



TOP
Vorlagen-Nr. _____ Datum

Verwaltungsvorlage**öffentlich****05 - 15
1053/2013****14.08.2013****Betreff**

Bebauungsplanverfahren Nr. E 4/5 - Feldstraße -;

hier: 1) Bericht über die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 und 4 BauGB

2) Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach Offenlage

3) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	19.11.2013
Haupt- und Finanzausschuss	26.11.2013
Rat	10.12.2013

Beschlussvorschlag**Zu 1)**

- 1.01** Der Rat beschließt, dass die Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes durch die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan abgewogen sind.
- 1.02** Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme der Stadtwerke Emmerich mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.03** Der Rat stellt fest, dass mit der Regelung des Parkverkehrs im Planbereich eine vermehrte Nutzung angrenzenden städtischen Anliegerweges durch PKW unterbunden wird und beschließt, dass die Anregung betreffend eines Nutzungsausschlusses für den Planbereich angrenzenden Anliegerweg mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.04** Der Rat beschließt, dass die Anregung betreffend Schaffung zusammenhängender Grünanteile im Plangebiet mit dem im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Freiflächenanteil abgewogen ist.
- 1.05** Der Rat beschließt, dass die Bedenken der Nachbarn gegen unzumutbare Beeinträchtigungen und Wertverlust der eigene Immobilie bei Realisierung des geplanten Vorhabens durch die Einhaltung des nachbarlichen Rücksichtnahmegebotes abgewogen sind.

- 1.06** Der Rat 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 Rat stellt fest, dass der Anregung bzgl. eines Mindestabstandes der Bebauung zur südlichen Grenze des Plangebietes im Bebauungsplanentwurf gefolgt wird.
- 1.08** Der Rat stellt fest, dass die Errichtung einer Carportanlage an der südlichen Plangrenze durch die Änderung der Bebauungskonzeption in dem zum Satzungsbeschluss vorgelegten Bebauungsplanentwurf nicht vorgesehen ist.
- 1.09** Der Rat stellt fest, dass der Ersatz bei Realisierung des Bebauungsplanes etwaig beschädigter Grenzeinrichtungen an der Plangebietsgrenze nicht Gegenstand von planungsrechtlichen Festsetzungen ist.
- 1.10** Der Rat beschließt, dass die Bedenken gegen die Beurteilung des Gebietscharakters unter Einbeziehung eine den Baublock Feldstraße / Eikelnberger Weg / Kastanienweg / Am Tabakfeld überschreitenden Gesamtgebietes mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.11** Der Rat beschließt, dass die Bedenken gegen die Vorbereitung einer Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung der auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.12** Der Rat beschließt, dass die Anregung betreffend Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes im Sinne des § 2 BauNVO im Bebauungsplan mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.13** Der Rat 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 Rat stellt fest, dass die Bedenken gegen eine bedrückende Wirkung der ursprünglich geplanten Bebauung auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke im Satzungsentwurf ausgeräumt sind, und beschließt, dass die Anregungen betreffend Beschränkung der Bebauung auf die Lage der Bestandsgebäude mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.15** Der Rat stellt fest, dass der Vermerk in der Beschlussvorlage des Aufstellungsbeschlusses keine Angabe hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Realisierung des Bebauungsplanes beinhaltet.
- 1.16** Der Rat stellt fest, dass die Wirtschaftlichkeitsprüfung für eine Sanierung des Altgebäudes der Emmericher Baugenossenschaft keine Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist.
- 1.17** Der Rat beschließt, im Bebauungsplan über die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) hinaus keine Nutzungsbeschränkungen für die Aufteilung und Ausgestaltungen der Wohnungen festzusetzen sowie keine Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB zu treffen.
- 1.18** Der Rat beschließt, dass die Anregungen betreffend Gebäudeausrichtung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

- 1.19** Der Rat stellt fest, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine signifikante Veränderung der Grundwassersituation vorbereitet wird.
- 1.20** Der Rat stellt fest, dass der öffentliche Belang der Kampfmittelablagerungen im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes geprüft und in der Begründung thematisiert ist.
- 1.21** Der Rat stellt fest, dass der öffentliche Belang Altlasten im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes geprüft und in der Begründung thematisiert ist.
- 1.22** Der Rat beschließt, dass die Anregung betreffend Prüfung der Mehrbelastung der Anliegerstraßen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.23** Der Rat stellt fest, dass der öffentliche Belang Artenschutz im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes geprüft und in der Begründung thematisiert ist.
- 1.24** Der Rat stellt fest, dass die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandflächen in dem zum Satzungsbeschluss vorgelegten Bebauungsplanentwurf bereits durch die Anordnung der überbaubaren Flächen sichergestellt sind.
- 1.25** Der Rat beschließt, dass die Anregung auf Untersuchung der Entwicklung von Feinstaub und Stickoxiden infolge des mit der Planaufstellung vorbereiteten Vorhabens mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.26** Der Rat beschließt, die Aufstellung des Bebauungsplanes E 4/5 nicht von der Erstellung eines städtebaulichen Gesamtentwicklungskonzeptes für die Nutzung potentieller Reserveflächen im Innenbereich abhängig zu machen.
- 1.27** Der Rat 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 sind.
- 1.28** Der Rat beschließt, dass die Bedenken gegen eine die unmittelbaren Nachbarbauung überschreitende Baudichte mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.29** Der Rat beschließt, dass die Bedenken gegen die Anordnung der Stellplatzflächen an der Feldstraße mit den Aussagen des Lärmgutachtens abgewogen sind.
- 1.30** Der Rat beschließt, dass die Bedenken gegen den Entfall von Stellplatzflächen im Straßentraum der Feldstraße vor dem Bebauungsplanbereich mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.31** siehe Beschlussempfehlung Nr. 2.01
- 1.32** Der Rat beschließt, dass die Bedenken gegen die Anordnung des nördlichen der zur Feldstraße orientierten Baufelder mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.33** Der Rat, dass die Anregungen zur nochmaligen Verlagerung der Baufelder mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

- 1.34** Der Rat beschließt, dass die Anregung betreffend den Nutzungsausschluss für den an Planbereich grenzenden Anliegerweg mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.35** Der Rat beschließt, dass die Bedenken betreffend die Belastung der Anlieger durch den durch die Planung vorbereiteten Mehrverkehr mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.36** Der Rat beschließt, dass die Bedenken gegen eine Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme sowie des Gebietserhaltungsanspruches mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.37** Der Rat beschließt, dass die Bedenken gegen das sich Nichteinfügen des geplanten Vorhabens in den Wohncharakter des Viertels und in das Straßenbild mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.38** Der Rat beschließt, dass die Anregungen betreffend Ausschluss einer dritten Geschossebene als Staffelgeschoss für das im inneren Planbereich liegende geplante Wohngebäude mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.39** Der Rat beschließt, dass die Bedenken gegen die Notwendigkeit einer Nachverdichtung auf dem Antragsgrundstück infolge fehlender demografischer Voraussetzungen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

Zu 2)

- 2.1** Der Rat beschließt, dass die Bedenken gegen eine Reduzierung des Gebäudeabstandes der Bebauung im Planbereich untereinander infolge der geringfügige Verschiebung der überbaubaren Flächen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 2.2** Der Rat beschließt, die nach den Bestimmungen des § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m. § 13 BauGB abgehandelte Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach Durchführung der Offenlage zum Bestandteil des Satzungsentwurfes des Bebauungsplanes E 4/5 zu machen.

Zu 3)

Der Rat beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. E 4/5 -Feldstraße-gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung :

Zu 1) ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNGEN

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. E 4/5 -Feldstraße- nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die parallel laufende Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom **15. Juli 2013 bis 15. August 2013** einschließlich durchgeführt. Hierbei wurden die nachfolgenden Anregungen und Bedenken vorgetragen, über die der Rat eine abschließende Entscheidung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander zu treffen hat. In diesen Abwägungsvorgang sind ferner auch die in den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen, die vom Fachausschuss in dem vorbereitenden Beschluss zur Offenlage am 25.06.2013 behandelt worden sind, einzustellen.

Aufgrund der Stellungnahme von Eigentümern eines benachbarten Grundstückes in der Offenlage wurde darüber hinaus unter Anwendung des § 4a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 13 BauGB eine geringfügige Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach Durchführung der Offenlage vorgenommen. Dabei wurde eine anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung eine beschränkte Beteiligung der betroffenen Nachbarn durch Anschreiben durchgeführt. Bezüglich dieser Änderung und den hierzu ergangenen Stellungnahmen in der beschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung hat der Rat ebenfalls eine Abwägung vorzunehmen (siehe Pkt. 2).

I Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

In diesen beiden Beteiligungen gingen Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplanvorentwurf ein. Der dem Aufstellungsbeschluss 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.

