



TOP
Vorlagen-Nr. _____ Datum

Verwaltungsvorlage**öffentlich****05 - 15
1000/2013****24.05.2013**Betreff

Bebauungsplanverfahren Nr. E 4/5 - Feldstraße -;
hier: 1) Bericht über die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden nach
§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
2) Beschluss zur Offenlage nach § 3 (2) BauGB

Beratungsfolge

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

Beschlussvorschlag**Zu 1)**

- 1.01** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass den Belangen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes durch die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan gefolgt wird.
- 1.02** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass zu der Stellungnahme der Stadtwerke Emmerich keine planungsrechtliche Festsetzung zu treffen ist.
- 1.03** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt im Bebauungsplan keine Festsetzung zum Ausschluss der Nutzung des südlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Anliegerweges durch die zukünftigen Bewohner im Planbereich vorzusehen.
- 1.04** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass den Anregungen betreffend Schaffung zusammenhängender Grünanteile im Plangebiet im geänderten Bebauungsplanentwurf entsprochen wird.
- 1.05** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass den Bedenken der Nachbarn gegen die zukünftigen Einsichtnahmemöglichkeiten in ihre Grundstücke von den neu geplanten Häusern im Planbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfes z.T. entsprochen wurde und beschließt den noch nicht ausgeräumten Bedenken im weiteren Verfahren nicht zu entsprechen, da das nachbarliche Rücksichtnahmegebot eingehalten wird.

- 1.06** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass der Anregung auf Verzicht von allergieträchtigen Baumarten für Ersatzpflanzungen im Plangebiet nicht durch planungsrechtliche Festsetzungen entsprochen werden kann, und beauftragt die Verwaltung, im Rahmen der anstehenden Ausnahmeregelungen nach Baumschutzsatzung bei Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes für einen Verzicht solcher Baumarten Sorge zu tragen
- 1.07** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass der Anregung bzgl. eines Mindestabstandes der Bebauung zur südlichen Grenze des Plangebietes im Entwurf der Offenlage gefolgt wird.
- 1.08** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Errichtung eines grenzständigen Carports bauordnungsrechtlich nicht von einer Nachbarzustimmung abhängig ist, sofern die Bestimmungen bzgl. der zulässigen Carporthöhe sowie der Grenzbebauungslänge eingehalten werden.
- 1.09** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass der Ersatz bei Realisierung des Bebauungsplanes etwaig beschädigter Grenzeinrichtungen an der Plangebietsgrenze nicht Gegenstand von planungsrechtlichen Festsetzungen ist, sondern sich nach BGB regelt. Er beschließt, im Bebauungsplansplanentwurf keine Einkürzung der Festsetzung einer Stellplatzfläche zum Schutz des betroffenen Zaunes vorzunehmen.
- 1.10** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass sich die Planungsabsicht der Gebietsentwicklung in Anpassung an den Gebietscharakter der Umgebungsbebauung nicht allein an der Bebauungsstruktur der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke orientiert, sondern dass in den Beurteilungsrahmen auch andere im Umgebungsbereich in der Feldstraße vorhandene Strukturen einbezogen werden.
- 1.11** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den Bedenken gegen die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung der unmittelbaren Nachbarschaft über die Veränderung des Bebauungsplanentwurfes hinaus nicht nachzukommen.
- 1.12** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass keine Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes im Bebauungsplan getroffen werden soll.
- 1.13** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass den Interessen der Anlieger Am Tabakfeld auf Erhalt ihrer städtischen Pachtflächen durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes auf der in das Grundstück der Emmericher Baugenossenschaft verlagerten Teilfläche entsprochen wird.
- 1.14** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass mit der Abänderung des Bauentwurfes eine alternativer Entwurf erarbeitet wurde, der den Interessen sowohl des Vorhabenträgers als auch den der Anlieger nachkommt, und beschließt, das Verfahren auf dieser Grundlage weiterzuführen.
- 1.15** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anmerkung hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Realisierung des Bebauungsplanes mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.16** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anmerkung hinsichtlich einer Wirtschaftlichkeitsprüfung für eine Sanierung des Altgebäudes der Emmericher Baugenossenschaft mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.17** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass der Bebauungsplan über die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) hinaus keine Nutzungsbeschränkungen für die Aufteilung und Ausgestaltungen der Wohnungen festsetzen soll.
- 1.18** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen betreffend Gebäudeausrichtung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

- 1.19** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine spürbare Veränderung der Grundwassersituation vorbereitet wird.
- 1.20** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass der öffentliche Belang der Kampfmittelablagerungen im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes geprüft und in der Begründung thematisiert ist.
- 1.21** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass der öffentliche Belang Altlasten im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes geprüft und in der Begründung thematisiert ist.
- 1.22** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung betreffend Prüfung der Erhöhung des Verkehrsaufkommens mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.23** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass der öffentliche Belang Artenschutz im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes geprüft und in der Begründung thematisiert ist.
- 1.24** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Bedenken hinsichtlich eines ungenügenden Grenzabstandes der geplanten Gebäude mit der Änderung der Planungskonzeption im Offenlageentwurf ausgeräumt sind.
- 1.25** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, auf Untersuchungen zur Entwicklung von Feinstaub und Stickoxiden infolge des mit der Planaufstellung vorbereiteten Vorhabens zu verzichten.
- 1.26** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Verfahrensdurchführung E 4/5 nicht von der Erstellung eines städtebaulichen Gesamtentwicklungskonzeptes abhängig zu machen.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den beiliegenden Planentwurf im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in diesem Bebauungsplanaufstellungsverfahren in Form einer Bürgerversammlung am 21.02.2013 durchgeführt. Im Nachgang hierzu wurde den Bürgern die Möglichkeit eingeräumt, die in der Versammlung vorgestellten Planungsunterlagen im Zeitraum eines Monats nach der Versammlung bei der Verwaltung erneut einzusehen und Stellungnahmen zu den Planungsabsichten abzugeben. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum März / April 2013 durchgeführt.

In diesen beiden Beteiligungen gingen Anregungen und Bedenken zu dem vorgestellten Bebauungsplanvorentwurf ein. Unter anderem äußerten angrenzende Eigentümer von Grundstücken am Eikelnberger Weg ihre Bedenken durch 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 Rahmen des anstehenden Bebauungsplanverfahrens E 4/5 beraten zu werden. Die Abwicklung dieser Angelegenheit erfolgt in einer gesonderten Beschlussfassung unter Vorlage 05-15 1019/2013.

