die ursprünglich geplante tiefe Bebauung im Planbereich für die anliegenden Nachbarn ein Verlust an Ruhezone, Erholungsfunktion der Freiflächen und an Privatsphäre verbunden sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist einzuräumen, dass die Petenten die im Planvorentwurf vorgestellte Bebauung in unmittelbarer Nähe zu ihrer hinteren Grundstücksgrenze als bedrängend empfunden haben. Im geänderten Bebauungsentwurf sind die neu geplanten Baukörper gestaffelt positioniert und rücken von den Grundstücken am Eikelberger Weg z.T. erheblich ab. Darüber hinaus ist die Breite der Baukörper um etwa ein Drittel reduziert worden, was dem vormaligen Eindruck der Massivität der Bebauung entgegenwirkt.

Charakteristisch für die Nachverdichtung eines innerstädtischen Siedlungsbereiches durch die bauliche Nutzung ungenutzter Flächen ist es, dass sich bisherige Verhältnisse ändern. Dies mag manchem Nachbarn nicht gefallen, der sein Umfeld am liebsten unverändert erhalten wissen möchte. Ein Schutzanspruch gegen eine solche Veränderung könnte seitens der Nachbarn jedoch nur dann geltend gemacht werden, wenn mit der Neubebauung für sie unzumutbare Beeinträchtigungen verbunden sind, wobei die Unzumutbarkeit nicht der subjektiven Betrachtung unterworfen ist. Für das zu beachtende Rücksichtnahmegebot ergeben nach höchstrichterlicher Rechtsprechung die landesrechtlich festgesetzten Maße den Beurteilungsrahmen, was im Hinblick auf Besonnung, Belichtung und Belüftung und letztlich auch Einsichtnahmemöglichkeit im nachbarlichen Verhältnis zumutbar ist. Der Landesgesetzgeber hat dies durch die Festsetzung von Mindestabständen insoweit abschließend entschieden.

Bei einer Mindestentfernung der neuen Gebäude zur Bebauung am Eikelberger Weg von 29 m, zur Bebauung am Kastanienweg von 44 m, zur Bebauung am Tabakfeld von 37-38 m sowie zur südlich angrenzenden Bebauung an der Feldstraße von 13 m sind die in der Landesbauordnung NRW vorgegebenen Mindestabstände (Abstandflächen nach § 6 BauO) bei weitem überschritten, so dass die geplante Bebauung in dieser Hinsicht keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf die Nachbarschaft hervorrufen wird.

Darüber hinaus könnten auch noch immissionsschutzrechtliche Belange gegen ein Vorhaben inmitten umgebender Bebauung sprechen. Dies wäre dann der Fall, wenn ein unlösbarer Konflikt zwischen den Emissionen neu hinzukommender Nutzungen mit dem Schutzanspruch der bisherigen umgebenden Wohnnutzungen hervorgerufen würde. Die vorliegende Planung läuft auf eine der Nachbarschaft angepasste Wohnnutzung heraus. Dabei könnten allenfalls der hiermit verbundene Fahrverkehr im Sinne des Immissionsschutzrechtes störend auf die Nachbarschaft wirken, wenn die erforderlichen Stellplätze auf der hinteren Grundstücksfläche angeordnet werden. Um gerade eine solche Störung zu vermeiden, sind auch im geänderten Bebauungsplanentwurf die Stellplatzflächen unmittelbar an der Feldstraße angeordnet.