Als Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung war insbesondere seitens der dem Vorhaben nächst gelegenen Nachbarn eine massive Ablehnung der Planungsabsichten zu verzeichnen. Die vorgetragenen Bedenken richteten sich im Wesentlichen 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 ein abgewandelter Bebauungsplanentwurf erarbeitet, der Gegenstand der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB war. Das geänderte Baukonzept reagierte 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 nachfolgende Stellungnahmen zur Planung ein. Auch wenn die Berücksichtigung oder Zurückweisung der hierin enthaltenen Anregungen und Bedenken für das weitere Planverfahren bereits durch den Fachausschuss im Rahmen der Beratungen zum Offenlageentwurf beschlossen wurde, so obliegt dem Rat die Aufgabe der Abwägung aller vorgetragenen privaten Interessen und öffentlichen Belange. Daher hat er auch über die Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligungen jeweils einen abschließenden Beschluss zu fassen.

a) Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

1.01 Stellungnahme des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Schreiben vom 05.04.2013

Bei seiner Luftbildauswertung gelangte der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu der Erkenntnis, dass ein konkreter Verdacht auf Kampfmittelrückstände im Plangebiet (hier Bombenblindgänger) bestehe. Den Bauherren wurde empfohlen zu Beginn der Erdarbeiten eine geophysikalische Untersuchung der Verdachtsstelle sowie der sonstigen überbaubaren Flächen durchführen zu lassen und darüber weitere Handlungsempfehlungen für den Fall der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc..) zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die EBG hat aufgrund der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine umgehende Untersuchung der Verdachtsfläche vornehmen lassen. In der betroffenen Lage wurden dabei keine Kampfmittelrückstände aufgefunden.

Da der gesamte Stadtbereich einem Kampfgebiet im Zweiten Weltkrieg zuzurechnen ist, kann jedoch trotz Überprüfung der betroffenen Einzelstelle jedoch keine Garantie dafür gegeben werden, dass das Bebauungsplangebiet damit vollständig frei von Kampfmittelablagerungen ist. Die grundsätzlichen Empfehlungen der zuständigen Behörde hinsichtlich der vorsichtigen Durchführung von Erarbeiten, insbesondere im Zusammenhang mit erheblichen mechanischen Bodenbelastungen gelten daher weiter.

Da nunmehr allenfalls eine diffuse Verdachtslage auf Kampfmittel besteht, kann dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB entsprechend keine planungsrechtliche Festsetzung zu dieser Thematik getroffen werden. Stattdessen werden alle Bauherren mit der Übernahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan auf mögliche Ablagerungen und die Handlungsempfehlungen des KBD 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 wiesen 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 Geländeniveaus 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 Erkundigungspflicht 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.

b) Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zahlreiche Anregungen und Bedenken zum hierin vorgestellten Planvorentwurf vorgetragen. Durch die Änderung der Bebauungskonzeption im Bebauungsplanentwurf der Offenlage wird diesen Einwänden teilweise 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. In den Stellungnahmen sind durchlaufende Bezifferungen eingeführt, die auf die entsprechenden Beschlussfassungsempfehlungen dieser Vorlage hinweisen.

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 Blockinnenbereich, an das das Grundstück mit seiner hinteren Grenze angrenzt, 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 an der Feldstraße sowie der Ausschluss der Zulässigkeit von weiteren Stellplätzen auf der nicht überbaubaren Teilfläche des Grundstückes der EBG schließen einen Bedarf zur Anfahrt über den besagten Anliegerweg mit PKW 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 nach § 3 Abs. 1 BauGB 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. Auch seitens der Nachbarn wurden Bedenken dagegen erhoben, dass 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.

Stellungnahme der Verwaltung:

Als Ergebnis der Verhandlungen mit der EBG 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 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. Die mit dieser Planung betriebene Innenbereichsverdichtung führt insofern auch in Blick auf klimatische Aspekte nicht zu einem vollständigen Verlust von Grünanteilen, sondern bietet einen Ausgleich beider Interessen. Den nach Baumschutzsatzung erforderlichen Ersatzpflanzungen ist somit eine Realisierungsmöglichkeit im unmittelbaren Eingriffsbereich eingeräumt.

1.05 Störung des Innenbereiches mit Wertverlust der angrenzenden Immobilien

Einige Anwohner erhoben Bedenken gegen eine in den Blockinnenbereich hineinragende 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 durch Verlust an Ruhezone, Erholungsfunktion der Freiflächen und an Privatsphäre darstelle und zur Wertminderung ihrer Immobilien führe.

Stellungnahme der Verwaltung:

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 und hierbei insbesondere gegen die Möglichkeit, von den neu zu errichtenden Gebäuden in andere Grundstücke Einsicht nehmen zu können, 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.

Für den zum Satzungsbeschluss vorgelegten Bebauungsplanentwurf ist festzustellen, dass die Baukörper von den Grundstücken der Hauptbeschwerdeträger der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung weiter abrücken. Damit wird auch den vorgetragenen Bedenken der Nachbarn gegen die Einsichtnahmemöglichkeiten in ihre Gartenbereiche aus den oberen beiden Geschossebenen der zukünftigen Bebauung im Planbereich entgegen gekommen. 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 mehr als 12 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 im Rechtssinne unzumutbaren Beeinträchtigungen auf die Nachbarschaft hervorrufen wird.

Zwar wird eine Einblicknahmemöglichkeit auf die Nachbargrundstücke durch die geänderte Planung nicht gänzlich ausgeschlossen, ihr Umfang mindert sich jedoch, da die geplanten Baukörper von den seitlichen Plangebietsgrenzen sowie der hinteren Grenze gegenüber dem Ursprungsentwurf abrücken. 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 sichtbehindernd auswirken. Ferner zeichnet sich der im Zusammenhang bebaute Siedlungsbereich im direkten Umfeld des Planbereiches bereits durch eine gewisse Baudichte aus, die sich in zusammenhängenden Bebauungsstrukturen (Doppel- und Dreifachhäuser am Eikelnberger Weg, Reihenhausbauung am Kastanienweg) sowie auch in einer teilweisen Zweigeschossigkeit zeigt. Insofern ist auch schon jetzt aus den Geschossebenen über dem Erdgeschoss die bemängelte Einsicht in den jeweiligen Nachbargartenbereich nicht ausgeschlossen.

Schließlich 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 umgebenden Wohnnutzungen hervorgerufen würde. Die vorliegende Planung läuft auf eine der Nachbarschaft angepasste Nutzung heraus. Dabei könnte allenfalls der mit den zukünftigen Mietwohnungen verbundene Fahrverkehr im Sinne des Immissionsschutzrechtes störend auf die Nachbarschaft wirken. Eine solche Störung könnte sich dann einstellen, wenn die erforderlichen Stellplätze konzentriert auf eine große Gemeinschaftsanlage auf der hinteren Grundstücksfläche im Innenbereich des Baublockes angeordnet würden. Um gerade eine solche Auswirkung zu vermeiden, sind im Bebauungsplanentwurf die Stellplatzflächen unmittelbar an der Feldstraße angeordnet.

Eine durch die Bebauung im Planbereich für die angrenzenden Grundstücke der Petenten bewirkte Wertminderung kann insbesondere nach Änderung der Planungskonzeption nicht ausgemacht werden, da wie oben angeführt keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch die beabsichtigte Neubebauung hervorgerufen werden. Die zukünftige Nutzung im Planbereich entspricht der bereits ausgeübten Nutzung in Form der Mehrfamilienhausbebauung, die zwar gegenüber dem bestehenden Zustand verdichtet wird, aber gegenüber der Ursprungsplanung nunmehr erheblich von der nördlichen Plangrenze abrückt, so dass der vormalig bedrängende Eindruck auf die dortige Nachbarschaft entfällt.

Darüber hinaus kann gerade im bebauten Innenbereich die Blickbeziehung auf eine bislang unbebaute 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 beigetragen, dass sich die Blickbeziehungen für andere Nachbarn ebenso verändert haben.

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 verwaltungsseitig auf die Auswahl nicht Allergie auslösender Baumarten hingewirkt werden. Für die Festsetzung von Standorten solcher Ersatzbäume innerhalb des Plangebietes oder der Erlass eines Pflanzgebotes im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens ergeben sich keine Rechtsgrundlagen.

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:

Diese Anregung wurde bereits im Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfüllt. Im geänderten Entwurf der Offenlage wird der Abstand der Baufläche für den südlichen der beiden zur Feldstraße orientierten Baukörper rd. 8 m betragen, während das Baufeld für den Baukörper auf der Hinterlandfläche einen Abstand zur südlichen Plangrenze von etwa 11,5 m aufweist. Darüber hinaus ist die Bauflächen auf Wunsch der EBG so bemessen, dass die Stellungen der geplanten Gebäude noch geringfügig variieren und damit ggf. um 2 m nach Norden verschoben werden könnten.