Als Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung ist seitens der dem Vorhaben 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 wirken, sowie gegen die in den hinteren Grundstücksteil orientierte Gebäudeausrichtung entgegen der in der Umgebung anzutreffenden straßenbegleitenden Bebauung. Die Emmericher Baugenossenschaft (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 abgewandelter Bebauungsplanentwurf erarbeitet, der Gegenstand der Beschlussfassung zur Offenlage sein soll.

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

- Aufteilung der Bebauung auf 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

Bei der frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 (Öffentlichkeit) und 4 Abs. 1 BauGB (Behörden) gingen folgende Stellungnahmen ein, über die ein Beschluss herbeizuführen ist, ob und wie die hierin geäußerten Bedenken oder Anregungen im weiteren Planverfahren Berücksichtigung finden sollen. Die im Bebauungsplanentwurf nicht explizit berücksichtigten

Anregungen und Bedenken werden dem Rat zur abschließenden Beschlussfassung im Rahmen der Abwägung vor dem Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

I Ergebnisse der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

1.01 Stellungnahme des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Schreiben vom 05.04.2013

Bei seiner Luftbildauswertung gelangt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu der Erkenntnis, dass ein konkreter Verdacht besteht auf Kampfmittelrückstände im Plangebiet (hier Bombenblindgänger). Er empfiehlt den Bauherren zu Beginn der Erdarbeiten eine geophysikalische Untersuchung der Verdachtsstelle sowie der sonstigen überbaubaren Flächen durch ihn durchführen zu lassen. Darüber hinaus werden weitere Handlungsempfehlungen für den Fall der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc..) gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da der gesamte Stadtbereich einem Kampfgebiet im Zweiten Weltkrieg zuzurechnen ist, werden heutzutage im Rahmen von Satzungsverfahren zur Information der Bauherren über die vorliegenden Sachverhalte grundsätzlich Hinweise und Empfehlungen für Verhaltensmaßregeln aufgenommen, auch wenn sich keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln in der jeweiligen Lage ergeben.

Im vorliegenden Fall ergeben sich jedoch entsprechende Anhaltspunkte auf eine evtl. noch vorhandene Kampfmittelablagerung. Hierzu empfiehlt der KBD im Zusammenhang mit der Durchführung von Baumaßnahmen die Überprüfung der betroffenen Bereiche. Der Emmericher Baugenossenschaft wurde die betreffende Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mit der Bitte um Beachtung zur Kenntnis gegeben. Soweit bekannt, ist dererseits bereits eine entsprechende Kontaktaufnahme mit dem KBD erfolgt.

Mit der Übernahme eines entsprechenden Hinweises auf mögliche Ablagerungen und die Handlungsempfehlungen des KBD in den Bebauungsplan werden alle Bauherren auf die betroffenen Umstände hingewiesen. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens noch die zusätzliche Übergabe des Merkblattes des KBD.

1.02 Stellungnahme der Stadtwerke Emmerich, Schreiben vom 02.04.2013

Die Stadtwerke weisen darauf hin, dass sich im Bebauungsplanänderungsbereich Versorgungsleitungen (Netzanschlussleitungen der vorhandenen Bebauung) befinden. Vor Durchführung von Baumaßnahmen sei der Bauherr verpflichtet, die Abtrennung dieser Anschlüsse zu beantragen. Darüber hinaus sei er verpflichtet, sich über das Vorhandensein solcher Versorgungsanlagen zu erkundigen, um für deren Schutz Sorge tragen zu können. Ferner seien Veränderungen des Geländeneiveaus mit den Stadtwerken abzustimmen, da diese zu einer Veränderung der Leitungsdeckung führen und somit den Leitungsbestand gefährden könnten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine planungsrechtliche Sicherung bestehender oder zukünftiger privater Hausanschlussleitungen innerhalb des Bebauungsplanbereiches ist im Rahmen dieses

Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nicht vorzunehmen. Bei Durchführung seines zukünftigen Bauvorhabens besteht für den Bauherrn bzw. seinen Architekten eine Erkundungspflicht bei seinem Versorgungsträger, der er zum Zwecke des Anschlusses an das Versorgungsnetz der Stadtwerke ohnehin nachkommen wird. Darüber hinaus wurde der Antragsteller mit der Übergabe der Stellungnahme der Stadtwerke explizit auf die mit dem bisherigen Versorgungsvertrag bestehenden Pflichten hingewiesen.

II Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zahlreiche Anregungen und Bedenken zum hierin vorgestellten Planvorentwurf vorgetragen. Durch die Änderung der Bebauungskonzeption wird diesen Einwänden z.T. entsprochen. Die betreffenden Stellungnahmen sind der beigefügten Niederschrift sowie den abgegebenen Anschreiben zu entnehmen. Da sie sich z.T. wiederholen, werden die Einzelaspekte zusammengefasst behandelt und zur Beratung und Beschlussfassung über ihre Berücksichtigung oder Verwerfung im weiteren Planverfahren vorgelegt. In den Stellungnahmen sind Bezifferungen eingeführt, die auf die entsprechenden Beschlussfassungsempfehlungen dieser Vorlage hinweisen.

Die mit Ratseingabe vorgetragenen Anregungen und Bedenken der benachbarten Eigentümer am Eikelnberger Weg werden in der Beschlussvorlage 05-15 1019/2013 gesondert behandelt.

1.03 Nutzungsbeschränkung auf dem städtischen Anliegerweg im Blockinnenbereich

Zur Gewährleistung der Privatsphäre der angrenzenden Gartenbereiche wird gewünscht, dass das Grundstück der Emmericher Baugenossenschaft zukünftig ausschließlich über die Feldstraße erschlossen wird und eine Nutzung des in städtischem Eigentum stehenden Anliegerweges im Innenbereich durch die zukünftigen Anwohner des Planbereiches vollständig (per PKW, Fahrrad und als Fußgänger) ausgeschlossen wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausrichtung der mit dem PKW anzufahrenden Stellplätze zur Feldstraße sowie der Ausschluss der Zulässigkeit von weiteren Stellplätzen auf der nicht überbaubaren Teilfläche des Grundstückes des EBG schließen einen Bedarf zur Anfahrt über den besagten Anliegerweg im Prinzip von vornherein aus. Auf die Festsetzung eines planungsrechtlichen Ausschlusses von Ein- und Ausfahrt kann daher verzichtet werden.

Die betreffende planungsrechtliche Steuerung der PKW-Bewegungen im Planbereich dient einerseits dazu, störende Lärmeinträge in den Blockinnenbereich zu vermeiden und entspricht andererseits auch der Absicht zusätzlichen PKW-Verkehr aus diesem Weg herauszuhalten, um dessen Anbindung an die Straße Am Tabakfeld mit dem dortigen geringen Ausbauquerschnitt nicht über Gebühr zu belasten.