2 Zuwegung entlang der Südgrenze der Grundstücke am Eikelberger Weg

Es werden Bedenken gegen eine Störung der bestehenden Wohnqualität geäußert und ein Verlust an Sicherheit befürchtet, wenn nach dem ursprünglichen Planvorentwurf die geplante Gebäudeanordnung des nördlichen Baukörpers und die Zuwegung zum Hauseingang längs der Grenze zu den Grundstücken am Eikelberger Weg realisiert werden sollten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgetragenen Bedenken werden durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfes gegenüber der Ursprungskonzeption ausgeräumt. Das nächst gelegene Gebäude wird mindestens 8 m von der betroffenen Grenze der Petenten abrücken. Damit wird der Hauseingang in Richtung Feldstraße gerückt, so dass die Zuwegung für die Mieter von der Feldstraße nur noch etwa 15 m beträgt und die Grundstücke der Petenten nicht mehr tangiert werden. Darüber hinaus sieht der Bebauungsentwurf der EBG in diesem Grenzbereich noch bauliche Nebenanlagen als Kellerersatzräume vor, die z.T. an der Grenze, z.T. hiervon um 3 m abrückend so positioniert sind, dass sie in Bezug auf das bemängelte Störpotential abschirmend wirken. Gleiches gilt für die geplante Abschirmung der in das Grundstück hineinragenden Stellplatzfläche längs der nördlichen Grenze mit einer 2 m hohen Wand, durch die die von den dortigen Fahrzeugbewegungen ausgehenden Einwirkungen auf die Nachbarflächen gemindert werden sollen.

3 Verlust von bestehenden Sichtbeziehungen in den unbebauten Blockinnenbereich

Die Nachbarn am Eikelnberger Weg tragen Bedenken vor gegen die bedrängende Wirkung der ursprünglich geplanten Baukörper von über 30 m Breite in unmittelbarer Nähe ihrer Grundstücke und bemängeln den Verlust ihrer Sichtbeziehungen in den unbebauten Blockinnenbereich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Entsprechend den Ausführungen und Pkt. 1 ist festzustellen, dass ein Anspruch auf unverbaute Sicht durch ein Vorhaben auf benachbarter Fläche nicht geltend gemacht werden kann, es sei denn, mit ihm ginge eine unzumutbare Beeinträchtigung einher.

Ohne sich mit der Beurteilung befasst zu haben, ob das ursprünglich geplante Vorhaben die Grenze der Unzumutbarkeit bereits erreicht haben könnte, hat die EBG den Bedenken der Petenten entgegenkommend die Änderung ihres Bebauungsentwurfes vorgenommen. Insbesondere durch das Abrücken des hinterliegenden Baukörpers um mindestens 20 m werden Sichtbeziehungen der betroffenen Eigentümer in den zukünftigen Hauptgrünbereich des Plangebietes weitgehend gewahrt.

4 Verlust nennenswerter Gartenbereiche im Plangebiet und Einsichtnahmemöglichkeit von den neuen Gebäuden in die angrenzenden Nachbargärten

Die Nachbarn erheben Bedenken gegen die ursprünglich geplante bauliche Nutzung der nahezu gesamten Hinterlandfläche des Grundstückes der EBG mit den beiden Baukörpern, da hierdurch der bestehende Grünflächenanteil im Blockinnenbereich nahezu vollständig verloren gehe und zusammenhängende qualitativ hochwertige Grünflächenstrukturen nicht mehr gebildet werden könnten. Darüber hinaus ermögliche die überhohe Bebauung mit drei Geschossebenen den zukünftigen Bewohnern der geplanten Häuser Einblicke in Nachbargarten- und Ruhebereiche, was eine Beeinträchtigung der dort bestehenden Wohnqualität darstelle.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den auch anderwärtig vorgetragenen Bedenken gegen den Verlust flächenhafter Grünanteile im Plangebiet wird im geänderten Bebauungsplanentwurf entsprochen. Die Anordnung dreier verkleinerter Baukörper gestaltet sich nahezu U-förmig. Zudem wird die Bebauung um 10 m in Richtung Straße verschoben. Hierdurch entsteht insbesondere im nordöstlichen Grundstücksbereich eine zusammenhängende Freifläche, die auch in Hinblick auf eine

solarenergetische Nutzung gegenüber den Häusern so angeordnet ist, dass eine Anpflanzung größerer Bäume hier keinen Konflikt hervorruft.