1.08 Abstand der Stellplatzanlage zur südlichen Grundstücksgrenze

Der Bebauungsplanvorentwurf sah die Festsetzung einer ab der Straßengrenze zur Feldstraße 13,5 m tiefen Stellplatzfläche in etwa 1 m Grenzabstand zur südlichen Plangrenze vor. Seitens der betroffenen Nachbarn wurde unterstellt, dass für die Errichtung von Carports in diesem Bereich einen Grenzabstand erforderlich machen, und hierzu 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 eine Carportanlage, welche im Sinne der genannten Vorschrift Garagen gleichzusetzen ist, auch ohne Nachbarzustimmung bis zu 9,0 m Grenzlänge zulässig. Für eine hierüber hinausgehende Grenzbebauung wäre demnach tatsächlich eine Nachbarstimmung erforderlich gewesen, wenn die EBG die spätere Errichtung einer Carportanlage in Erwägung gezogen hätte.

Die Abänderung der Bebauungskonzeption im Bebauungsplanentwurf der Offenlage sieht Stellplatzflächenfestsetzungen für das Vorhaben der EBG in Form einer straßenbegleitenden Anordnung vor. Daher wird die südliche Plangrenze von der Stellplatzanlage maximal in einer Länge von 5,0 m ab Straßengrenze berührt. Da der städtebauliche Entwurf 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. Darüber hinaus empfiehlt das nach Durchführung der Offenlage eingeholte lärmschutzrechtliche Gutachten die Errichtung einer gegenüber dem Stellplatzbereich schallabschirmenden Wand von 2,0 m Höhe. Dieser Empfehlung soll durch Änderung des Bebauungsplanentwurfes unter Pkt. 2 dieser Vorlage

gefolgt werden. Eine etwaige Betroffenheit der an die südliche Plangrenze angrenzenden Nachbarn wird durch diese Maßnahme zusätzlich noch gemindert.

1.09 Durch das geplante Vorhaben beeinträchtigte bestehende Grundstückseinfriedigung

Angrenzende Nachbarn weisen zum Bebauungsplanvorentwurf 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:

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

Durch die Änderung der Baukonzeption gegenüber der ursprünglichen Planung beschränkt sich die mögliche Beeinträchtigung der bestehenden Grundstückseinfriedigung auf die Stellplatztiefe im Planbereich von 5,0 m. Die nach Durchführung der Offenlage unter Pkt. 2 vorgesehene Ergänzung des Planentwurfes um die Festsetzung einer Lärmschutzwand über eine Länge der betroffenen Grenze von 6,0 m bereitet die Errichtung einer solchen Anlage zu Lasten der Vorhabenträgerin vor. Die Nachbarn werden insofern nicht belastet werden.

1.10 Festlegung des Umgebungsbereiches und des Maßes der baulichen Nutzung zum Einfügen der Neubebauung

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, da sich die neu geplante Bebauung infolge ihrer erheblich größeren Kubatur sowie der ansonsten nicht vorhandenen 3. Geschossebene nach Größe und Gestaltung nicht in die Bauform der unmittelbar an den Planbereich angrenzenden Grundstücke anpasst.

Stellungnahme der Verwaltung:

Während der ursprüngliche Bauentwurf infolge des erheblichen Abrückens der großen Baukörper von der Straßengrenze den städtebaulichen Kontext zu der prägenden Bebauung in der Feldstraße ggf. hätte anzweifeln lassen können, wird mit dem Vorrücken der Gebäude auf einen Abstand von 6,5 m zur Straßengrenze 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.

An der Feldstraße ist eine heterogene Baustruktur 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 Firsttrichtungen, vereinzelt gibt es aber auch giebelständige Häuser.

Die von der EBG nunmehr geplanten Baukörper weisen Grundrisse von 20 x 12 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 der Häuser 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 direkt gegenüber liegende Mehrfamilienwohnhaus Feldstr. 23. Darüber hinaus wurde vor Kurzem eine Bauvoranfrage für ein zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss auf dem rd. 50 m entfernt gelegenen Eckgrundstück Eikelberger 1 gegenüber der Einmündung der Feldstraße nach § 34 BauGB positiv beschieden. Die genannten 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 unmittelbar angrenzenden Nachbarbebauung durch noch höhere Gebäude, die unter Ausnutzung einer festgesetzten zweigeschossigen Bauweise 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.

Die Planungsabsicht der städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der Umgebungsbebauung geht nicht soweit, dass die unmittelbar angrenzenden Baustrukturen 1 : 1 übernommen werden müssen, sondern dass der Gebietscharakter erhalten bleibt, indem sich die mit der Planaufstellung vorbereitete Neubebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung anpasst. Dies ist für die Angebotsplanung des Bebauungsplanes E 4/5 zu bejahen.

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 in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhandenen 3. Geschossebene und der Gebäudestellung nicht 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 Eindruckes 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 in etwa die Bauflucht der Bebauung auf der östlichen Straßenseite ein.

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 des Hausblockes Feldstraße 30-34. 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 Eikelnberger 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 daher hingegen einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO, die Charakteristika eines Kleinsiedlungsbereiches sind nirgends erkennbar. Daher besteht kein Erfordernis und auch 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 unregelmäßigen 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 wurden die bedrängende Wirkung der ursprünglich geplanten Baukörper von über 30 m Breite auf die Nachbargrundstücke infolge ihres Standortes in unmittelbarer Nähe zu den Plangrenzen bemängelt und ferner Zweifel geäußert, dass der in der Bürgerversammlung vorgestellte Bauvorentwurf die einzige Möglichkeit für die beabsichtigte städtebauliche Nachverdichtung darstellen sollte. Stattdessen wurde angeregt, zum nahezu vollständigen Erhalt der bisherigen Gartenstrukturen der EBG auf eine Hinterlandbebauung zu verzichten und eine erweiterte Neubebauung längs der Feldstraße vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Entsprechend den Ausführungen und Pkt. 1.05 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 der Nutzungen auf den Nachbargrundstücken einher.

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. Dem trägt auch die Novellierung des Baugesetzbuches 2013 Rechnung, indem bei den Grundsätzen der Bauleitplanung in § 1 Abs. 5 BauGB der städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung ein Vorrang zugewiesen wird. 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. Einem solchen Anliegen 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. Hinsichtlich der Lärmbelastungen aus der Nutzung der zukünftigen PKW-Stellplätze weist das nachträglich beigebrachte Schallgutachten eine Verträglichkeit der Anordnung der Stellplätze an der Feldstraße mit den Schutzansprüchen der Umgebungsbebauung nach.

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. Durch die Änderung der Bebauungskonzeption im Offenlageentwurf ist die vormalige Massivität der Bebauung infolge der Aufteilung in drei Baukörper verkleinerten Grundrisses gemindert. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit diese zur Feldstraße hin zurückzuverlegen und von der nördlichen Plangrenze abzurücken. Die bemängelten Belastungen für die dortigen Anwohner sind auf diese Weise weitgehend ausgeräumt.

1.15 Finanzielle Auswirkungen der Planung

Es wird darauf hingewiesen, dass abweichend von dem Vermerk in der Fußnote 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 hierfür 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, die in anderen Konten anzumelden sind, zur Verfügung gestellt werden müssen.

Etwaige Aufwendungen der Allgemeinheit im Rahmen der Planverwirklichung sind von dem besagten Vermerk der Vorlage 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 Personengruppen 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 geänderte dem Offenlageentwurf zugrunde liegende Baukonzeption 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 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 auf eine Solarnutzung auf dem Dach 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 angeregt, 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. Der hierin aufgeführte Verdacht auf einen Bombenblindgänger im Plangebiet wurde zwischenzeitlich durch eine entsprechende örtliche Überprüfung des Verdachtspunktes ausgeräumt.

Da der gesamte Stadtbereich einem Kampfgebiet im Zweiten Weltkrieg zuzurechnen ist, besteht flächendeckend ein diffuser Verdacht auf Kampfmittelablagerung der auch für das Plangebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Die Verpflichtung einer weitergehenden Überprüfung des Plangebietes im Rahmen dieses Planverfahrens ergibt sich hieraus jedoch nicht. Gleichwohl werden Verhaltensmaßnahmen im Falle von Erdarbeiten mit besonderen mechanischen Bodenbelastungen empfohlen, die in den Bebauungsplan in der Form eines Hinweises zur Information der Bauherren aufgenommen werden.

1.21 Altlasten

Es wird anregt, 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 mit einer Fahrbahrbreite von 6 m als verträglich zu erachten.

1.23 Artenschutz

Es wird anregt, 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 Bebauungsplanvorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. 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 aller Baukörper von den jeweiligen Grundstücksgrenzen sichert, ausgeräumt.

1.25 Entwicklung von Feinstaub und Stickoxiden

Es wird anregt 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 Emmissionspotential 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 und muss für die Durchführung des anhängigen Bebauungsplanaufstellungsverfahrens E 4/5 nicht gewartet werden.