Inwiefern die städtische Wegefläche bislang von den Mietern der Häuser Feldstraße 30 bis 34 wie von den anderen Anliegern mitgenutzt wurde, ist nicht bekannt. Ausgeschlossen war eine solche Nutzung zu Fuß oder mit dem Fahrrad, wie sie auch von allen anderen Anliegern des Weges ausgeübt wird, jedoch zu keinem Zeitpunkt. Die betreffende Wegefläche steht im Eigentum der Allgemeinheit und wird auch ohne Widmung seit Jahrzehnten wie ein öffentlicher Weg genutzt. Ein einseitiger Ausschluss seiner Nutzung ohne einen besonderen Grund zu Lasten eines bestimmten Anliegers würde eine Ungleichbehandlung bedeuten.

Hinzu kommt, dass die EBG sich zur Sicherung der in der Örtlichkeit vorhandenen Wegefläche dazu bereit erklärt hat, die auf ihr Grundstück verlagerte Teilfläche abzutreten.

Aus den genannten Erwägungen kann keine planungsrechtliche Festsetzung, etwa als Verpflichtung zur Errichtung einer lückenlosen Zaunanlage, im Bebauungsplan getroffen werden. Die EBG kann daher selbst entscheiden, ob sie ggf. eine solche Einfriedigung z.B. zum Schutz ihres Grundstückes errichten möchte.

1.04 Erhalt eines zusammenhängenden Gartenbereiches

Bereits im Rahmen der Beratungen zum Aufstellungsbeschluss wurde seitens des Ausschussmitgliedes der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Frau Sickelmann, bemängelt, dass der Bebauungsentwurf eine Zerstückelung und flächenintensive Inanspruchnahme des bestehenden Freibereiches vorsehe, was die Schaffung eines adäquaten Ersatzes für den Verlust der Funktionen der bestehenden Grünstruktur verhindere. Insbesondere gebe es keinen Raum für die Anpflanzung großer Bäume mehr. Es erging daraufhin ein Auftrag an die Verwaltung, mit der Antragstellerin alternative Bebauungsmöglichkeiten zu erörtern.

Im Rahmen der Bürgerunterrichtung wendete sich Frau Sickelmann zudem gegen die geplante Größe der überbaubaren Flächen, die im Zusammenhang mit ihrer Anordnung die Bildung nennenswerter Grünanteile verhindere. Um hierzu mehr Raum zu schaffen, regt sie an, eine U-förmige Anordnung der Baukörper vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Als Ergebnis der Verhandlungen mit der EGB nach Einleitung des Verfahrens war festzuhalten, dass sich die Antragstellerin eine Option für die Veräußerung eines der beiden geplanten Gebäude an eine Stiftung wahren wollte. Von daher ging es ihr in der Planung darum, zwei Einzelgebäude auf jeweils etwa gleicher Grundstücksfläche ermöglicht zu erhalten, so dass sie sich zu dieser Zeit nicht mit einer Abänderung ihrer Bauplanung einverstanden erklären konnte. Die Vorstellung der Planungsabsichten im Rahmen der Bürgerversammlung basierte daher auf dem Baukonzept des Aufstellungsbeschlusses. Nachdem entsprechende Veräußerungsüberlegungen inzwischen vom Tisch sind, stimmte die EBG insbesondere auch zur Ausräumung der Bedenken der nördlich angrenzenden Nachbarn einer Änderung ihrer Bebauungskonzeption zu.

Der vorgetragenen Anregung auf Schaffung 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.

1.05 Störung des Innenbereiches mit Wertverlust der angrenzenden Immobilien

Einige Anwohner erheben Bedenken gegen eine in den Blockinnenbereich hineinragenden Bebauung mit drei Geschossebenen, da hierdurch den zukünftigen Bewohnern der geplanten Häuser Einblicke in ihre Garten- und Ruhebereiche gewährt würde, was eine Beeinträchtigung der bestehenden Wohnqualität darstelle und zur Wertminderung ihrer Immobilien führe.

Stellungnahme der Verwaltung:

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 Einsicht 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. Insofern greifen auch keine hierauf begründeten Entschädigungsforderungen für etwaige Wertminderung des eigenen Grundstückes.

Beeinträchtigungen durch neu hinzukommende Nutzungen für die bestehende Bebauung sind jedoch dann unzulässig, wenn sie unzumutbar sind. Für das zu beachtende Rücksichtnahmegebot ergeben nach höchstrichterlicher Rechtsprechung die landesrechtlich festgesetzten Maße den Beurteilungsrahmen, was im Hinblick auf Besonnung, Belichtung und Belüftung im nachbarlichen Verhältnis zumutbar ist. Der Landesgesetzgeber hat durch die Festsetzung von Mindestabständen insoweit abschließend entschieden.

Für den geänderten Bebauungsentwurf ist festzustellen, dass die Baukörper von den Grundstücken der Hauptbeschwerdeträger weiter abrücken. Bei einer Mindestentfernung der neuen Gebäude zur Bebauung am Eikelnberger 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 bei weitem überschritten, so dass geplante Bebauung in dieser Hinsicht keine unzumutbaren Beeinträchtigungen hervorruft (siehe Anlageplan 5).

Die Bedenken der Nachbarn gegen die Einsichtnahmemöglichkeiten in ihre Gartenbereiche oder ihre Wohnräume aus den oberen beiden Geschossebenen der zukünftigen Bebauung im Planbereich sind im weiteren Bebauungsplanverfahren daher zurückzuweisen. Im Übrigen wird diesen Bedenken durch die Änderung des Planentwurfes mit einem Abrücken von der bestehenden Bebauung entgegen gekommen.

1.06 Verzicht auf die Baumart „Birke“ im Falle von Ersatzmaßnahmen

Eine Anwohnerin im weiteren Umfeld des Plangebietes regte an, im Falle der Festsetzungen von Ersatzmaßnahmen im Plangebiet für entfallende Gehölze auf Birken wegen ihres Allergiepotentials zu verzichten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund dieser Änderung zu erwarten sind, gelten damit als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von daher werden Ausgleichsmaßnahmen im Planverfahren nicht festgesetzt werden.

Unabhängig davon stehen innerhalb des Plangebietes einige der Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein unterliegende größere Bäume, deren Erhalt bei Realisierung der Planungsabsichten gefährdet ist. Hierfür wird es im Zusammenhang mit den Baugenehmigungsverfahren Ausnahmeregelungen geben, die auf Ersatzpflanzungen hinauslaufen werden. Im Rahmen dieser außerhalb der Bebauungsplanaufstellung laufenden Vorgänge kann eine entsprechende nicht allergieauslösende Baumart ausgewählt werden. Die Festsetzung von Standorten solcher Ersatzbäume innerhalb des Plangebietes oder der Erlass eines Pflanzgebotes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist hierzu nicht zweckmäßig.