Charakteristisch für den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich im direkten Umfeld des Planbereiches ist eine gewisse Baudichte, die sich in zusammenhängenden Bebauungsstrukturen (Doppel- und Dreifachhäuser am Eikelnberger Weg, Reihenhausbauung am Kastanienweg) sowie auch in einer teilweisen Zweigeschossigkeit zeigt. Insofern ist bereits jetzt aus den Geschossebenen über dem Erdgeschoss eine untereinander mögliche Einsichtnahme in den jeweiligen Nachbargartenbereich nicht ausgeschlossen. Ein Schutzanspruch gegen die geplante Neubebauung wegen der Möglichkeit, von den zu errichtenden Gebäuden in andere Grundstücke Einsicht nehmen zu können, kann nicht geltend gemacht werden.

Den Bedenken der Nachbarn gegen die Einsichtnahmemöglichkeiten in ihre Gartenbereiche aus den oberen beiden Geschossebenen der zukünftigen Bebauung im Planbereich wird durch die Änderung des Planentwurfes mit einem Abrücken von den hauptsächlich betroffenen Nachbargrundstücken entgegen gekommen. Zwar wird eine Einblicknahmemöglichkeit hierdurch nicht gänzlich ausgeschlossen, ihr Umfang mindert sich jedoch deutlich. Darüber hinaus ist festzustellen, dass sich die Gärten der umliegenden Wohnhäuser nicht als offenliegende einsichtige Bereiche darstellen. Es bestehen umfangreiche Hecken- und Grünstrukturen, die bereits jetzt kleinräumige Privatbereiche gegen die unmittelbare Nachbarbebauung abtrennen und sich auch gegen die Neubebauung im Plangebiet sichtbar auswirken.

5 Überschreitung der Bebauungsgröße der Umgebungsbebauung

Es werden Bedenken dagegen erhoben, dass sich die neu geplante Bebauung infolge ihrer erheblich größeren Kubatur sowie der ansonsten nicht vorhandenen 3. Geschossebene nach Größe und Gestaltung nicht in die Bauungsform der unmittelbar an den Planbereich angrenzenden Grundstücke anpasst.

Stellungnahme der Verwaltung:

Während der ursprüngliche Bebauungsentwurf infolge des erheblichen Abrückens der großen Baukörper von der Straßengrenze den städtebaulichen Kontext zu der Bebauung in der Feldstraße tatsächlich hätte anzweifeln lassen können, wird mit dem Vorrücken der Gebäude auf einen Abstand von 5 m zur Straßengrenze, den auch die übrige Bebauung längs der Feldstraße aufzeigt, die Einbindung des Vorhabens in eine weiter als den von den Straßen Feldstraße / Eikelnberger Weg / Kastanienweg / Am Tabakfeld eingefassten Baublock wieder hergestellt. Eine Beschränkung auf die unmittelbar angrenzenden Flächen für die Abgrenzung der für die Zulässigkeitsbeurteilung heranzuziehenden Umgebung ist auch nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht gefordert.

Die Planungsabsicht der städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur geht nicht soweit, dass die unmittelbar angrenzenden Baustrukturen auch in ihrer Ausgestaltung 1 : 1 übernommen werden sollen. Vielmehr soll der Gebietscharakter erhalten bleiben. Da dieser im vorliegenden Fall neben der bestehenden Bebauung im Planbereich auch von der Mehrfamilienhausbebauung im sonstigen Straßenverlauf der Feldstraße sowie im angrenzenden Einmündungsbereich des Eikelnberger Weges in die Alte 's-Heerenberger Straße mit bestimmt wird, läuft die durch den Bebauungsplan vorgesehene Nachverdichtung mit den drei neuen Mehrfamilienhäusern nicht darauf hinaus, den Gebietscharakter insgesamt zu verändern.

Es ist einzuräumen, dass die ursprünglich geplanten Baukörper die Größenordnung der Einfamilienhaus-, -doppelhaus- und -reihenhausbauung auf den an den Planbereich angrenzenden Grundstücke z. T. erheblich überschritten hätten. Mit der

Änderung des Bebauungsentwurfes der EBG vermindert sich die Größe der neuen Baukörper um mehr als ein Drittel, was einen Teil des Eindruckes der Wuchtigkeit der Bebauung verringert.

An der Feldstraße ist ansonsten eine heterogene Bebauungsstruktur anzutreffen. Es gibt sowohl freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser als auch zweigeschossige Mehrfamilienhauswohnblöcke mit zusätzlicher dritter Geschossebene in Form eines ausgebauten Dachgeschosses. Die Gebäudehöhen variieren zwischen 7,3 und 13,1 m. Als Dachformen sind Sattel- oder Walmdächer anzutreffen mit überwiegend parallel zur Straße verlaufenden Firstrichtungen, vereinzelt gibt es aber auch giebelständige Häuser.

Die von der EBG nunmehr geplanten Baukörper weisen Grundrisse von 20,0 x 12,0 m auf und sollen weiterhin mit zwei Vollgeschossen und einem nicht als Vollgeschoss zählenden zurückgesetzten Staffelgeschoss unter einem Pultdach ausgestaltet werden. Die Höhe eines solchen Gebäudes beträgt entsprechend den Gestaltungsentwürfen der EBG etwa 10 m und weist damit eine um ca. 0,4 m unwesentlich höhere Gesamthöhe auf als die im Planbereich noch bestehende Bebauung, Feldstraße 30-34. Die vorhandenen Höhen der zweigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung in der Umgebung werden durch die Neubebauung nicht über- sondern z.T. deutlich unterschritten. Hierzu zählen nicht nur die drei Wohnhausblöcke Feldstraße 5-9, 6-14 und 11-15 im südlichen Straßenabschnitt zwischen Normannstraße und Am Tabakfeld sondern auch das dem Planbereich gegenüber liegende Mehrfamilienwohnhaus Feldstr. 23. Darüber hinaus wurde vor Kurzem eine Bauvoranfrage für ein zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss auf dem unweit gelegenen Eckgrundstück Eikelberger 1 nach § 34 BauGB positiv beschieden. Diese Baustrukturen würden im Rahmen einer Zulässigkeitsbeurteilung nach § 34 BauGB für ein allein straßenbegleitendes Vorhaben der EBG einbezogen. Von daher können sie bei der Umsetzung der Planungsabsichten einer angepassten Gebietsentwicklung nicht außen vorgelassen werden, wenn der Eigentümer signalisiert, dass er eine im Prinzip hierzu passende Bebauung realisieren möchte.

Zur Vermeidung etwaiger Beeinträchtigungen der unmittelbaren Nachbarbebauung durch noch höhere Gebäude, die unter Ausnutzung des festgesetzten Zweigeschossigkeit als Maß der baulichen Nutzung denkbar wären, soll die Höhenentwicklung im Plangebiet planungsrechtlich auf den vorgelegten Bauentwurf beschränkt werden. Dabei soll der Bauherrin aber noch ein gewisser Spielraum auch hin Hinblick auf die Errichtung von Solaranlagen auf dem Dach eingeräumt werden. Hierzu wird eine Gebäudehöhenbegrenzung auf maximal 11,0 m über Gelände festgesetzt.

6 Nichteinhaltung erforderlicher Abstandflächen durch die geplanten Baukörper

Es werden Bedenken dagegen erhoben, dass das im Vorentwurf geplante nördliche Gebäude nicht die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandfläche auf eigenem Grundstück nachweise.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bedenken beziehen sich auf den in relativ geringer Entfernung zur nördlichen Grundstücksgrenze angeordneten Baukörper im Vorentwurf der Bürgerversammlung. Zur Einräumung eines gewissen Spielraumes für die Gebäudestellung enthielt der vorgestellte Bebauungsplanvorentwurf eine über die Ausmaße des geplanten Gebäudes hinausgehende Tiefe. Das Baufeld wurde dabei als Angebotsplanung in 4,0 m Abstand zur Plangebietsgrenze angeordnet und durch Baugrenzen festgelegt. Dabei wurde nicht vorgeprüft, ob das besagte Mindestabstandstandmaß dem tatsächlichen Abstandserfordernis der seinerzeitigen noch nicht ins Detail vorgelegten Baukonzeption der EBG entsprochen hätte, da es sich bei der Planung nicht um einen Vorhaben- und Erschießungsplan nach § 12 BauGB handelte.

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsvorganges wäre auf jeden Fall für die Einhaltung des erforderlichen Grenzabstandes Sorge getragen worden. Im Übrigen sind die Bedenken aber durch die geänderte Planungskonzeption im Entwurf der Offenlage, die ein erhebliches Abrücken der Baukörper von den jeweiligen Grundstücksgrenzen sichert, ausgeräumt.

7 Wertverlust der bestehenden Immobilien infolge Neubebauung des Blockinnenbereiches

Es werden Bedenken gegen eine Wertminderung der an den Planbereich angrenzenden bebauten Grundstücke infolge der durch die geplante Neubebauung verursachten Beeinträchtigungen vorgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine durch die Bebauung im Planbereich für die angrenzenden Grundstücke der Petenten bewirkte Wertminderung kann insbesondere nach Änderung der Planungskonzeption nicht ausgemacht werden. Die zukünftige Nutzung entspricht der bereits ausgeübten Nutzung in Form der Mehrfamilienhausbebauung, die zwar gegenüber den bestehenden Zustand verdichtet wird, aber gegenüber der Ursprungsplanung nunmehr erheblich von der nördlichen Plangrenze abrückt, so dass der vormalig bedrängende Eindruck auf die unmittelbare Nachbarschaft entfällt.

Darüber hinaus kann gerade im bebauten Innenbereich die Blickbeziehung auf eine bislang Nachbarfläche kein wertbestimmender Faktor sein, da man infolge der Verpflichtung der Gemeinden nach § 1 a Abs. 2 BauGB, vorrangig eine Innenbereichsverdichtung zur Entwicklung ihrer Siedlungsbereiche zu betreiben, nicht davon ausgehen kann, dass größere unbebaute Areale inmitten umgebender Bebauung, so sie denn nicht besonderes geschützt sind, niemals einer baulichen Nutzung zugeführt werden können. Schließlich hat auch die Errichtung des eigenen Hauses seinerzeit dazu beitragen, dass sich die Blickbeziehungen für andere Nachbarn ebenso verändert haben.

8 Alternativentwurf mit Neubebauung längs der Feldstraße anstelle der bestehenden Bebauung

Die Nachbarn regen an, anstelle der geplanten Bebauung des Gesamtplanbereiches lediglich die Errichtung eines Wohnhausblockes entsprechend den Gestaltungsvorstellungen der EBG in der Lage der bestehenden Häuser Feldstraße 30-34 durch die Bebauungsplanaufstellung zuzulassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgeschlagene Neubebauung in der Lage der bestehenden Häuser Feldstr. 30-34 würde das Potential des betroffenen Grundstückes für eine echte städtebauliche Nachverdichtung nur marginal nutzen. Die angeregte Bebauungsform gewährleistet aber auch nicht, dass der jetzige Gartenbereich, wie von den Nachbarn gewünscht, unverändert bestehen bleiben könnte. Für ein neues Bauvorhaben der vorgeschlagenen Form müsste der Stellplatznachweis weiterhin auf eigenem Grundstück erbracht werden. Dabei ist davon auszugehen, dass die Anordnung der erforderlichen Stellplatz- oder Garagenflächen auf der Hinterlandfläche erfolgen würde. Dies hätte zur Folge, dass ein erhebliches Mehraufkommen von Fahrzeugbewegungen im Blockinnenbereich zu verzeichnen wäre. Gerade diese Belastungen will die EBG aber sowohl ihren Mietern als auch der Nachbarschaft ersparen und hat sich im vorliegenden Bebauungskonzept für die Anordnung der Stellplatzflächen in Straßennähe entschieden.

Die Gemeinden sind dazu verpflichtet ihre städtebauliche Entwicklung zukünftig insbesondere auch durch die Nutzung von unbebauten Reserveflächen innerhalb bestehender Siedlungsbereiche zu steuern. Dabei kommt es im Rahmen der städtebaulichen Nachverdichtung innerhalb gewachsener Strukturen regelmäßig zu Interessenkonflikten mit den Nachbarn, die die bestehenden Verhältnisse am liebsten unverändert erhalten wissen möchten. Dem muss die Gemeinde unter Abwägung der öffentlichen gegen die privaten Belange nicht folgen, wenn nachgewiesen werden kann, dass die bauliche Nutzung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches gelegener unbebaute Grundstücke städtebaulich verträglich ist, nicht mit anderen öffentlichen Belangen kollidiert und die Interessen der Nachbarschaft nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigt.

Ein Anspruch der Nachbarn auf Erhalt eines Status Quo für eine nicht in ihrem Eigentum stehende Fläche kann nicht geltend gemacht werden. Der einzige Abwehranspruch ergibt sich aus einer unzulässigen Beeinträchtigung, die einen unzumutbaren Eingriff in bestehende Nutzungen darstellen muss. Das wäre z.B. dann der Fall, wenn ein gesundes Wohnen infolge neu hinzukommender Lärmimmissionen nicht mehr möglich wäre. Wo die Grenzen der Unzumutbarkeit liegen, ergibt sich aus der Rechtsprechung, bzw. den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen und den immissionsschutzrechtlichen Regelwerken. Angesichts der Entfernungen der geplanten Bebauung zu den nächsten vorhandenen Häusern in Verbindung mit dem Bemühen lärmträchtige Nutzungen (PKW-Verkehr) aus dem Gebiet herauszuhalten, ist davon auszugehen, dass diese Grenzen einer Unzumutbarkeit im vorliegenden Fall nicht überschritten werden.

9 Dem Charakter eines Vorstadtbereiches widersprechende Bebauungsverdichtung

Die Petenten erheben Bedenken dagegen, dass die geplante Bebauung im Vergleich zur sonstigen geringen Bebauungsdichte in der näheren Umgebung eine übermäßige Grundstücksnutzung bedeute.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Grad der Flächennutzung bemisst sich nach der Grundflächenzahl (GRZ), die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche der Bebauung je Quadratmeter Grundstücksfläche genutzt werden oder zulässig sind. Die Unterstellung, dass durch die Planaufstellung eine von der Umgebungsbebauung sich erheblich absetzende größere Bebauungsdichte vorbereitet werde, lässt sich dadurch prüfen, dass man sowohl für die Planung als auch die Umgebungsbebauung das Maß der möglichen, bzw. der tatsächlich vorhandenen GRZ für die jeweilige Hauptnutzung ermittelt und miteinander vergleicht.

Im Bebauungsplanentwurf sind 2 Bauflächen von 14 x 20 m und eine weitere Baufläche von 14 x 22 m vorgesehen. Unter vollständiger baulicher Ausnutzung dieser Bauflächen ergäbe sich eine maximal erreichbare Gesamtgrundfläche von 868 qm, die bei einer Gesamtgrundstücksgröße von 2.823 qm einer Grundflächenzahl entspricht von

$$868 \text{ qm} / 2.823 \text{ qm} = \mathbf{0,31 \text{ (GRZ)}}.$$

Die von der EBG geplanten Baukörper weisen Grundrisse von 12 x 20 m aus, so dass eine voraussichtliche GRZ ergeben wird von $720 / 2.823 = \mathbf{0,26}$.

Für die Bebauungsdichte in der näheren Umgebung ergibt sich anhand des Verhältnisses der Grundfläche der Hauptnutzung zur Gesamtgrundstücksgröße folgende Aufstellung:

Grdst	Flst	Größe	Gebäudegröße	GRZ ausgenutzt	
Alte 's-Heerenberger Str.	44	524, 917	1415	352	0,25
Am Tabakfeld	2	584	475	85	0,18
Am Tabakfeld	2a	296	875	371	0,42
Am Tabakfeld	4	583	470	83	0,18
Am Tabakfeld	8	572	387	82	0,21
Am Tabakfeld	6	573	435	79	0,18
Eikelnberger Weg	1	913	1084	361	0,33
Eikelnberger Weg	2	553, 554	319	61	0,19
Eikelnberger Weg	4	552, 555	255	64	0,25
Eikelnberger Weg	6	551, 557	436	61	0,14
Eikelnberger Weg	8	550, 558	483	65	0,13
Eikelnberger Weg	10	549, 559	457	67	0,15
Eikelnberger Weg	12	548, 1195	376	64	0,17
Eikelnberger Weg	14	547	294	65	0,22
Eikelnberger Weg	16	546	311	66	0,21
Eikelnberger Weg	18	545	234	63	0,27
Eikelnberger Weg	20	544	335	67	0,20
Feldstraße	1	260	738	107	0,14
Feldstraße	2	266	814	79	0,10
Feldstraße	4	781	934	104	0,11
Feldstraße	5	1201, 1202, 1203	1074	174	0,16
Feldstraße	6-14	520	1387	251	0,18
Feldstraße	7	884,887-889, 1341, 1347	848	188	0,22
Feldstraße	9	865	762	157	0,21
Feldstraße	11	784	559	80	0,14
Feldstraße	13	785	446	85	0,19
Feldstraße	15	786	500	80	0,16
Feldstraße	16	274, 1158	302	79	0,26
Feldstraße	17	787	763	174	0,23
Feldstraße	18	1157	195	60	0,31
Feldstraße	19	497	451	74	0,16
Feldstraße	20	276	222	74	0,33
Feldstraße	21	796	514	138	0,27
Feldstraße	22	277	256	71	0,28
Feldstraße	23	431	520	148	0,28
Feldstraße	24	472, 474	554	88	0,16
Feldstraße	25	761, 1091	744	143	0,19
Feldstraße	26	1289	536	109	0,20
Feldstraße	28	480, 1288	617	62	0,10
Feldstraße (Bestand)	30-34	283-288, 556	2823	353	0,13
Kastanienweg	29	446, 1212, 1214	490	76	0,16
Kastanienweg	29a	1213	574	83	0,14
Kastanienweg	41	1198	379	74	0,20
Kastanienweg	39	1199	371	74	0,20
Kastanienweg	37	1208	374	74	0,20
Kastanienweg	35	1209	330	73	0,22

Kastanienweg	47	1194	422	74	0,18
Kastanienweg	45	1196	540	74	0,14
Kastanienweg	33	1210	384	76	0,20
Kastanienweg	31	1211	429	78	0,18
Kastanienweg	43	1197	399	74	0,19

Hieraus ist zu entnehmen, dass die geplante Bebauung auf dem Antragsgrundstück tatsächlich eine größere Grundflächenzahl einnehmen wird, als diese von den meisten Grundstücken der unmittelbaren Umgebung erreicht wird. Allerdings liegt die GRZ im Plangebiet erheblich unter der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für WR- und WA-Gebiete mit einer GRZ = 0,4. Darüber hinaus weisen die beispielgebenden Mehrfamilienhäuser in der näheren Nachbarschaft, Feldstr. 23 und das per Bauvoranfrage für zulässig befundene und damit mit einem Baurecht versehene Vorhaben Eikelnberger Weg 1 eine höhere Baudichte auf. Insbesondere das letztgenannte Vorhaben stellt im städtebaulichen Kontext keinen Ausrutscher dar, sondern folgt der Vorgabe des § 1a Abs. 2 BauGB, nach welchen im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden sollen.

Nicht anderes wird auch durch die Aufstellung des Bebauungsplanes E 4/5 vorbereitet. Die hierin vorgesehene geringfügig dichtere Bebauung, als sie in der Umgebung vorwiegend vorhanden ist, ist daher als städtebaulich verträglich zu erachten.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme wird von den Zielen des Leitbildes nicht berührt.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:
Anlage 1 zu Vorlage 05-15 1019 Eingabe
Anlage 2 zu Vorlage 05-15 1019 Änderung der Bebauungskonzeption
Anlage 3 zu Vorlage 05-15 1019 Bebauungsplanentwurf