1.27 Zuwegung entlang der Südgrenze der Grundstücke am Eikelnberger Weg

Gegen den Bebauungsplanvorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Bedenken vorgetragen, die sich gegen eine Störung der bestehenden Wohnqualität und einen Verlust an Sicherheit richten, wenn die geplante Gebäudeanordnung des nördlichen Baukörpers und die Zuwegung zum Hauseingang längs der Grenze zu den Grundstücken am Eikelnberger Weg realisiert werden sollten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgetragenen Bedenken werden im Satzungsentwurf des Bebauungsplanes ausgeräumt. Das nächst gelegene Gebäude im Planbereich 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 an der Grenze oder um 3 m hiervon 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.

1.28 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.

II Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Durch die erhebliche Änderung des Planungskonzeptes gegenüber dem in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Vorentwurf mit einer anderen Gliederung und Verschiebung der Baukörper innerhalb des Planbereiches wurden zwar wesentliche Bedenken der nördlich angrenzenden Nachbarn ausgeräumt, dafür erklären nunmehr andere Nachbarn ihre Betroffenheit und erheben ihrerseits Bedenken in der Annahme, dass auch diesen im Sinne einer Gleichbehandlung durch nochmalige Umplanung oder Aufgabe des Vorhabens stattgegeben werden werde.

In Abstimmung mit der Baugenossenschaft soll nach Durchführung der Offenlage eine hierin vorgetragene Anregung im Nachgang berücksichtigt werden, siehe Ausführungen unter Pkt. 2 dieser Vorlage. Hierbei ist eine geringfügige Verschiebung zweier Bauflächen vorgesehen, die im Rahmen einer formellen Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach Offenlage unter Anwendung der Bestimmungen des § 4a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 13 BauGB abgehandelt wurde. Dazu wurde eine beschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung durch schriftliche Benachrichtigung der Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke vorgenommen, wobei die Möglichkeit zur Stellungnahme auf die geänderten und ergänzten Teile des Planentwurfes eingeschränkt wurde. Unter den beteiligten Nachbarn befinden sich auch Petenten, die im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB ihre grundsätzliche Ablehnung des Planungsentwurfes zum Ausdruck gebracht haben. Da die geringfügige Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach Offenlage keine Berücksichtigung der vorgetragenen Bedenken erkennen ließ, wurde die erneute beschränkte Beteiligung wurde ihrerseits zum Anlass genommen, unter Zuhilfenahme eines Rechtsbeistandes eine Stellungnahme abzugeben, die ihre bereits vorgetragenen Bedenken noch einmal näher erläutert. Damit wird die eingeräumte Stellungnahmemöglichkeit zum Inhalt der geringfügigen Entwurfsänderung nach Offenlage zwar überschritten, da hierbei jedoch keine grundsätzlich neuen Bedenken geäußert werden, die nach der Bestimmung des § 3 Abs. 2 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB nicht fristgemäß abgegeben wären und somit bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben könnten, wird diese Stellungnahme in die Abwägung unter nachfolgendem Punkt b) eingestellt.

a) Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB gingen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein.

b) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung / Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Auch in den im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur Planung wiederholten sich Einzelaspekte in den Vorträgen unterschiedlicher Petenten. Diese werden zusammengefasst behandelt. In den betroffenen Stellungnahmen sind wie zuvor durchlaufende Bezifferungen eingeführt, die auf die entsprechenden Beschlussfassungsempfehlungen dieser Vorlage hinweisen.

1.29 Bedenken gegen die Anordnung der Stellplätze an der Straßengrenze zur Feldstraße

Es werden Bedenken gegen die Festsetzung der Stellplätze längs der Feldstraße vor den geplanten Baukörpern in Senkrechtnordnung zur Straßengrenze erhoben. Hierdurch entstehe eine unzumutbare Belastung der Nachbarn durch Abgase und Lärmimmissionen. Letztere würden durch die Reflexionen an den neuen Gebäudefronten noch verstärkt.

In Hinblick auf die vorhandenen Garagenzeilen im unmittelbaren Umfeld des Planbereiches am Einmündungsbereich der Feldstraße in den Eikelnberger Weg bewirke die im Plangebiet vorgesehene Stellplatzanordnung eine zusätzlich Steigerung der Lärmbelastung für die anliegenden Grundstücke in diesem Einwirkungsbereich, dem auch die als Lärmschutz geplante Anordnung einer Mauer rund um den in das Grundstück hineinragenden Stellplatzbereich im nördlichen Planbereich nicht abhelfe. Daher wird seitens der nördlich angrenzenden Nachbarn angeregt, auf die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene eine Anordnung von PKW-Stellplätzen an der Feldstraße zu verzichten.

Auch Anlieger südlich des Planbereiches wenden sich gegen die zu erwartenden Lärmbelastungen aus der Stellplatznutzung und bemängeln, dass ihrem Grundstück gegenüber keine Schutzvorkehrung getroffen werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Bauleitplanung und der nachfolgenden Genehmigungsplanung sind Stellplätze in ausreichender Anzahl für die geplanten Wohneinheiten bereitzustellen. Daher ist auch kein Verzicht auf jegliche Stellplatzanordnung in der Nähe des Grundstücks der Antragsteller möglich. Mit der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Bebauungs- und Erschließungskonzeption ist u.a. auch die Absicht verbunden, störende Lärmeinträge in den Blockinnenbereich zu vermeiden.

Die vorgesehene Anordnung der erforderlichen Stellplätze ist städtebaulich und erschließungstechnisch die beste Lösung, da so keine zusätzlichen versiegelten Zufahrtbereiche auf dem Grundstück anzulegen sind. Darüber hinaus werden diese im Zuge der Bauleitplanung über die gesamte Länge des Plangebiets im westlichen Grenzbereich zur Feldstraße festgesetzt und somit gleichmäßig verteilt, so dass keine gebündelten Zufahrten mit punktuell größerer Verkehrsbelastung entstehen.

Mögliche immissionsschutzfachliche Konflikte im Zusammenhang mit den geplanten Stellplätzen wurden im Rahmen eines Lärmgutachtens, welches aufgrund der vorgetragenen Bedenken nachträglich erstellt wurde, untersucht. Hierin heißt es in der Schlussbetrachtung, dass „im Hinblick auf die generelle Ortsüblichkeit von bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen zu Wohngebäuden, sowohl im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den Grundstücken selber, [...] keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu erkennen“ seien. Von daher sind die aus dem PKW-Verkehr von und zu den Stellplätzen ausgehenden Emissionen nicht als für die Nachbarschaft unzumutbar zu erachten.

Das Gutachten weist darüber hinaus nach, dass die im Planentwurf vorsorglich vorgesehene Schallschutzwand um den am nördlichen Planrand in das Grundstück der EBG hineinragenden Stellplatzbereich aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich ist, da ohnehin keine richtwertüberschreitenden Einwirkungen auf die Nachbarschaft aus der Stellplatznutzung zu befürchten sind. Dennoch wird ihre Festsetzung im Bebauungsplan zur Steigerung der Akzeptanz durch die Nachbarschaft ausdrücklich begrüßt und die Empfehlung gegeben, eine solche Vorkehrung auch am südlichen Planrand zu treffen. Die Baugenossenschaft stimmt einer solchen Maßnahme auch in Hinblick auf den Schutz der eigenen Freibereiche für ihre Mieter zu. Daher wurde im Wege der unter Punkt 2 dieser

Vorlage zu beschließenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach Offenlage die ergänzende Festsetzung einer zweiten Schallschutzwand von 2 m Höhe um die Stellplatzfläche am südlichen Planrand vorgesehen.

1.30 Erhebliche Verminderung des bestehenden Stellplatzangebotes im Straßenraum

Durch die geplante Anordnung der Stellplatzflächen und die Erschließungswege auf dem Grundstück der Baugenossenschaft entfallen in der Feldstraße über eine Länge von rd. 50 m bisherige Abstellmöglichkeiten für PKWs im Straßenraum, die von den Anliegern u.a. für den Besucherverkehr benötigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Grob überschlagen entfallen bei einer Realisierung der Planung im öffentlichen Straßenraum ca. 8 bis 10 Parkplätze. Gleichzeitig entstehen auf dem Grundstück rund 20 neue Stellplätze, die den Bewohnern der neuen Gebäude zugeordnet werden.

Den bisherigen Wohnhäusern Feldstraße 30 bis 34 waren zum Zuge des Wiederaufbaues in den 1950er Jahren keine Stellplätze zugeordnet. Insofern mussten alle Bewohner im öffentlichen Straßenraum parken. Auch wenn diese in der Vergangenheit gemessen an der sonstigen Bevölkerung unterdurchschnittlich motorisiert waren und insofern kein unmittelbarer Parkdruck in diesem Abschnitt der Feldstraße auszumachen war, ist der zulässigen Nutzung der Wohnungen in den betroffenen Häusern grundsätzlich nicht abzusprechen, dass hierfür Parkraum auf der angrenzenden Straßenfläche in Anspruch genommen werden kann. Im Falle eines Bewohnerwechsels etwa im Zusammenhang mit einer Gebäudesanierung hätte sich ohne Weiteres eine vollständige Nutzung des Parkflächenangebotes auf der Straßenfläche unmittelbar vor dem Grundstück der EBG durch deren Mieter einstellen können. Hierbei entstünde für die öffentliche Hand kein Handlungsbedarf, den übrigen Anliegern ein erweitertes Parkraumangebot zu sichern. Insofern ergibt sich durch die neue Planung sogar eine Verbesserung, da die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden.