1.07 Mindestabstand der Bebauung zur südlichen Plangebietsgrenze

Es wird angeregt, das Abstandsmaß des südlichen Baufensters zur Südgrenze des Grundstückes der EBG entsprechend dem bei der Bürgerversammlung vorgestellten Vorentwurf auf mindestens 6,0 m festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dieser Anregung wurde bereits im Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefolgt. Im geänderten Entwurf der Offenlage wird der Abstand der betroffenen Baufläche für den südlichen Baukörper sogar rd. 8 m betragen. Darüber hinaus ist diese Fläche auf Wunsch der EBG so bemessen, dass die Stellung des geplanten Gebäudes mit 12 m Tiefe noch geringfügig variieren und damit ggf. um 2 m nach Norden verschoben werden könnte.

1.08 Abstand der Stellplatzanlage zur südlichen Grundstücksgrenze

Es wird unterstellt, dass Carports auf der geplanten Stellplatzfläche einen Grenzabstand erforderlich machen, und eine Verhandlungsbereitschaft für eine Ausnahmeregelung bezüglich der Errichtung einer solchen baulichen Anlage an der südlichen Plangrenze signalisiert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach § 6 Abs 11 Landesbauordnung NRW sind Gebäude, die als Garage, Gewächshaus oder zu Abstellzwecken genutzt werden, mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m über der Geländeoberfläche an der Grenze ohne eigene Abstandflächen sowie in den Abstandflächen eines Gebäudes zulässig. Insofern wäre die Grenzbebauung durch ein Carport, welches im Sinne der genannten Vorschrift einer Garage gleichzusetzen ist, auch ohne Nachbarzustimmung bis zu 9,0 m Grenzlänge zulässig.

Durch die geänderte Bebauungskonzeption sind auch die Stellplatzflächenfestsetzungen für das Vorhaben der EBG verlegt. Infolge der straßenbegleitenden Anordnung wird die südliche Plangrenze von der Stellplatzanlage nur noch in einer Länge von 5,0 m berührt, so dass sich die Betroffenheit der Nachbarn entsprechend mindert.

Da die Planungskonzeption auf einen Ausschluss von Fahrverkehr auf den Freiflächen im Plangebiet zur Vermeidung von Lärmimmissionen im umgebenden Wohngebiet hinausläuft, soll für die notwendigen Stellplätze und etwaigen Besucherparkplätze die gesamte zur Verfügung stehende Grundstücksfläche an der Straßengrenze der Feldstraße planungsrechtlich für eine Stellplatznutzung vorgehalten werden. Ein Abrücken der betroffenen südlichen Stellplatzfläche von der Plangrenze ist daher nicht angesagt.

1.09 Durch das geplante Vorhaben beeinträchtigte bestehende Grundstückseinfriedigung

Die südlich angrenzenden Nachbarn weisen darauf hin, dass durch ein Tiefbauvorhaben im Bebauungsplangebiet unmittelbar an der gemeinsamen Grenze ihre bestehende Einfriedigung (Zaunanlage) gefährdet sein könnte. Im Falle, dass die betreffende Anlage durch dieses Vorhaben abgängig sei, erwarten sie einen entsprechenden Ersatz vom Verursacher.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Angebotsplanung, die vom Bauherrn nicht in Gänze ausgenutzt werden muss. Insofern könnte die EBG bei der Anlage ihrer Stellplätze ggf. geringfügig von der Grundstücksgrenze zurückbleiben. Die Größe der planungsrechtlichen Festsetzung ließe hierzu noch einen gewissen Spielraum.

Ersatzregelungen für die Beschädigung oder den Austausch bestehender Grundstückseinfriedigungen regeln sich nach BGB und entbehren der rechtlichen Grundlage für eine planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan.

1.10 Festlegung des Umgebungsbereiches, in das sich das geplante Vorhaben einfügen soll

Es wird bemängelt, dass sich die Beurteilung, ob sich das geplante Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, nicht allein auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke im Baublock Feldstraße, Eikelnberger Weg, Kastanienweg und Am Tabakfeld beschränken soll.

Stellungnahme der Verwaltung:

Während der ursprüngliche Bebauungsentwurf infolge des erheblichen Abrückens der großen Baukörper von der Straßengrenze den städtebaulichen Kontext zu der prägenden 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 benannten Baublock zu fassende Umgebung, der auch die Feldstraße sowie der Einmündungsbereich Eikelnberger Weg / Alte 's-Heerenberger Straße zuzurechnen sind, wiederhergestellt. Eine Beschränkung auf die unmittelbar angrenzenden Flächen für die Abgrenzung der näheren Umgebung ist auch im Rahmen der Zulässigkeitsbeurteilung 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 1 : 1 übernommen werden sollen, sondern dass der Gebietscharakter erhalten bleibt. Da dieser im vorliegenden Fall auch von der Mehrfamilienhausbebauung im sonstigen Straßenverlauf der Feldstraße mit bestimmt wird, läuft die durch den Bebauungsplan vorgesehene Nachverdichtung nicht darauf hinaus, den Gebietscharakter insgesamt zu verändern.

1.11 Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft und Abweichung vom Straßenbild

Gegen den ursprünglichen Bebauungsentwurf werden Bedenken erhoben, dass sich die geplanten Baukörper infolge ihrer erheblich größeren Kubatur sowie der ansonsten nicht vorhandenen 3. Geschossebene und der Gebäudestellung nicht in die unmittelbare Umgebung und ins Straßenbild einpassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist einzuräumen, dass die ursprünglich geplanten Baukörper die Größenordnung der Einfamilienhauseinzelhaus-, -doppelhaus- und -reihenhausbebauung 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 Eindrucks der Wuchtigkeit der Bebauung verringert.

Durch die Rückverlegung zweier Baukörper in Richtung Straße wird im geänderten Bauentwurf die unmittelbare Einbindung der Neubebauung in das Straßenbild der Feldstraße wiederhergestellt. Die der Straße zugewandte Gebäudefront hält die Bauflucht der Bebauung auf der östlichen Straßenseite ein (siehe Anlageplan 6).

Neben etwa gleichen Baufluchten ist an der Feldstraße 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. Die vorhandenen Höhen der zweigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung in der Umgebung werden durch die Neubebauung nicht überschritten. 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 einbezogen. Von daher können sie bei der Umsetzung der Planungsabsichten einer 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 Maßes 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 11,0 m über Gelände festgesetzt.

Die Kubatur der geplanten neuen Gebäude wird die Ausmaße einiger in der Umgebung vorhandener Gebäude nicht überschreiten. Die beiden senkrecht zur Straßengrenze angeordneten Baukörper halten darüber hinaus fast die maximale Bautiefe der Nachbarbebauung auf der Ostseite Feldstraße ein. Insofern ist die geänderte Planung in Hinblick auf die Auswirkungen auf das Straßenbild als städtebaulich verträglich zu erachten.

Die geplante städtebauliche Nachverdichtung bezieht sich bei dem geänderten Plankonzept insofern auf die Errichtung des dritten Baukörpers im hinteren Grundstücksbereich. Vom Gesetzgeber wird eine solche Nutzung entsprechender unbebauter Flächen innerhalb bestehender Siedlungszusammenhänge gewollt (§ 1a Abs. 2 BauGB), da sie der Inanspruchnahme weiterer Freiflächen im Außenbereich zur Entwicklung zusätzlicher Siedlungsflächen entgegenwirkt. Das vorliegende Vorhaben führt nicht zu bodenrechtlichen Spannungen, mit denen in unzulässiger Weise in die angrenzenden Nutzungen eingegriffen wird. Insbesondere die Herausnahme von Fahrverkehr aus dem Innenbereich durch die straßennahe Anordnung der Stellplätze trägt dazu bei, Störungen aus dem Ruhebereich des Umfeldes herauszuhalten.

Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass auch die Eigentümer der in den 1920er Jahren errichteten Häuser am Kastanienweg ebenfalls bereits eine Nutzung solcher Innenbereichsreserveflächen durch die Errichtung von Garagen in den 1990er Jahren vorgenommen haben. Dies ist zwar mit der jetzt geplanten in den Blockinnenbereich hineinragenden Wohnbebauung vom Umfang her nicht vergleichbar, stellt aber ebenfalls eine bauliche Nutzung vormaliger Freiflächen innerhalb des Baublockes und damit eine Nachverdichtung durch den Wohnhäusern dienende Nebenanlage dar.

1.12 Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes

Wegen der im Baublock Feldstraße / Eikelnberger Weg / Kastanienweg / Am Tabakfeld vorhandenen wenig verdichteten Bebauung, die infolge z.T. übertiefer Gartenbereiche eine GRZ von bis zu 0,2 aufweist, wird angeregt, dieses Maß der baulichen Nutzung auch zum Maßstab der Bebauung im Bebauungsplanbereich zu machen und in Anwendung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ein Kleinsiedlungsgebiet festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach BauNVO kann nicht allein von einer geplanten Bebauungsdichte hergeleitet werden, sondern bezieht sich auch auf die vorhandenen, bzw. geplanten Nutzungen. Unstrittig ist, dass das Antragsgrundstück wie bisher auch zukünftig einer alleinigen Mehrfamilienhauswohnbebauung zugeführt werden soll. Dies weicht von der Zweckbestimmung eines Kleinsiedlungsgebietes im Sinne des § 2 BauNVO ab, da dieses vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen dient. Ausnahmsweise zulässig sind hier sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen. Von der vorhandenen Nutzungsstruktur entspricht der betroffene Gesamtbereich um die Feldstraße hingegen einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO, die Charakteristika eines Kleinsiedlungsbereiches sind nirgends erkennbar. Daher besteht keine Absicht, eine Entwicklung des Plangebietes in ein Kleinsiedlungsgebiet einzuleiten.

1.13 Arrondierung der Grundstücke Am Tabakfeld 6 u. 8

Von den Anliegern der Straße Am Tabakfeld wird befürchtet, die bauliche Nutzung der Hinterlandfläche der EBG könne dazu führen, dass die bestehende Trasse des hinter ihrem Grundstück verlaufenden Anliegerweges in Gänze auf die städtische Parzelle verlegt werden müsse. Dies hätte zur Folge, dass die von ihnen zur Erweiterung ihres Gartenbereiches genutzten Pachtflächen an die Stadt Emmerich am Rhein zurückgegeben werden müssten und hierdurch eine Wertminderung ihrer Grundstücke eintrete.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das von dem benannten Anliegerweg betroffene städtische Katasterflurstück verfügt über einen Grundstückszuschnitt, bei dem ein 4 m breiter Weg von der Straße Am Tabakfeld abzweigt und sich nach ca. 30 m in einen in östlicher Richtung aufweitenden Platzbereich von ungefähr 16 x 28 m aufweitet. An der nordöstlichen Ecke dieser Aufweitung setzt sich ein Weg von 2,25 m Breite parallel zur rückwärtigen Grenze der Grundstücke Kastanienweg 29-47 fort.

Die ursprünglich angelegte Wegefläche verlief quer über den besagten Aufweitungsbereich zum Fußweg hinter den Grundstücken Kastanienweg. In den 1970er Jahren erfolgte eine Umgestaltung der Wegeführung, indem die Wegetrasse bis zur nördlichen Grenze des Aufweitungsbereiches fortgesetzt wurde, um von hieraus rechtwinklig nach Osten

abzuknicken bis zum in Gegenrichtung rechtwinklig abknickenden Weg entlang der Grundstücke am Kastanienweg. Infolge dieser Verlegung der Wegefläche wurde die frei werdende Teilfläche des Aufweitungsbereiches den Anliegergrundstücken Am Tabakfeld 6 und 8 als Pachtfläche zur Nutzung übergeben.

Mit Errichtung von Garagen im Bereich der Hinterlandflächen der Grundstücke Kastanienweg in den 1990er Jahren kam es wegen für die PKW-Nutzung erforderlicher größerer Kurvenradien zu einer ungeregelten Verlagerung der Wegefläche im südöstlichen Eckbereich auf das Grundstück der EBG.

Die Bereinigung der betroffenen Grenzüberschreitung durch Rückverlegung des Weges allein auf städtische Fläche würde tatsächlich eine Inanspruchnahme der besagten gepachteten Gartenflächen der Grundstücke Am Tabakfeld 6 und 8 bedeuten. Darüber hinaus würden Aufwendungen für die durchzuführende Tiefbaumaßnahme anfallen, über deren Umlagemöglichkeit auf die begünstigten Nutzer Zweifel bestehen. Daher wurde mit der EBG über die Möglichkeit einer Abtretung der betroffenen Wegeteilfläche verhandelt. Diese hat signalisiert, dass sie sich einer solchen Lösung nicht verschließen wird.

Planungsrechtlich wird eine solche Regelung daher mit der Festsetzung der Fläche für ein Geh- und Fahrrecht vorbereitet. Die weitere Umsetzung erfolgt im Nachgang durch Grundstückserwerb und Übertragung auf die Stadt Emmerich am Rhein. Damit wird den Interessen der betroffenen Pächter an einer Arrondierung ihrer Grundstücke in der Planung entsprochen.