Insgesamt ist die Parksituation in der Umgebung nicht als kritisch anzusehen.

1.31 Verlagerung der Bauflächen zur Ermöglichung eines Pflanzstreifens zwischen den Stellplatzflächen an der Feldstraße und den neuen Gebäuden

Bei der vorgeprägten Südausrichtung der geplanten beiden Gebäude an der Feldstraße ist eine Anordnung der Aufenthaltsräume in den zukünftigen Wohnungen vorstellbar, die bewirkt, dass die jeweilige zum Straßenraum orientierte Gebäudefassade keine Gebäudeöffnungen aufweisen würde. Damit ergäbe sich für die gegenüber liegenden Nachbarn der Anblick einer geschlossenen hohen Mauer. Es wird angeregt, die betroffenen Bauflächen um 1,5 bis 2 m in das Grundstück hinein zu verschieben und zwischen den Stellplatzflächen und der jeweiligen vorderen Baugrenze eine Grünfläche zur Kaschierung etwaig geschlossener Straßenfassaden einzuplanen. Alternativ könne bei einem Auseinanderziehen der Stellplätze vor den neuen Häusern eine Pflanzung von Einzelbäumen zwischen den Parkständen angeordnet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung bezüglich einer Verschiebung der Baugrenze in das Grundstück hinein wird in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin nachgekommen, um Platz für den gewünschten

Pflanzstreifen zu bekommen. Zur Ermöglichung einer solchen Regelung ist eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach Offenlage erforderlich. Da es sich nur um eine geringfügige Änderung handelt, die die Grundzüge der Planung nicht berührt, wurde ein beschränktes Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren unter Anwendung der Bestimmungen der §§ 4a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt. Ergebnisse und Beschlussempfehlungen siehe unter Pkt. 2 dieser Vorlage.

1.32 Bedenken der nördlich angrenzenden Nachbarn gegen die Verlagerung der geplanten Baukörper zur Feldstraße

Es werden Bedenken gegen die Verschiebung des im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehenen nördlichen Baukörpers auf dem Grundstück der Emmericher Baugenossenschaft in Richtung Feldstraße erhoben, da hiermit eine unzumutbare Beeinträchtigung nunmehr der westlichen Grundstücke am Eikelnberger Weg einhergehe. Die von den Petenten bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bemängelten Belastungen würden dabei einseitig auf die sich nach Westen anschließenden Grundstücke übertragen. Es wird daher angeregt, die Gebäudestellung des betroffenen Baukörpers durch Verschiebung der Baufläche soweit nach Süden zu verlagern, dass es nicht zu Beeinträchtigungen der nördlich angrenzenden Wohngrundstücke durch Verschattung, Bedrängung, Einsichtnahme kommen könne.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Verlagerung der betreffenden Baufläche des Bebauungsplanvorentwurfes in Richtung Feldstraße war gleichzeitig deren Verschiebung um 4 m nach Süden verbunden. Damit ergibt sich eine andere Beurteilungsgrundlage für eine etwaig bedrängende Wirkung des Bauvorhabens auf die nördlich an den Planbereich grenzenden Grundstücke als im ursprünglichen Bebauungskonzept.

Die Entfernung zwischen dem Gebäude der Petenten am Eikelnberger Weg und der neuen überbaubaren Grundstücksfläche beträgt rund 28,5 m. Von der gemeinsamen Grundstücksgrenze wird der neue Baukörper über 12 m entfernt sein und rückt damit weiter ab, als es in der jetzigen Bestandssituation des Hauses Feldstr. 34 der Fall ist. Somit sind sämtliche nachbarrechtlichen bzw. bauordnungsrechtlichen Mindestabstände übererfüllt. Beeinträchtigungen durch Verschattung, Bedrängung und Einsichtnahme sind somit nicht zu befürchten. Ein vollständiger Ausschluss jeglicher Einsichtnahme zwischen Nachbargrundstücken kann innerhalb zusammenhängend bebauter Siedlungsbereiche auch im Rahmen von Bauleitplanverfahren niemals vollständig ausgeschlossen werden. Selbst bei Realisierung einer weniger dichten Bebauung käme es immer zu dem Fall, dass neue Wohnbereiche an bestehende Gärten angrenzen.

Eine weitere Verschiebung des Baukörpers nach Süden lässt sich daher weder aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme heraus einfordern, noch ist dies auf Grund der weiteren auf dem Grundstück vorgesehenen Gebäude überhaupt möglich.

Zudem wird zwischen dem Plangebiet und den nördlich angrenzenden Grundstücken am Eikelnberger Weg eine 2 m hohe Wand errichtet, die sowohl Sichtschutz im EG-Bereich bietet als auch die Geräusche der an- und abfahrenden Fahrzeuge mindert.

1.33 Bedenken der südlich angrenzenden Nachbarn gegen die Verlagerung der geplanten Baukörper gegenüber dem Ursprungsentwurf

Auch die Nachbarn am südlichen Planrand fühlen sich durch die Verlagerung der geplanten Bebauung zur Feldstraße hin einseitig belastet und bezweifeln, dass der erforderliche Sozialabstand eingehalten wird. Stattdessen regen sie an, einen erheblich größeren Abstand der Bauflächen zur südlichen Plangebietsgrenze vorzusehen. Hierdurch sollen die Beeinträchtigungen auf die an das Plangebiet angrenzende Wohnnutzung ausgeschlossen werden, die sich infolge vermehrter Einsichtnahmemöglichkeiten durch das Vorrücken des nächst gelegenen geplanten Baukörpers auf die bestehende Bauflucht sowie die Anordnung der Hauptaufenthaltsräume mit Balkonvorbauten nach Süden einstellen würden.

Diese Beeinträchtigung werde zusätzlich noch durch die Anordnung des hinterliegenden Baukörpers im südöstlichen Planbereich verstärkt. Daher wird angeregt, dessen Baufläche ebenfalls nach Norden zu verschieben und mittig hinter den beiden zur Feldstraße orientierten Bauflächen anzuordnen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zunächst sei darauf hingewiesen, dass die Planung im Vergleich zu dem bestehenden Gebäude der Baugenossenschaft, Feldstraße Nr. 30, für die Neubebauung einen um rund 4,50 m größeren Abstand vorsieht. Allerdings weist die Südfront des bestehenden Gebäudes keine Wandöffnung in Richtung der Nachbarn auf, so dass bisher nur von den Fenstern an der östlichen Gebäudeseite eine Einsicht auf das betroffene Nachbargrundstück stattgefunden hat.

Ein Schutzanspruch gegen die Möglichkeit, von den neu zu errichtenden Gebäuden in andere Grundstücke Einsicht nehmen zu können, könnte seitens der Nachbarn 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.

Die zu den Petenten nächst gelegene Baufläche weist einen Grenzabstand von rd. 8 m auf. Der erforderliche Grenzabstand nach Landesbauordnung wird damit für die von der Baugenossenschaft konzipierten Gebäude auf eigenem Grundstück eingehalten. Durch die geplante Bebauung werden insofern keine im Rechtssinne unzumutbaren Beeinträchtigungen auf die Nachbarschaft hervorrufen. Daher wird dem Gebot der Rücksichtnahme Genüge geleistet.

Da die geplanten Baukörper im Plangebiet sowohl zu den Außengrenzen als auch ebenfalls untereinander die erforderlichen Sozialabstände einhalten sollen, ergeben sich keine Möglichkeiten für wesentliche Verlagerungen. Die Anordnung des Baufeldes im Hinterbereich kann aus Gründen der bauordnungsrechtlichen Abstandflächenregelung nicht mittig zu den beiden vorgelagerten Bauflächen an der Feldstraße erfolgen, da die Inanspruchnahme der Abstandflächenreduzierung nach § 6 Abs. 6 BauO NRW für einen Außenwandabschnitt von 16 m nur für einen einzigen Abschnitt zulässig ist und nicht innerhalb einer Fassade in mehrere Abschnitte aufgeteilt werden darf.

1.34 Ausschluss der Nutzung des Anliegerweges im Blockinnenbereich durch die Anwohner im Bebauungsplangebiet

Zum Bebauungsplanentwurf der Offenlage wird die bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bereits vorgetragene und im Weiteren nicht berücksichtigte Anregung auf Ausschluss der Nutzungsmöglichkeiten des von der Straße Am Tabakfeld abzweigenden, in den Blockinnenbereich führenden und auch an das Plangebiet grenzenden städtischen Anliegerweges wiederholt (siehe Pkt. 1.03).