1.14 Alternative Nachverdichtungsmöglichkeit

Es werden Zweifel geäußert, dass der in der Bürgerversammlung vorgestellte Bauvorentwurf die einzige Möglichkeit für die beabsichtigte städtebauliche Nachverdichtung darstellen sollte. Vielmehr wird angeregt, zum nahezu vollständigen Erhalt der bisherigen Gartenstrukturen der EBG auf eine Hinterlandbebauung zu verzichten und stattdessen eine erweiterte Neubebauung längs der Feldstraße vorzusehen.

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 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 auf Erhalt eines Status Quo für eine nicht in ihrem Eigentum stehende Fläche kann seitens der Nachbarn 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.

Die bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Bedenken laufen im Wesentlichen auf einen Ausschluss der bedrängenden Wirkung hinaus, die sich für die Grundstücke am Eikelnberger Weg nach dem Planungsvorentwurf infolge des nahe an ihrer Südgrenze positionierten Baukörpers in Verbindung mit seiner großen Gebäudebreite und -höhe ergeben hätte. Diese Bedenken nimmt die EBG im Sinne einer harmonischen Nachbarschaft durchaus sehr ernst. Daher hat sie nach Lösungsmöglichkeiten zur Abhilfe, natürlich unter Wahrung ihrer eigenen Interessen gesucht und legte den benannten geänderten Bauentwurf vor, der Grundlage für den offenzulegenden Bebauungsplanentwurf ist.

Hierin wird die Massivität der Bebauung durch Aufteilung in drei Baukörper verkleinerten Grundrisses gemindert. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit diese zur Straßen hin zurückzuverlegen und von der nördlichen Plangrenze abzurücken. Die bemängelten Belastungen für die dortigen Anwohner werden auf diese Weise weitgehend ausgeräumt.

1.15 Finanzielle Auswirkungen der Planung

Es wird darauf hingewiesen, dass abweichend von dem Vermerk in der Verwaltungsvorlage zum Aufstellungsbeschluss sehr wohl finanzielle Auswirkungen für die Stadt Emmerich am Rhein im Zuge der Planverwirklichung, z. B. durch Anpassung von Kanalkapazitäten anstehen könnten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Vermerk hinsichtlich der finanztechnischen Auswirkungen in einer Beschlussvorlage bezieht sich allein auf den mit dieser Vorlage in Gang gesetzten Verwaltungsvorgang, dessen finanztechnische Abwicklung insoweit überprüft wird, ob entsprechende Haushaltsmittel bereit stehen. Im vorliegenden Fall werden die Kosten zur Erstellung eines Bebauungsplanentwurfes einschließlich der erforderlichen Gutachten bei Beauftragung eines auswärtigen Planungsbüros durch die Antragstellerin übernommen, so dass seitens der Stadt Emmerich am Rhein neben den Personalkosten und sonstigen verfahrenstechnischen Aufwendungen im allgemeinen Haushalt (Sitzungsgelder, Postgebühren etc.) keine zusätzlichen Mittel zur Verfügung gestellt werden müssen.

Etwaige Aufwendungen der Allgemeinheit im Rahmen der Planverwirklichung sind von dem Vermerk nicht betroffen.

1.16 Wirtschaftlichkeitsprüfung einer Sanierung des bestehenden Gebäudes

Es wird bemängelt, dass sich die Planungen der EBG auf Wirtschaftlichkeitserwägungen gründen und hinsichtlich der Sanierung des Altgebäudes kein entsprechender Nachweis einer Unwirtschaftlichkeit vorgelegt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es steht außer Zweifel, dass die Emmericher Baugenossenschaft für ihre Mitglieder unternehmerisch tätig sein muss und ihre Entscheidungen an dieser Vorgabe auszurichten hat. In diesem Zusammenhang wird sie sehr wohl eine Kosten-/ Nutzenanalyse in Hinblick auf eine Sanierung ihres Altgebäudes Feldstraße 30-34 durchgeführt haben und gründet ihren Antrag auf Bauleitplanung darauf, dass eine solche Maßnahme unwirtschaftlich ist.

Es steht der Gemeinde nicht zu, eine solche Aussage im Rahmen ihrer Bauleitplanung prüfen zu wollen. Die Entscheidung, ob ein Verfahren durchgeführt wird, unterliegt allein städtebaulichen Erwägungen. Im vorliegenden Fall ist die Gemeinde dem Antrag auf Verfahrenseinleitung unter dem Aspekt eine städtebauliche Nachverdichtung vorbereiten zu können, zu der sie im Rahmen der Steuerung ihrer Entwicklung verpflichtet ist, gefolgt. Die hiermit für die Eigentümerin verbundenen wirtschaftlichen Vorteile sind in diesem Zusammenhang nicht entscheidungsrelevant.

1.17 Wohnungsaufteilung für seniorengerechtes Wohnen

Nach Analyse der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Grundrissdarstellungen zu den Wohnungen im Bauentwurf der EBG wird bemängelt, dass entgegen ihrer Ankündigung nicht alle Wohnungen als seniorengerecht betrachtet werden können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Angebotsplanung für die Errichtung von Wohnbebauung ohne besondere Zweckbestimmung betrieben. Dabei wird insbesondere keine Bestimmung getroffen für Wohngebäude, die nur einer Personengruppe mit besonderem Wohnbedarf dienen sollen. In welcher Form der vom Bebauungsplan vorgegebene Nutzungsrahmen letztendlich ausgenutzt wird, obliegt der Entscheidung der Vorhabenträgerin.

Die EBG hat bekundet, dass sie barrierefreie Wohnungen errichten will, um damit die aktuelle Nachfrage eines Interessentenkreises befriedigen zu können, der eher der älteren Bevölkerungsschicht zuzuordnen ist. Die Barrierefreiheit bezieht sich dabei aber im Wesentlichen auf einen ebenerdigen Hauszugang sowie eine Erreichbarkeit der Wohnungen in den Obergeschossen über einen Auszug. Weder ist eine Ausgestaltung der Wohnungen nach dem Eignungsgrad „behindertengerecht“ gefordert, noch wird es eine Verpflichtung zur Beschränkung auf einen Mieterkreis geben, der gemeinhin als Senioren bezeichnet wird.

1.18 Ausrichtung der Gebäude zur Nutzung von Solarenergie und Besonnung der Wohnungen

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Errichtung von Solaranlagen auf Flachdächern eine Gebäudestellung mit Südausrichtung nicht erforderlich ist. Ferner bewirke eine solche Anordnung der geplanten Gebäude, dass bei den zur Nordfassade ausgerichteten Wohnflächen keine Besonnung statfinde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anmerkung bezieht sich auf den in der Bürgerversammlung vorgestellten Planvorentwurf mit den beiden großen nach Süden ausgerichteten Baukörpern im hinteren Grundstücksbereich. Die jetzt vorliegende Entwurfsplanung modifiziert die Gebäudestellung nach Aufteilung in drei kleinere Baukörper. Die solarenergetische Nutzung mit Solarpaneelen auf dem Dach ist hier als Option nur ein Teilaspekt der Planung, der jedoch nicht hauptbestimmend für die Anordnung der Baukörper ist. Wesentlicher ist die von den Bewohnern i.d.R. bevorzugte Südlage ihrer Aufenthaltsräume mit den sich hierdurch durchaus ergebenden energetischen Vorteilen. Dem folgt der jetzige Entwurf weitgehend.

Bei dem zukünftigen Bebauungsplan handelt es sich nicht um einen Vorhaben- und Erschließungsplan, der sich im Detail auf das konkrete Bauvorhaben der EBG bezieht, sondern um eine Angebotsplanung, die der Antragstellerin einen planungsrechtlichen

Rahmen vorgibt, innerhalb dessen sie ihr Vorhaben verwirklichen kann. Dieser Rahmen wird insbesondere hinsichtlich der Gestaltung nicht so eng gesetzt, dass es grundsätzlich keine Veränderungen des vorgestellten Bauentwurfes mehr geben kann. Es wird z.B. keine Dachform vorgeschrieben. Anstelle des von der EBG bisher präferierten Pultdaches auf einem Staffelgeschoss, bietet der Bebauungsplan durchaus auch die Möglichkeit der Errichtung eines Dachgeschossausbaues unter einem Satteldach. Hier würde sich die Südausrichtung der beiden zur Straße gelegenen Baukörper positiv auswirken, während eine Pultdachausgestaltung hinsichtlich der Aufbringung von aufgeständerten Solarpaneelen in der Tat weniger Anforderungen an die Gebäudeausrichtung stellt.

Die Aufteilung der Wohnräume innerhalb der zukünftigen Gebäude ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Wesentliche Nutzungsnachteile in den nach Norden ausgerichteten Gebäudeteilen sind nicht erkennbar.

1.19 Auswirkung von Flächenversiegelung auf die Grundwasserneubildung

Es wird anregt, die Auswirkungen der vorbereiteten Flächenmehrversiegelung auf den Grundwasserhaushalt zu prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) sind die auf den Dachflächen anfallenden sowie die nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswässer auf den sonstigen versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) bei Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, auf dem eigenen Grundstück nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Diese Regelung greift im vorliegenden Fall nicht, da das Grundstück zum genannten Stichtag bereits bebaut war. Das anfallende Niederschlagswasser dürfte demnach wie das anfallende häusliche Schmutzwasser der örtlichen Kanalisation zugeführt werden. Aus gebührentechnischen Erwägungen wird die EGB aber sicherlich darum bemüht sein, eine Vorortverbringung des unbelasteten Niederschlagswassers, bei dem dieses durch Versickerung dem Grundwasser direkt zugeführt wird, vorzunehmen. Hierfür bieten sich ausreichend Freiflächen im Planbereich an. Insofern sind keine Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel infolge der Planung zu erwarten.

1.20 Kampfmittelablagerungen

Es wird anregt, in Rahmen des Planverfahrens die Sicherheit der Anwohner in Bezug auf Kampfmittelablagerungen zu prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dieser öffentliche Belang gehört zum Prüfkatalog im Rahmen des Planverfahrens. Der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und hat aufgrund seiner Luftbildauswertung eine entsprechende Stellungnahme abgegeben. Danach ergibt sich ein konkreter Verdacht auf etwaig noch vorhandene Kampfmittelrückstände. Dieser ist im Zusammenhang mit der Durchführung der zukünftigen Baumaßnahmen auszuräumen. Hierauf wurde die EBG mit Übergabe der Stellungnahme hingewiesen. Unter Einbindung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird mit Beginn der Erdarbeiten eine Überprüfung des Grundstückes erfolgen. Siehe hierzu auch die Begründung des Bebauungsplanentwurfes, Pkt. 13.

1.21 Altlasten

Es wird angeregt, in Rahmen des Planverfahrens das Vorhandensein etwaiger Bodenverunreinigungen / Altlasten zu prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dieser öffentliche Belang gehört zum Prüfkatalog im Rahmen des Planverfahrens. Im Nachweis des vom Kreis Kleve gem. § 31 Abs. 1 des Abfallgesetzes NW geführten Altlastenkatasters sind im Plangebiet weder Altlasten noch gewerbliche Altstandorte nachgewiesen. Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hat die zuständige Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Kleve keine weitergehende Stellungnahme abgegeben.

1.22 Belastung der Anlieger durch Steigerung des Verkehrsaufkommens

Es wird angeregt zu prüfen, inwiefern die Anlieger, insbesondere der Straße Am Tabakfeld durch infolge des Neubauvorhabens erhöhtes Verkehrsaufkommen belastet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da das Grundstück der EBG bereits mit Wohnhäusern bebaut ist, wird eine durch die Planung vorbereitete Erhöhung des Verkehrsaufkommens nur durch die zukünftig hinzukommenden Wohneinheiten verursacht werden. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Feldstraße, die in Nord-Südrichtung verlaufend in den nächsten Sammelstraßen einmündet. Diese leiten den Fahrverkehr zielgerichtet weiter, so dass eine signifikante Mehrfrequentierung der Straße „Am Tabakfeld“, die einer solchen Funktion gerade nicht dient, spekulativ ist. Insgesamt ist eine Erhöhung des Gesamtverkehrsaufkommens im Bereich der Feldstraße durch die Fahrzeuge der zusätzlichen Anwohner als gering und in Hinblick auf die Aufnahmekapazität der Feldstraße als verträglich zu erachten.

1.23 Artenschutz

Es wird angeregt, in Rahmen des Planverfahrens den Artenschutz betreffend Igel, Fledermäuse und Steinmarder zu prüfen

Stellungnahme der Verwaltung:

Der öffentliche Belang Artenschutz gehört zum Prüfkatalog im Rahmen des Planverfahrens. Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes ist. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es keine Hinweise darauf gibt, dass lokale Populationen gesetzlich geschützter Arten von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (s. o.) durch die Planungen für alle planungsrelevanten Arten erhalten.