Stellungnahme der Verwaltung:

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

Inwiefern die städtische Wegefläche bislang von den Mietern der Häuser Feldstraße 30 bis 34 wie von den anderen Anliegern mitgenutzt wurde, ist nicht bekannt. PKW-Stellplätze gab es auf dem Grundstück der Baugenossenschaft bislang noch keine. Für die betroffenen Anwohner war eine Nutzung des Weges zu Fuß oder mit dem Fahrrad, wie sie auch von allen anderen Anliegern 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.

1.35 Belastung der Anlieger durch Steigerung des Verkehrsaufkommens

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Bedenken gegen eine Belastung der Anlieger infolge des bei Neubebauung im Plangebiet zu erwartenden Mehrverkehrs durch die PKW der zukünftigen Mieter wurden vom Fachausschuss für das weitere Planverfahren zurückgewiesen (siehe 1.22). Hierzu wird bemängelt, dass in der Prüfung der Erheblichkeit unbeachtet blieb, dass die bisherigen Bewohner im Plangebiet nicht über eigene PKW verfügt haben. Angesichts der geplanten Größe der Bebauung wird eine Zunahme von mindestens 50 Fahrzeugen im Wohngebiet gemessen an den heutigen Verhältnissen erwartet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Sozialfürsorge wurde von der Stadt Emmerich am Rhein in der Vergangenheit Wohnraum für minderbemittelte Bürger z.T. auch in den betroffenen Häusern der Baugenossenschaft an der Feldstraße vermittelt. Insofern traf es tatsächlich zu, dass gemessen an der Einwohnerzahl in den Häusern eine unterdurchschnittliche PKW-Ausstattung vorhanden war. Eine Bindung der betroffenen Wohnungen an einen bestimmten Personenkreis hat es jedoch nie gegeben. Die zuletzt ansässige Bewohnerstruktur bildete sich letztlich nach dem Angebot an flächenmäßig kleinen Wohneinheiten verbunden mit einem niedrigeren Wohnkomfort und entsprechend niedrigen

Mieten. Im Falle einer Gebäudesanierung nach den heutigen Standards für Wohnkomfort und Energie, wie es von der Baugenossenschaft sukzessive bei allen ihren Liegenschaften durchgeführt wird, hätte ein entsprechender Mieterwechsel ohne planungs- oder bauordnungsrechtliche Einschränkungen stattfinden können. Da der Besitz eines PKW durch Privatpersonen der allgemeinen Lebensweise entspricht, hätten die Nachbarn jederzeit mit einer Zunahme der Anzahl der PKW sowie den sich hieraus ergebenden Fahrzeugbewegungen im näheren Umfeld rechnen und diese akzeptieren müssen. Von daher kann der zulässigen Nutzung des Grundstückes innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes nicht grundsätzlich eine PKW-Ausstattung der Mieter aberkannt werden. Ein durch die betriebene Bauleitplanung bewirktes Mehraufkommen von Fahrzeugbewegung beschränkt sich somit tatsächlich auf die von der Mehranzahl an Wohneinheiten gegenüber dem bisherigen Bestand herrührenden zu erwartende Zahl an PKW.

Der Bebauungsplan E 4/5 ist keine vorhabenträgerbezogene Planung im Sinne des § 12 BauGB, sondern stellt eine Angebotsplanung dar. Von daher soll keine Steuerung über die zukünftige Nutzung der sich ergebenden planungsrechtlichen Möglichkeiten durch die Baugenossenschaft betrieben werden. Dies bezieht sich insbesondere auf die innere Gestaltung der geplanten Wohngebäude, respektive die Anzahl der Wohneinheiten. Planerisch wird lediglich Sorge dafür getragen, dass den zur Wohnnutzung erforderlichen Nebeneinrichtungen wie den bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen Raum gegeben wird. Die mit der Baugenossenschaft abgestimmte Größe der Stellplatzflächenfestsetzung mag ein Indiz für die tatsächlich vorgesehen Wohneinheiten innerhalb der Häuser sein, deren Anzahl sicherlich das von den Anliegern aufgeworfene Szenario nicht erreichen wird.

Die allein durch die Planung vorbereitete Erhöhung des Gesamtverkehrsaufkommens im Bereich der Feldstraße durch die Fahrzeuge der zusätzlichen Anwohner ist daher als gering und in Hinblick auf die Aufnahmekapazität der Feldstraße mit einer Fahrbahnbreite von 6 m als verträglich zu erachten.

1.36 Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme und des Gebietserhaltungsanspruches

Es wird die Auffassung vertreten, dass die geplante Baumaßnahme das Gebot der Rücksichtnahme verletze, da es nicht um eine gebietstypische Nutzung handele. Es wird unterstellt, dass von dem Vorhaben Störungen auf das umliegende Wohngebiet ausgehen, die mit der Art des Baugebietes nicht vereinbar sind. Das Vorhaben widerspreche nach Umfang und Lage der Eigenart des umgebenden Baugebietes

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Gebot der Rücksichtnahme im § 15 BauNVO bestimmt, dass in den in dieser Verordnung definierten Baugebietstypen die jeweils baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie

- nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen oder
- wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzumutbar sind.

Der Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vor. Unzweifelhaft sind auch die Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in der näheren Umgebung, in denen die Wohnnutzung dominiert, als WA-Bereich zu charakterisieren. Unter diesem Gesichtspunkt wird weder durch die benannte

planungsrechtliche Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ein Widerspruch zum Baugebietstypus der Umgebung vorbereitet, noch beabsichtigt die Baugenossenschaft mit ihrem geplanten ausschließlich dem Wohnen dienenden Vorhaben von der prägenden Art der baulichen Nutzung in der Umgebung abzuweichen. Insofern ist diesbezüglich keine Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme zu erkennen, noch wird der Gebietserhaltungsanspruch durch eine dem Gebiet abträgliche Nutzung tangiert.

Das im Bebauungsplan vorgesehene Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls an der in der näheren Umgebung vorhandenen Baustruktur. Dabei ist eine Beschränkung der Umgebung als Beurteilungsraum für die Zulässigkeit der Planung auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke im Baublock Feldstraße / Eiklenberger Weg / Kastanienweg / Am Tabakfeld nicht gefordert und wird auch der bestehenden Bebauung der Mehrfamilienhäuser Feldstr. 30 bis 34 nicht gerecht. Ein straßenbegleitendes Vorhaben als Ersatz der bestehenden Bebauung wäre ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig gewesen. In die hierbei für eine Zulässigkeitsbeurteilung heranzuziehende Umgebung sind auf jeden Fall auch die Bereiche der sonstigen Feldstraße sowie der Einmündungsbereich Eiklenberger Weg / Alte 's-Heerenberger Straße zuzurechnen. Nichts anderes kann auch für die Beurteilung, ob sich das im Bebauungsplan E 4/5 vorgesehene Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, in Anspruch genommen werden.

Gemäß den Ausführungen und Pkt. 1.28 ist nachgewiesen, dass im Plangebiet gemessen an der realisierbaren Grundflächenzahl (GRZ) keine erheblich höhere Baudichte möglich ist, als sie auch in der Umgebung vorherrscht. Darüber hinaus wird die Zahl der Vollgeschosse der vorhandenen Bebauung in der Umgebung nicht überschritten, wobei auch bei anderen zweigeschossigen Miethäusern in der Umgebung eine dritte Wohnebene in Form eines Dachgeschossausbaues über dem zweiten Vollgeschoss anzutreffen ist. Auch die Beschränkung der Gebäudehöhen im Plangebiet dient der städtebaulichen Anpassung der vorhandenen Höhenmaße der zweigeschossigen Umgebungsbebauung und unterschreitet sogar die vorhandenen höchsten Gebäudehöhenmaße der Nachbarschaft in signifikanter Weise.

Von daher liegen auch hinsichtlich der vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kein Widerspruch zur Typik der Umgebungsbebauung und somit keine Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO oder Abweichung vom Gebietserhaltungsanspruch vor.

Hinsichtlich der Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme durch Vorbereitung unzumutbarer Beeinträchtigungen oder Störungen der Umgebung ist die Grenze der Unzumutbarkeit nicht der subjektiven Betrachtung der Nachbarn unterworfen. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ergeben 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. Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an den nach Landesbauordnung NRW notwendigen Abstandflächen. Deren Einhaltung wird im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren gesichert nachgewiesen. Insofern wird durch den Bebauungsplan E 4/5 keine Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO vorbereitet.

1.37 Nichteinfügen des Vorhabens in den Wohncharakter des Viertels und in das Straßenbild

Es werden Bedenken dagegen erhoben, dass sich das geplante Vorhaben der Baugenossenschaft in Form großer Mietwohnungsblöcke nicht in die Nutzungsstruktur des angrenzenden Wohngebietes einpasst, welchem bei ausschließlicher Einfamilienhausbebauung ein Vorstadtcharakter zuzumessen sei, und sich infolge Senkrechthaltung der Wohnblöcke zur Straßengrenze nicht in das Straßenbild einfüge.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereitete Vorhaben passt sich wie unter Pkt. 1.36 dargelegt nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die entgegen der Auffassung der Petenten weiter als den die unmittelbar an den Planbereich angrenzenden Grundstücke zu fassende Umgebung ein. Auch die bestehende Bebauung Feldstraße 30-34 stellt bereits eine Mehrfamilienhausbebauung dar, der in Einbindung in die baulichen Nutzungen der näheren Umgebung ein Anspruch auf Neuerrichtung in gleicher Art nicht abzusprechen ist.

Dass das Vorhaben von der Parallelgebäudestellung zur Straßengrenze abweicht und insofern eine Änderung des heutigen Straßenbildes bewirken wird, macht es nicht von vornherein unzulässig. Es bestehen keine ortsrechtlichen gestalterischen Vorgaben etwa in Form einer Gestaltungssatzung, die den Erhalt einer bestimmten Gebäudeanordnung fordern. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes unterliegt städtebaulichen Erfordernissen, von denen ein nahtloses Sicheinfügen in ein bestehendes Ortsbild nur einen Aspekt unter vielen darstellt, von dem der Bauleitplan bei entsprechender städtebaulicher Begründung auch abweichen kann.

Zur Ermöglichung der gewünschten Nachverdichtung auf einer unbebauten Reservefläche im Innenbereich besteht in diesem Fall das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das betroffene Grundstück, mit welchem dem gesetzlich geforderten Vorrang einer Innenentwicklung entsprochen werden soll.

1.38 Reduzierung der Gebäudehöhe des dritten Wohnhauses im hinteren Grundstücksbereich

Es wird angeregt, die Höhenentwicklung im hinteren Planbereich auf zwei Vollgeschosse zu beschränken und durch entsprechende Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe die Errichtung einer dritten Geschossebene in Form eines Staffelgeschosses auszuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei dem 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 von der EBG geplanten Baukörper sollen 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 zusätzlichem ausgebautem Dachgeschoss auf dem unweit gelegenen Eckgrundstück Eikelnberger Weg 1 nach § 34 BauGB positiv beschieden.

Eine Einfügung der geplanten Baukörper in die Höhenvorgabe der näheren Umgebung wird durch die Bauleitplanung gewährleistet. Angesichts der z.T. erheblichen Abstände zu den benachbarten Wohnnutzungen wird die geplante Höhenentwicklung auch für das dritte Gebäude im Planinnenbereich als mit der Umgebung verträglich erachtet. Im Sinne eines sparsamen Umganges mit dem Grund und Boden soll daher nicht auf die Nutzung des sich ergebenden Nachverdichtungspotentials im Innenbereich verzichtet werden.

1.39 Bedenken gegen die Notwendigkeit einer übermäßige Nachverdichtung

Es werden grundsätzliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgetragen. Diese richten sich gegen die Nachverdichtung unter Nutzung der unbebauten Hinterlandfläche des Antragsgrundstückes zur deren Begründung offensichtlich die Aspekte der demografischen Entwicklung nicht genügend berücksichtigt wurden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorliegende Fläche erfüllt die zentralen Voraussetzungen des § 13 a BauGB, der eingeführt wurde, um den unbebauten Außenbereich vor weiterer Zersiedelung zu schützen und stattdessen innerstädtische Nachverdichtungspotenziale auszunutzen. Das mit der Bauleitplanung verfolgte Ziel der Nachverdichtung entspricht somit nicht nur den städtischen Entwicklungsvorstellungen, sondern ist zudem aus den planungsrechtlichen Vorgaben abgeleitet.

Die genannte demografische Entwicklung beinhaltet zwar einen Rückgang der Bevölkerung. Das bedeutet aber nicht, dass in Zukunft die Nachfrage nach barrierefreien seniorengerechten Wohnungen in integrierten städtebaulichen Lagen abnehmen wird. Im Gegenteil bleibt es Aufgabe der Städte und Gemeinden, auch mit dem Instrument der Bauleitplanung ein ausreichendes Angebot an Wohnraum vorzuhalten. Die Bereitstellung des hier vorgesehenen Wohnraums die Stadt Emmerich am Rhein ist für die Stadt Emmerich am Rhein angesichts der bestehenden Strukturen im Mietwohnungsbau, der sich im Wesentlichen in der Nachkriegszeit entwickelt hat und z.T. erheblichen Sanierungsbedarf aufweist, ein aktuelles Anliegen, um sich dem demografischen Wandel zu stellen.

Zu 2) ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES NACH OFFENLAGE

Im Rahmen der Offenlage regten Nachbarn auf der dem Plangebiet gegenüber liegenden Seite der Feldstraße an, die beiden zur Feldstraße orientierten Baufelder geringfügig in das Grundstück zurückzuverlegen, um zwischen den Straßenfassaden der zukünftigen

Hausblöcke und den vorgelagerten Stellplatzflächen an der Feldstraße noch einen kleinen Grünstreifen anlegen zu können. Dies vor dem Hintergrund, dass die Aufenthaltsräume in den neuen Gebäuden voraussichtlich nach Süden ausgerichtet werden und sich hierdurch ggf. Straßenfassaden ohne Fensteröffnungen ergeben, die angesichts der geplanten Gebäudehöhen als sich unmittelbar an die Stellplätze anschließende hohe Wand empfunden würden. Zur deren Kaschierung könnten Gehölze auf einem zwischen Stellplatzfläche und Baufläche gelagerten Grundstücksstreifen angepflanzt werden, mit denen die heutige Vorgartengestaltung ansatzweise erhalten bleiben könnte.

Die Baugenossenschaft hat einer solchen Änderung ihres Bebauungskonzeptes zugestimmt, da sie das geringfügige Abrücken der Hausfronten von den Stellplatzflächen auch für ihre Mieter als positiv erachtet. Ihr Gesamtbebauungskonzept wird hierdurch nicht in Frage gestellt, da die hintere Bauflächenfestsetzung Raum für eine gewisse Verschiebung des geplanten dritten Baukörpers gibt und die Einhaltung der Abstandflächen der Baukörper untereinander noch immer gewährleistet ist.

Des Weiteren wurde zur Ausräumung im Rahmen der Offenlage vorgetragener Bedenken gegen die Lärmimmissionen auf die Nachbarschaft durch die zukünftige Nutzung der Stellplatzbereiche längs der Straßengrenze durch PKW im Nachgang zur Offenlage noch eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In deren Schlussbetrachtung heißt es, dass „im Hinblick auf die generelle Ortsüblichkeit von bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen zu Wohngebäuden, sowohl im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den Grundstücken selber, [...] keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu erkennen“ seien. Von daher sind die aus dem PKW-Verkehr von und zu den Stellplätzen ausgehenden Emissionen nicht als für die Nachbarschaft unzumutbar zu erachten.

Das Gutachten weist darüber hinaus nach, dass die im Planentwurf vorsorglich vorgesehene Schallschutzwand um den am nördlichen Planrand in das Grundstück der EBG hineinragenden Stellplatzbereich aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich ist, da ohnehin keine richtwertüberschreitenden Einwirkungen auf die Nachbarschaft aus der Stellplatznutzung zu befürchten sind. Dennoch wird ihre Festsetzung im Bebauungsplan zur Steigerung der Akzeptanz durch die Nachbarschaft ausdrücklich begrüßt und die Empfehlung gegeben, eine solche Vorkehrung auch am südlichen Planrand zu treffen. Die Baugenossenschaft stimmt einer solchen Maßnahme auch in Hinblick auf den Schutz der eigenen Freibereiche für ihre Mieter zu. Daher wurde im Wege der unter Punkt 2 dieser Vorlage zu beschließenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach Offenlage die ergänzende Festsetzung einer zweiten Schallschutzwand von 2 m Höhe um die Stellplatzfläche am südlichen Planrand vorgesehen. Mit der Festsetzung soll den Belangen eines verträglichen Nebeneinanders innerhalb des Wohnquartiers die gebotene Beachtung geschenkt werden.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der beiden benannten Änderungen bedarf es einer Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes nach Durchführung der Offenlage. Da eine solche Änderung nur geringfügig ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann unter Anwendung des § 4a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 13 BauGB auf die Durchführung einer erneuten Offenlage verzichtet werden, wenn der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden, deren Belange berührt werden, Gelegenheit zu Stellungnahme gegeben wird. Die Betroffenheit öffentlicher Belange war nicht zu erkennen, deshalb wurde in dieser Angelegenheit auf eine entsprechende Behördenbeteiligung verzichtet. Da sich die Änderungen im Bereich der Feldstraße bewegen, konnte eine Betroffenheit auf die benachbarten Anwohner an der Feldstraße sowie den westlichen Abschnitten des Eikelnberger Weges und der Straße Am Tabakfeld eingegrenzt werden. Diesen wurden die Planungsabsichten durch persönliches Anschreiben bekannt gegeben und eine Stellungnahmefrist von knapp drei Wochen bis zum 30.10.13 eingeräumt. In dieser Zeit

gingen zwei Stellungnahmen ein, über die der Rat im Rahmen der Abwägung eine abschließende Entscheidung herbeizuführen hat.

Die erste dieser Stellungnahme durch den Rechtsbeistand der an der südlichen Plangrenze benachbarten Eigentümer vom 24.10.2013 setzt sich nicht mit den Inhalten der Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach Offenlage auseinander, sondern richtet sich global hiergegen, da die nachträglichen Planänderungen nicht geeignet seien, die grundsätzlichen, bereits in der Offenlage vorgetragenen Bedenken seiner Mandanten auszuräumen. Die sich ausschließlich auf die Änderungen des Bebauungsplanentwurfes nach Offenlage bzgl. der geringfügigen Bauflächenverschiebung sowie der zusätzlichen Festsetzung einer Lärmschutzwand eingeräumte Stellungnahmemöglichkeit wurde stattdessen zum Anlass genommen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB fristgemäß vorgetragenen Bedenken zusammenzufassen, zu kommentieren, aber auch zu ergänzen. In der öffentlichen Bekanntmachung der Durchführung der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes war seinerzeit im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Da sich der Inhalt der ergänzten Bedenken jedoch mit den von anderen Petenten bereits vorgetragenen Bedenken deckt, wurde die betreffende Stellungnahme dennoch unter den Punkten 1.33, 1.35, 1.36 und 1.37 in die Abwägung eingestellt. Eine weitere Beratung unter diesem Punkt der Vorlage erübrigt sich daher.

Darüber hinaus ging folgende Stellungnahme ein:

2.1 Bedenken gegen die Verringerung des Abstandes der hinterliegenden Baufläche zu den durch die Änderung verschobenen Bauflächen

Es werden dagegen Bedenken erhoben, dass die Verlagerung der beiden zur Feldstraße orientierten Bauflächen in das Grundstück hinein zu einer Reduzierung der zukünftigen Gebäudeabstände zwischen den senkrecht zur Feldstraße anordneten Mehrfamilienhäusern und dem im hinteren Planbereich anordneten Wohnhaus führen wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die zukünftigen Gebäude haben ihre bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen von je mindestens 3 m zueinander einzuhalten. Insofern ist eine Abstandsreduzierung auf 4,5 m, wie sie das Abstandsmaß im Bebauungsplan zwischen den festgesetzten Bauflächen möglicherweise impliziert nicht realisierbar. Der von den Nachbarn erwartete Eindruck einer durch Zusammenrücken der Baukörper massiver wirkenden Gesamtbebauung wird sich insofern nicht einstellen.

Die Festsetzungen der durch Baugrenzen eingefassten Bauflächen im Bebauungsplan sind planungsrechtliche Angebote, die von den Bauherren nicht in Gänze ausgenutzt werden müssen. Auf Wunsch der Antragstellerin überschreiten die Ausmaße der Bauflächenfestsetzungen die Grundrisse der geplanten Gebäude, um noch eine gewisse Flexibilität in der Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück einzuräumen. Zur Einhaltung der erforderlichen Abstandflächen wird daher die gleichzeitige Positionierung der Gebäude auf der hinteren Baufläche und dem davor gelegenen Baufeld zur Feldstraße jeweils an den einander gegenüberliegenden Baugrenzen nicht möglich sein. Mindestens eines der Gebäude müsste entsprechend abrücken.

2.2 Übernahme der Änderungen nach Offenlage in den Satzungsentwurf

Da die vorgesehenen geringfügigen Änderungen/Ergänzungen der Fetzsetzungen des Bebauungsplanentwurfes der Offenlage nach deren Durchführung bislang noch nicht den entscheidungsbefugten Gremien vorgelegt wurden, bedarf es vor Satzungsbeschluss noch einer entsprechenden Entscheidung, diese zum Bestandteil des Satzungsentwurfes zu machen.

Neben der zeichnerischen Darstellung der Änderungen und der Ergänzung der textlichen Festsetzungen sind entsprechende Ergänzungen der Begründung vorzusehen.

Zu 3) SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan E 4/5 -Feldstraße- dient der zukünftigen baulichen Entwicklung des bereits bebauten Grundstückes Feldstraße 30 bis 34 im Innenbereich. Darüber hinaus wird für die Hinterlandfläche des betroffenen übertiefen Grundstückes erstmalig eine Bebauungsmöglichkeit vorbereitet und eine Bebauungsverdichtung unter Nutzung einer Innenpotentialfläche ermöglicht. Damit wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB einer vorrangigen städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Da die Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) vorliegen, wird von diesen verfahrenserleichternden Vorschriften Gebrauch gemacht. Dabei wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB Abstand genommen und auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB verzichtet.

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete zukünftige Nachnutzung passt sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an die Eigenart der näheren Umgebung an. Dem Nutzungscharakter des umgebenden Wohnquartiers entsprechend wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das von der Antragstellerin geplante Vorhaben ausschließlicher Wohnnutzung ist im WA-Gebiet allgemein zulässig und unterscheidet sich nicht von den vorwiegenden baulichen Nutzungen in der Nachbarschaft.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch gegliederte Bauflächen, Grundflächenzahl, II-geschossige Bauweise und Höhenbegrenzung der Gebäudehöhen bestimmt. Hierdurch werden für die zukünftige bauliche Entwicklung Grenzen gesetzt, die eine Überschreitung der Bebauungsdichte und der Höhenentwicklung vergleichbarer Mehrfamilienwohnhäuser in der näheren Umgebung unterbinden und auch in Hinsicht auf eine weniger massive bauliche Nutzung auf den direkt angrenzenden Nachbargrundstücken als verträglich zu erachten sind.

Durch die Einhaltung und teilweise Übererfüllung der nachbarrechtlichen bzw. bauordnungsrechtlichen Mindestabstände sind unzumutbare Beeinträchtigungen für die außerhalb des Plangebietes liegenden Nachbargrundstücke nicht zu befürchten. Erhebliche belästigende Lärmeinwirkungen durch den zu erwartenden PKW-Verkehr der zukünftigen Mieter sind mit der Umsetzung der Planung nach Aussage des Schallgutachtens nicht verbunden. Dem Gebot der Rücksichtnahme wird insofern Genüge getan.

Eine Realisierung des Bebauungsplanes in Form einer Neubauung läuft auf eine nahezu vollständige Abräumung des Grundstückes im Planbereich hinaus. Nach § 13a BauGB gilt der durch die Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt. Auf den derzeitigen Freiflächen im Bebauungsplanbereich stehen einige der Baumschutzsatzung unterliegende Gehölze, deren Erhalt durch eine Neubaumaßnahme größtenteils gefährdet wäre. Im Rahmen der Baugenehmigung ist

seitens des Antragstellers eine entsprechende Fällgenehmigung zu beantragen, in der eine entsprechende Ersatzmaßnahme nach Baumschutzsatzung gesichert werden wird.

Der beiliegende Bebauungsplanentwurf einschließlich Ergänzung um die nach Durchführung der Offenlage unter Punkt 2 dieser Vorlage behandelten geringfügigen Änderungen mit seiner Begründung und den Gutachten kann nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen 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 01 zu Vorlage 05-15 1053 Bebauungsplanvorentwurf Beteiligung 3 1 BauGB
- Anlage 02 zu Vorlage 05-15 1053 Stellungnahmen Behördenbeteiligung 4 1 BauGB
- Anlage 03 zu Vorlage 05-15 1053 Niederschrift Bürgerversammlung 21.02.2013
- Anlage 04 zu Vorlage 05-15 1053 Stellungnahmen Öffentlichkeitsbeteiligung 3 1 BauGB
- Anlage 05 zu Vorlage 05-15 1053 Abstand des Vorhabens zur Nachbarbebauung
- Anlage 06 zu Vorlage 05-15 1053 Bebauungsplanentwurf der Offenlage 3 2 BauGB
- Anlage 07 zu Vorlage 05-15 1053 Stellungnahmen Offenlage 3 2 BauGB
- Anlage 08 zu Vorlage 05-15 1053 Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach Offenlage
- Anlage 09 zu Vorlage 05-15 1053 Stellungnahmen zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach Offenlage
- Anlage 10 zu Vorlage 05-15 1053 Bebauungsplanentwurf
- Anlage 11 zu Vorlage 05-15 1053 Textliche Festsetzungen - Hinweise
- Anlage 12 zu Vorlage 05-15 1053 Begründung
- Anlage 13 zu Vorlage 05-15 1053 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 14 zu Vorlage 05-15 1053 Schalltechnische Untersuchung