Während Igel und Steinmarder nicht zu den planungsrelevanten geschützten Arten gehören, wurden hinsichtlich der Fledermäuse Untersuchungen angestellt. Dabei wurden Fledermausquartiere nicht entdeckt. Innerhalb des bestehenden Gebäudes sind keine Strukturen vorgefunden worden, die das Vorkommen von Fledermäusen wahrscheinlich erscheinen lassen. Es fehlen auch geeignete Einflugmöglichkeiten. Artenschutzrechtliche Konflikte im Falle des geplanten Abrisses bestehen für dieses Gebäude nicht.

1.24 Abstandflächen

Es werden Bedenken dagegen erhoben, dass die geplanten Gebäude nicht die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen auf eigenem Grundstück nachweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bedenken beziehen sich auf den in relativ geringer Entfernung zur nördlichen Grundstücksgrenze angeordneten Baukörper im Entwurf 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 gegangenen Baukonzeption der EBG entsprochen hätte, da es sich bei der Planung nicht um einen Vorhaben- und Erschließungsplan 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 durch die geänderte Planungskonzeption im Entwurf der Offenlage, die ein erhebliches Abrücken der Baukörper von den jeweiligen Grundstücksgrenzen sichert, ausgeräumt.

1.25 Entwicklung von Feinstaub und Stickoxiden

Es wird angeregt zu überprüfen, wie sich die Entwicklung von Feinstaub und Stickoxiden durch die Planung verändert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das durch die Bebauungsplanaufstellung vorbereitete Neubauvorhaben verfügt nur über ein geringes Emissionspotential und gehört daher nicht zu den Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung, in welcher die angeregten Untersuchungen ggf. zu untersuchen wären, durchzuführen ist. Da der Gesetzgeber für die Bebauungspläne der Innenentwicklung explizit auch einen Umweltbericht für entbehrlich hält, dokumentiert er, dass er die Auswirkungen auf die Umwelt der in Innerbereichsbebauungsplänen zulässigen Vorhaben insgesamt für unerheblich erachtet. Daher sind die angeregten Erhebungen zu Feinstaub und Stickoxiden als Abwägungsmaterial im Rahmen dieser Bauleitplanung verzichtbar.

1.26 Städtisches Gesamtkonzept für die bauliche Nachverdichtung des Innenbereichs

Es wird angeregt, die Aufstellung des Bebauungsplanes E 4/5 in den Kontext eines umfassenden Stadtentwicklungskonzeptes zu stellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Entsprechend weiterer mündlicher Erläuterungen der Petenten ist mit dieser Anregung gemeint, dass eine Baulandentwicklung nur auf der Grundlage eines Steuerungskonzeptes für alle Baulandentwicklungsflächen, Baulücken, potentielle Nachverdichtungsflächen etc. in der hierin festgelegten Reihenfolge erfolgen solle. Damit würde einem Gieskannenprinzip entgegen gewirkt, bei der die Stadt nur bei entsprechender Interessensäußerung der betroffenen Grundstückseigentümer planerisch tätig werde, ohne dies in einen städtebaulichen Gesamtzusammenhang zu stellen.

Grundsätzlich wäre ein solches Gesamtkonzept als sinnvoll zu erachten. Mit dem Beschluss des Rates vom 12.12.2006 und seinen Fortschreibungen zur Bereitstellung von Bauland ist ein solches Konzept in Anfängen bereits vorhanden, beschränkt sich hierbei aber auf größere unbebaute und unbeplante Entwicklungsbereiche, für die auf jeden Fall ein Planungsbedarf besteht. Ein solches Konzept unter Beachtung sich wandelnder Rahmenbedingungen (Demografie, Klima u.a.) anzupassen und zu erweitern, ist Aufgabe der näheren Zukunft, wobei erste Vorbereitungen hierzu schon eingeleitet sind.

Auf die Erarbeitung eines solchen Konzeptes kann für die Durchführung des anhängigen Bebauungsplanaufstellungsverfahrens E 4/5 nicht gewartet werden.

Zu 2)

Der unter Pkt. 1 beschriebene geänderte Bebauungsplanentwurf passt sich mit den gewählten planungsrechtlichen Festsetzungen dem neuen Baukonzept der Emmericher Baugenossenschaft an, bietet aber als Angebotsplanung auch die Möglichkeit einer andersgearteten Ausgestaltung. Die vorgesehenen Bauflächen bieten noch eine gewisse Verschiebungsmöglichkeit der Baukörper nach Süden, wobei der Mindestabstand zur südlichen Plangrenze ebenfalls rd. 8 m beträgt.

Zur Steuerung einer dem Gebietscharakter der Umgebung angepassten baulichen Entwicklung enthält der Bebauungsplanentwurf neben der Festsetzung einer II-Geschossigkeit eine Gebäudehöhenbegrenzung im Maß der in der Nachbarschaft anzutreffenden zweigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung.

Auf die Durchführung einer solarenergetischen Vorprüfung wird verzichtet, da die vorgesehene Gebäudestellung zweier Baukörper mit Südausrichtung der jeweiligen Längsseite den Absichten einer Solarnutzung voll entspricht und bei der von der EBG geplanten einheitlichen Pultdachform auch für den dritten Baukörper unabhängig von der Gebäudestellung eine Solarnutzung auf dem Dach grundsätzlich möglich ist. Auf den südlich an den Planbereich grenzenden Grundstücken gibt es darüber hinaus keine hohen Gebäude- oder Pflanzstrukturen, die eine Solarnutzung auf den neuen Gebäuden im Planbereich beeinträchtigen könnten.

Das Planverfahren wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Da somit Eingriffe in Natur und Landschaft damit im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, erübrigen sich entsprechende Kompensationsregelungen. Da gleichzeitig auch die Bestimmungen der Baumschutzsatzung gelten, werden bzgl. der durch diese Satzungen geschützten Gehölze im Planbereich, deren Erhalt durch die zukünftigen Baumaßnahmen gefährdet ist, im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Ersatzmaßnahmen festgelegt werden.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.2.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:

- Anlage 1 zu Vorlage 05-15 1000 Stellungnahmen frühzeitige Behördenbeteiligung
- Anlage 2 zu Vorlage 05-15 1000 Niederschrift zur Bürgerversammlung am 21.02.2013
- Anlage 3 zu Vorlage 05-15 1000 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Anlage 4 zu Vorlage 05-15 1000 Änderung der Bebauungskonzeption
- Anlage 5 zu Vorlage 05-15 1000 Abstand zu Nachbarbebauung
- Anlage 6 zu Vorlage 05-15 1000 Bautiefe
- Anlage 7 zu Vorlage 05-15 1000 Bebauungsplanentwurf
- Anlage 8 zu Vorlage 05-15 1000 Textliche Festsetzungen - Hinweise
- Anlage 9 zu Vorlage 05-15 1000 Entwurfsbegründung
- Anlage 10 zu Vorlage 05-15 1000 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag