- 1.7** Der Rat stellt fest, dass hinsichtlich des festgesetzten Erhaltungsgebotes für die Einzelbäume der halt der Alleestruktur im Vordergrund steht und dass für den Fall der Feststellung der Abgängigkeit im Krankheitsfall die ansonsten in Entscheidungen nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung anzuwendenden Beurteilungsmaßstäbe anzusetzen sind.
- 1.8** Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die im Rahmen der Offenlage vorgetragenen Bedenken zur Durchführung eines forstwirtschaftlichen Waldrandumbaus mit der Maßnahmensicherung durch den städtebaulichen Vertrag unter Punkt 2 ausgeräumt sind.
- 1.9** Der Rat beschließt, dass die Anregungen der Forstbehörde bzgl. einer Waldsaumumwaldung zur Minimierung des Schadenrisikos aufgrund von Windbruch und umstürzender Bäume mit der Abfassung des städtebaulichen Vertrages unter Punkt 2 abgewogen sind.
- 1.10** Der Rat der stellt fest, dass den Anregungen aus der Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens gefolgt wird.
- 1.11** Der Rat stellt fest, dass die Belange der Telekom hinsichtlich der in der öffentlichen Verkehrsfläche verlegten Telekommunikationsleitungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt werden.
- 1.12** Der Rat beschließt, dass der Anregung der Stadtwerke durch eine Ergänzung der Begründung mit dem Hinweis auf die zusätzlich geplante Stromleitungsverlegung gefolgt wird.

Zu 2)

Der Rat beschließt den vorliegenden Vertragsentwurf als städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zum Bebauungsplan Nr. EL 16/2 -Neustadt / Süd-.

Zu 3)

Der Rat beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. EL 16/2 -Neustadt / Süd- mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung :

Zu 1) ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNGEN

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. EL 16/2 -Neustadt / Süd- nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die parallel laufende Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom **14. Juli 2014 bis 13. August 2014** 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, über die vom Fachausschuss in dem vorbereitenden Beschluss zur Offenlage am 29.04.2014 beraten und ein Beschluss hinsichtlich Berücksichtigung oder Verwerfung im weiteren Verfahren gefasst worden sind, einzustellen.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden sind der beigefügten Niederschrift zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie den schriftlichen Stellungnahmen der Bürger und Behörden zu entnehmen. Zur Beratung und Beschlussfassung werden die Einzelaspekte im Folgenden zusammengefasst behandelt. Sie sind in den beiliegenden Stellungnahmen mit Bezifferungen versehen, die auf die entsprechenden Ausführungen der Verwaltung und die Beschlussempfehlungen dieser Vorlage hinweisen.

I Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

1.1 Anordnung von Stellplatzflächen vor dem geplanten Gebäude Neustadt 51

In der Bürgerversammlung wurde die Anregung gegeben, den geplanten Baukörper des Vorhabens Neustadt 51 in das Grundstück hinein zu verlegen, um vor dem Haus an der Straße Stellplatzflächen zu ermöglichen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Verwaltungsseitig wird empfohlen, dieser Anregung nicht durch eine entsprechende Änderung des Planentwurfes zu folgen. Die Ziele der Denkmalbereichssatzung und der für Teilbereiche hiervon erlassenen Gestaltungssatzung bezwecken den Erhalt des Erscheinungsbildes der Bebauung in Proportion, Form und Verdichtung entlang der historischen Straßenzüge. In der Neustadt herrscht im Wesentlichen eine kompakte Straßenrandbebauung vor. Hier würde ein Zurückrücken des großen Baukörpers den Zielen der Denkmalbereichssatzung zuwider laufen.

In der umfangreichen Abstimmung des Bauentwurfes mit der Denkmalbehörde war insbesondere auch die Gebäudestellung ein wichtiges Thema. Tatsächlich war die Verlegung des Baukörpers in das Grundstück hinein, wie es auch bei der vorhergehenden Bebauung der Fall war, ursprünglich Wunsch des Bauträgers. In Anpassung an die Belange des Denkmalschutzes wurde letztlich die mit dem Bebauungsplanentwurf vorgeprägte Stellung des Baukörpers zur Ergänzung der Straßenfrontlinie akzeptiert.

1.2 Bedenken gegen die Verkehrs- und Parksituation in der Neustadt

In der Bürgerversammlung sowie im Nachgang wurden von diversen Personen Bedenken gegen eine Zunahme des Verkehrs in der Neustadt sowie die Verschärfung der Parksituation durch die zukünftigen Bewohner des Vorhabens Neustadt 51 vorgetragen.

Seitens der Anwohner wird darauf hingewiesen, dass in der Neustadt beengte Verkehrsverhältnisse herrschen, die u.a. infolge der Verlagerung des Schwerverkehrs nach der Sperrung der Schmidtstraße und sowie durch die gegenwärtige Situation des ruhenden Verkehrs in der Straße den Verkehrsfluss nicht mehr gewährleisten. Insbesondere für die Durchfahrt von Linienbussen und Feuerwehrfahrzeugen im Rettungseinsatz komme es durch parkende Fahrzeuge zu Schwierigkeiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Straßenraum der Neustadt ist geprägt durch eine nahezu geradlinige Trassenführung. Die Fahrbahnbreite von über 6 m ermöglicht einen Zweirichtungsverkehr. Für den Fall, dass ein Parken am Straßenrand grundsätzlich ausgeschlossen wäre, ergäbe sich für den Verkehrsteilnehmer der Freiraum einer breiten Straße, der zum Schnellfahren verführen würde. Im betroffenen zentralen Siedlungsbereich des Ortsteiles Elten ist jedoch eine Tempo-30-Zone eingerichtet. Hier können insbesondere parkende Autos im Straßenraum in wechselseitiger Aufstellung zu einer Temporeduzierung auf die zulässige Geschwindigkeit beitragen.

Die Verwaltung hat keine Kenntnis von aktuellen Verkehrsbehinderungen in der Neustadt für Busse oder Feuerwehreinsatzfahrzeuge. Sofern es für diese Fahrzeuge in der Vergangenheit zu den beschriebenen Zuständen einer erheblichen Behinderung durch parkende Autos am Straßenrand gekommen wäre, wäre eine entsprechende Rückmeldung erfolgt. Insbesondere die Feuerwehr hat an anderen Engstellen in Elten auf diese Weise den Erlass entsprechender Parkverbote initiiert. Aus diesen Erfahrungswerten kann der vermittelte Eindruck der Anlieger desolater Verkehrsverhältnisse verwaltungsseitig nicht geteilt werden. Dies wird auch dann nicht eintreten, wenn die unter Punkt 1.4 beschriebene Umgestaltung des Haltestellenbereiches durchgeführt worden ist.

Für das Neubauvorhaben Neustadt 51 werden planungsrechtlich Stellplatzflächen im bauordnungsrechtlich notwendigen Umfang bereit gestellt. Die Sicherung der Realisierung dieser Stellplätze ist Teil des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens. Insofern wird davon ausgegangen, dass sich die Inanspruchnahme von Parkmöglichkeiten im Straßenraum der Neustadt durch die zukünftigen Bewohner des Neubauvorhabens nicht signifikant erhöhen wird.

1.3 Heranziehung zu Ausbaurkosten für eine Kanalerweiterung in der Neustadt

Es werden die Aufnahmekapazität der vorhandenen Kanalisation in der Neustadt für den Anschluss zusätzlicher Wohneinheiten in Frage gestellt und Bedenken gegen eine Heranziehung der Anwohner zu Kosten für eine bei Realisierung des Bebauungsplanes etwaig erforderliche Kanalerweiterung vorgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Erhebung von Kanalanschlussgebühren für die angeschlossenen Grundstücke ist der Beitrag der Eigentümer zu den Infrastrukturkosten der Kanalisation abgegolten. Daher können die Anlieger im Falle einer Kanalerweiterung in ihrer Straße nicht erneut zu entsprechenden Beiträgen herangezogen werden. Allerdings werden Kanalausbaukosten, soweit sie nicht über Kanalanschlussbeiträge gedeckt sind, über die Abwassergebühren auf alle Nutzer des Kanalsystems, also auch auf die betroffenen Anlieger umgelegt.

Für die Einleitung des Schmutzwassers der zusätzlichen Wohneinheiten im Plangebiet in die Kanalisation in der Neustadt ist das Kanalsystem nach Auskunft der Technischen Werke Emmerich ausreichend dimensioniert. Das Niederschlagswasser ist auf eigenem Grundstück zu verbringen. Dies gilt insbesondere für das geplanten Neubauvorhaben Neustadt 51, so dass die bei der dortigen Grundstückversiegelung abzuleitenden Niederschlagswässer nicht der Kanalisation zugeleitet werden und dort einen etwaigen Erweiterungsbedarf verursachen.

1.4 Veränderung der Bushaltestelle vor dem Grundstück Neustadt 51

In der Bürgerversammlung wurde nachgefragt, ob die Bushaltestelle vor dem Grundstück Neustadt 51 nach Realisierung der Planung unverändert erhalten bleibe.

Stellungnahme der Verwaltung:

Derzeit ist diese Haltestelle in Form einer Ausbuchtung des Straßenkörpers ausgestaltet, in die die Busse beim Haltevorgang ausscheren. Da die betreffende Pflasterfläche Mängel aufweist, steht in absehbarer Zeit eine Überarbeitung dieses Haltepunktes an. Hierbei wird auf die nicht mehr zeitgemäße Ausbuchtung verzichtet werden zugunsten eines dem Fahrbahnverlauf folgenden Haltesteiges mit einer erhöhten Aufkantung zur Erleichterung des Ein- und Ausstieges. Auf der bei einer solchen Maßnahme nicht mehr benötigten Fläche der jetzigen Haltebucht ergibt sich der Raum für einen neuen Standort des Wartehäuschens, welches derzeit an der Straßengrenze östlich des Grundstückes Neustadt 53 direkt neben der zukünftigen Stellplatzzufahrt des neuen Mehrfamilienhauses angeordnet ist. Ein solcher neuer Standort würde die bisherige abseits gelegene Anordnung des Wartehäuschens verbessern und auch evtl. Sicherheitsbedenken in Bezug auf den zukünftigen unmittelbar neben dem bestehenden Wartehaus entstehenden Fahrverkehr aus dem Stellplatzbereich des neuen Mehrfamilienhauses erledigen.

Die Umgestaltung des Haltepunktes wird sich innerhalb der als öffentlicher Verkehrsraum festgesetzten Fläche der Neustadt vollziehen. Da die Aufteilung des Verkehrsraums nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist, trifft der Bebauung zu dieser Maßnahme keine Festsetzungen.

1.5 Bedenken gegen die geplante Mehrfamilienhausbebauung auf dem Grundstück Neustadt 51

Es werden Bedenken dagegen erhoben, dass sich das geplante Mehrfamilienhausneubauvorhaben Neustadt 51 nicht in die umgebende Einfamilienhausstruktur in der Neustadt einfügt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Petent trägt zu Recht vor, dass die Bebauungsstruktur in der Neustadt vorwiegend kleinteilige Grundstücke mit geringen Straßenbreiten aufweist. Der Erhaltung dieser Struktur trägt auch die Gestaltungssatzung für den Denkmalbereich Elten Rechnung.

Für das beabsichtigte Neubauvorhaben Neustadt 51 hat es umfangreiche Abstimmungen der Positionierung des Baukörpers und seiner äußeren Gestaltung mit der Verwaltung und der Denkmalbehörde gegeben. Insbesondere der Eindruck einer Aneinanderreihung kleinerer Einzelbaukörper anstelle eines großen einheitlich gestalteten Blockes war hierbei ein besonderes Anliegen. Der Bauentwurf des Investors ist den wesentlichen Forderungen bzgl. der Anpassung der Gebäudehöhe und der Traufhöhe an die Gegebenheiten der näheren Umgebung gefolgt. Die Kleinteiligkeit der Nachbarbebauung spiegelt sich der Fassadengliederung mit unterschiedlichen Materialien und in Versprünge der

Dachlandschaft wider. Dieser Zielsetzung dient auch die Anlage zweier der Hauptfassade vorgesetzter über zwei Geschossebenen führender Nebenraumtrakte, die ein zusätzliches Gliederungselement in der Gesamtfassade darstellen. Insofern wird die Errichtung eines Wohnblockes, der im Vergleich zu der Umgebungsbebauung den Eindruck einer erheblichen Massivität vermittelt, nicht zustande kommen, bzw. wesentlich gemildert. Aus Sicht des Denkmalschutzes stellt die Gestaltung des Vorhabens einen annehmbaren Kompromiss mit den Forderungen der Denkmalsbereichssatzung dar, die im Übrigen nicht soweit geht, dass historisierende Bauformen gefordert werden können.

Im Bereich der Neustadt sind zwar überwiegend, aber nicht ausschließlich Einfamilienhäuser vorhanden. Es gibt hier durchaus Gebäude mit mehreren Wohneinheiten, die aber die Anzahl der geplanten Wohneinheiten im Neubauvorhaben Neustadt 51 nicht erreichen. Eine planungsrechtliche Steuerung in Richtung Einfamilienhausbebauung wäre im Bebauungsplan nur durch die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude zu ermöglichen. Hier bedeutet die Beschränkung auf nur eine Wohneinheit pro Gebäude nach eingängiger Rechtsprechung einen unzulässigen Eingriff in das Eigentumsrecht. Es muss den Eigentümern mindestens die Möglichkeit einer zusätzlichen Wohneinheit in Form einer Einliegerwohnung eingeräumt werden. Daher ist planungsrechtlich allenfalls eine Beschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude möglich.

Die nach Abriss des vormaligen Einfamilienhauses auf dem betroffenen Grundstück entstandene Baulücke umfasst ca. 60 m Straßenbreite, wovon etwa 50 m unter Berücksichtigung erforderlicher Abstände zur Nachbarbebauung und zur geschützten Allee bebaubar wären. Ein solcher Zuschnitt ermöglicht bei einer geschlossenen Reihenhausbebauung die Errichtung von etwa 8 Einzelgebäuden. Unterstellt, dass hierin bei einer ortsüblichen zweigeschossigen Bauweise nur kleine Wohnungen zur Abdeckung des zunehmenden Bedarfes an Singlewohnungen eingerichtet würden, könnten bei zwei Wohneinheiten pro Reihenhaus immerhin auch 16 Wohneinheiten auf dem betroffenen Grundstück unterkommen. Von daher überschreitet das geplante Vorhaben die bislang bereits mögliche bauliche Nutzung des betroffenen Grundstückes nicht in erheblichem Maße.

Den Bedenken gegen die Mehrfamilienhausbebauung ist das öffentliche Interesse an einer Zurverfügungstellung barrierefreien Wohnraumes im Ortsteil Elten unter dem Aspekt eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden gegenüber zu stellen. Für das geplante Vorhaben ergibt sich im zentralen Siedlungsbereich von Elten derzeit kein adäquater freier Standort. Die Planung verfolgt das Ziel einer maßvollen Innenbereichsverdichtung, die aus städtebaulicher Sicht infolge der Anpassung an Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebung in Verbindung mit den gestalterischen Aspekten zur Kaschierung der Größe des Gesamtbaukörpers, unbedenklich ist.

II Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung **nach § 4 Abs. 1 BauGB**

1.6 Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Schreiben vom 07.04.2014

Bei seiner Luftbildauswertung gelangt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf nicht zu der Erkenntnis einer konkreten Ablagerung von Kampfmitteln im Plangebiet, sondern äußert aufgrund von vermehrten Kampfhandlungen im betroffenen Bereich während des Zweiten Weltkrieges einen allgemeinen diffusen Verdacht auf Kampfmittelrückstände. Er empfiehlt daher, eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittelrückstände durchführen zu lassen. Darüber hinaus wird die Empfehlungen zusätzlicher Sicherheitsdetektionen für den Fall der Durchführung von

Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc.) gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da nur eine diffuse Verdachtslage auf Kampfmittel besteht, kann dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB entsprechend keine planungsrechtliche Festsetzung zu dieser Thematik getroffen werden.

Die Überprüfungen auf Kampfmittelrückstände werden i.d.R. im Zusammenhang mit den Erdarbeiten bei Bauausführung durchgeführt. Daher wurde die Stellungnahme des KBD dem Eigentümer der Flächen im Plangebiet, die einer erstmaligen Bebauung entgegen sehen, mit der Bitte um weitere Veranlassung und Weitergabe an etwaige Rechtsnachfolger übergeben. Darüber hinaus werden alle Bauherren mit der Übernahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan auf mögliche Ablagerungen und die Handlungsempfehlungen des KBD hingewiesen.

III Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlage) **nach § 3 Abs. 2 BauGB**

1.7 Stellungnahme bzgl. des Erhaltungsgebotes der Alleebäume

Die Eigentümerin des in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Abschnittes der Allee zwischen Neustadt und dem Grundstück Klosterstr. 26 weist darauf hin, dass den betroffenen Bäumen infolge von diversen Vorschädigungen teilweise nur noch eine begrenzte Lebenszeit zuzumessen ist. Sie befürchtet, dass die planungsrechtliche Festsetzung eines Erhaltungsgebotes der Einzelbäume dazu führt, dass unverhältnismäßige Maßnahmen zur Erhaltung jedes Baumes gefordert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Einem Erhaltungsgebot im Bebauungsplan können unterschiedliche Planungsabsichten zugrunde liegen. Die gewählte Erhaltungsfestsetzung der betroffenen Bäume in diesem Bebauungsplan zielt im Prinzip auf die planungsrechtliche Sicherung der Gesamtalleestruktur zwischen Neustadt und Klosterstraße als historischer Gegebenheit ab. Hierzu wird auch in der Denkmalbereichssatzung für den Ortsteil Elten eine Erhaltungsabsicht dargelegt. Insofern werden hinsichtlich des Erhaltes jedes einzelnen Baumes einer solchen Allee sicherlich nicht die gleichen Maßstäbe angelegt wie im Fall besonderes schützenswerter Großgehölze mit kulturhistorischer Bedeutung und Festsetzung als Naturdenkmal.

Bei einer Abgängigkeit infolge Krankheit werden infolge der Bebauungsplanfestsetzung sicherlich keine anderen Beurteilungskriterien als bei entsprechenden Entscheidungen allein auf der Grundlage der Baumschutzsatzung zur Anwendung kommen. Eine Unverhältnismäßigkeit etwaig geforderter Sicherungsmaßnahmen ist hierbei nicht zu befürchten. Zum Zwecke der Einhaltung des Alleecharakters wird sogar eher einem Austausch von kranken Bäumen zugestimmt werden, um die Gesamtstruktur auch für die Zukunft zu erhalten.

Da die betroffenen Bäume z. T. unweit des geplanten Neubauvorhabens Neustadt 51 stehen, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Minimierung etwaiger Schadensrisiken infolge von Windeinwirkungen, vor Beginn der Bauarbeiten Schnittmaßnahmen an den Alleebäumen durchführen zu lassen.

Eine Verpflichtung zur Neupflanzung der gleichen Baumart im Falle eines Ersatzes wegen Abgängigkeit wird durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt. Über Unverträglichkeiten bei der Neupflanzung von Linden auf alten Standorten dieser Baumart konnten im Rahmen der Internetrecherche keine Erkenntnisse erzielt werden. Für den Vorgang der Baumfällung bedarf es einer Genehmigung nach Baumfällung, bei der auch die Art der Neupflanzung festzusetzen ist.

1.8 Stellungnahme bzgl. der Durchführung eines Waldrandumbaues

Die Eigentümerin des südlich an den Bebauungsplanbereich angrenzenden Waldgrundstückes erhob im Rahmen der Offenlage Bedenken gegen eine Inanspruchnahme ihres außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Grundstückes zu einer Umgestaltungsmaßnahme ihres Waldbestandes.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das südlich an den Verfahrensbereich angrenzende Grundstück mit seinem umfangreichen hohen Baumbestand gilt im forstrechtlichen Sinn als Wald. Im Zuge der Vorplanungen des Bauvorhabens Neustadt 51 hat bereits im Juli 2012 ein Abstimmungstermin des Bauträgers mit der Forstbehörde stattgefunden um Lösungen zur Ausräumung etwaiger Bedenken aus fachtechnischer Sicht der Forstwirtschaft aufzuzeigen. Da die Waldbäume nahe an die nördliche Grundstücksgrenze heranreichen, besteht für die geplante Bebauung auf der Nachbarfläche ein Schadensrisiko durch herabfallende Äste und umstürzende Bäume.

Seitens der Forstbehörde wurde die Empfehlung gegeben, den Waldrand vor Realisierung der Bebauung so umzubauen, dass Gefährdungen der zukünftigen Bebauung durch den benachbarten Waldbestand minimiert werden. Dies könne in der Form einer teilweisen Wegnahme der hohen, im Fall eines Umsturzes die Bebauung gefährdenden Bäume in Verbindung mit einer neuen Waldsaumgestaltung durch die Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern geringerer Höhe erreicht werden.

Seinerzeit war bei der Forstbehörde der Eindruck entstanden, dass hinsichtlich der Baulücke an der Neustadt und des angrenzenden Waldes Eigentümeridentität bestehe und die Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahme insofern keine Probleme aufwerfe. Auch gegenüber der Verwaltung war seitens des Vorhabensträgers im Planverfahren stets vermittelt worden, dass Einvernehmen hinsichtlich der Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahme zur Umgestaltung des Waldsaumes bestehe. In der Entwurfsbegründung wurde daher die Durchführung einer entsprechenden Maßnahme angekündigt, um ihre Durchführung zum Satzungsbeschluss durch städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Dem entgegen stehend erklärte die Eigentümerin im Rahmen der Offenlage, dass sie über die beabsichtigte Inanspruchnahme ihres Waldbestandes bislang nicht in Kenntnis gesetzt worden sei und hierzu auch kein Einverständnis erklären wolle. Daraufhin hat ein nochmaliger Abstimmungstermin unter Einbeziehung der Forstbehörde, der Eigentümerin sowie des Vorhabenträgers über Möglichkeiten einer weitgehenden Ausräumung von der Fachbehörde aufgeworfenen Risiken stattgefunden. In dessen Nachgang wurde von der Forstbehörde eine Maßnahme zur Waldrandumgestaltung in Form der Fällung eines besonders hohen Baumes sowie einer dreireihigen Ersatzpflanzung mit kleinwüchsigen Bäumen und Sträuchern entwickelt, zu deren Durchführung zu Lasten des Vorhabenträgers die Eigentümerin letztlich ihre Zustimmung erteilt hat. Mit der Sicherung der Durchführung dieser Maßnahme durch städtebaulichen Vertrag unter Punkt 2 dieser Vorlage sind die Bedenken der Eigentümerin ausgeräumt. (Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Punkt 1.9.)

IV Ergebnisse der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

1.9 Stellungnahmen des Landesbetriebes Wald und Holz NRW vom 04.07.12 und 11.08.14

Im Rahmen der Vorabstimmung mit dem Vorhabenträger sowie im örtlichen Abstimmungstermin aufgrund der Bedenken der Eigentümerin des an den Planbereich angrenzenden Waldstückes während der Offenlage hat die Forstbehörde darauf hingewiesen, dass die an das Baugrundstück grenzende mit hohem Baumbewuchs versehene Fläche im forstrechtlichen Sinn die Merkmale eines Waldes aufweist und insofern dem Forstrecht unterliegt. Da die Bäume bis zur Grundstücksgrenze heranreichen, weist die Fachbehörde auf das für die geplante Bebauung auf der Nachbarfläche bestehende Schadensrisiko durch herabstürzende Äste und umstürzende Bäume hin.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das größte Schadensrisiko geht nach Einschätzung der Forstbehörde in diesem Fall von einer über 30 m hohen älteren Buche aus, deren Umfallradius die geplante Baufläche auf dem Grundstück Neustadt 51 erheblich überdeckt. Der Empfehlung der Forstbehörde folgend hat die Verwaltung den Vorhabenträger, der seinen wirtschaftlichen Vorteil aus der Planung zieht, dazu veranlasst, eine Regelung mit der Eigentümerin zu vereinbaren, mit der das von der Fachbehörde prognostizierte Risiko minimiert wird. Durch den städtebaulichen Vertrag unter Punkt 2 dieser Vorlage wird die Durchführung einer entsprechenden Maßnahme durch den Vorhabenträger gesichert. Hierbei soll die betroffene Buche gefällt werden und stattdessen eine Anpflanzung von kleinwüchsigen Bäumen und Sträuchern am nördlichen Rand der Forstfläche längs der Grenze zum Grundstück Neustadt 51 erfolgen.

Da es sich um eine forstwirtschaftliche Maßnahme handelt, unterliegt insbesondere die Baumfällung nicht den Bestimmungen der Baumschutzsatzung. Mit ihrer Durchführung wird den forstlichen Belangen entsprochen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Eine solche Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes nach Durchführung der Offenlage berührt die Grundzüge der Planung nicht. Unter Anwendung des § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird auf eine erneute Offenlage der Begründung verzichtet. Neben den benannten Akteuren sind keine weitere Öffentlichkeit oder Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der Ergänzung der Begründung betroffen, so dass auf eine Einholung weiterer Stellungnahmen verzichtet werden kann.

1.10 Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde, Schreiben vom 31.07.2014

Die Untere Landschaftsbehörde beim Kreis Kleve (ULB) weist darauf hin, dass bei der Durchführung von Tiefbaumaßnahmen zur Errichtung der Stellplätze im südlichen Teilbereich des Grundstückes Neustadt 51 zur Erhaltung grenznah stehender Bäume auf dem Nachbargrundstück bestimmte Maßnahmen ergriffen werden sollen. Neben der Beachtung eines Mindestabstandes zu Baumstämmen von 2,5 m sollen u.a. die Bestimmungen der DIN 18920 angewendet werden sowie Schutz- und Bewässerungsmaßnahmen zu erhaltender Bäume und die Erdarbeiten im Bereich der Kronentraufen in Handschachtung oder mittels Sauggerät durchgeführt werden. Darüber hinaus wird empfohlen zum Schutz des Stellplatzbelages von Anhebung durch das Wurzelwerk eine Bauweise gemäß FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2“ durchzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein gleich lautender Hinweis auf eine etwaige Gefährdung aufstehender Bäume infolge der Tiefbaumaßnahme für die Errichtung des Stellplatzes wurde bei der hausinternen Beteiligung durch die für die Grünplanung zuständige Stelle vorgetragen.

Den Empfehlungen der ULB soll im Planverfahren nicht durch Planfestsetzung gefolgt werden, da der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB hierzu im Prinzip keine Ermächtigungsgrundlage gibt. Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger herangetragen. Sie werden im weiteren bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Stellungnahme der ULB auf der Grundlage der letzten amtlichen Luftbildbefliegung im Jahre 2012 zustande gekommen ist. Infolge der Schrägsicht dieser Aufnahmen wird der Eindruck vermittelt, dass die Kronenbereiche der benachbarten Waldbäume umfänglich in das Grundstück Neustadt 51 hineinragen und die Baumstandorte insgesamt nah an die Grenze heranrücken. Die vorhergehende Befliegung aus 2009 deckt hingegen auf, dass die betroffene Grundstücksgrenze nur im westlichen Abschnitt geringfügig durch die Baumkronen überschritten wird und sich die angeführte Problematik insofern relativiert.

1.11 Stellungnahme Deutschen Telekom, Schreiben vom 13.08.2014

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsleitungen der Telekom befinden. Deren Bestand und der Betrieb müssten weiterhin gewährleistet werden. Deshalb wird darum gebeten, die Planung der Verkehrswege so an die Telekommunikationslinien anzupassen, dass diesen nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß dem beigefügten Leitungsplan befinden sich die benannten Leitungen ausschließlich innerhalb der städtischen Verkehrsflächen. Da der Bebauungsplan EL 16/2 die öffentliche Verkehrsfläche der Neustadt lediglich in ihrem Bestand festschreibt und keine Änderungen des Verkehrsraumes vorgesehen sind, werden die betroffenen Telekommunikationsleitungen im Rahmen der Bebauungsplanrealisierung im Prinzip nicht angetastet.

Lediglich im Bereich des neu zu bebauenden Grundstückes Neustadt 51 deutet der Leitungsplan darauf hin, dass ein Leitungsstrang unmittelbar vor der Straßengrenze dieses Grundstückes verläuft. Ob es sich hierbei ggf. nur um die Hausanschlussleitung für das betroffene Grundstück selbst handelt, ist nicht erkennbar. Da das geplante Bauvorhaben in zwei kleineren Teilabschnitten bis an die betroffene Straßengrenze heranreicht und die erforderliche Fundamentierung möglicherweise in die betreffende Leitung eingreift, wurde der Vorhabenträger vorab hierüber mit der Übergabe der Stellungnahme in Kenntnis gesetzt, um die gegebenen Umstände im Rahmen seiner Bauausführung zu berücksichtigen und die Telekom bei seinem Vorhaben entsprechend einzubinden.

1.12 Stellungnahme der Stadtwerke Emmerich GmbH, Schreiben vom 21.07.2014

Die Stadtwerke weisen darauf hin, dass die Stromversorgung des Neubauvorhabens Neustadt 51 durch eine zusätzliche Niederspannungsleitung sichergestellt werden soll, und regen an, diesen Umstand noch in der Begründung zu vermerken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird durch entsprechende nachträgliche Ergänzung der Begründung gefolgt. Die geplante Leitungstrasse verläuft in öffentlicher Verkehrsfläche. Insofern sind hierfür keine planungsrechtlichen Festsetzungen zu treffen.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Kenntnis gegeben.

Die betreffende Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes nach Durchführung der Offenlage berührt die Grundzüge der Planung nicht. Unter Anwendung des § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird auf eine erneute Offenlage verzichtet. Neben dem Vorhabenträger und den Stadtwerken selbst sind keine weitere Öffentlichkeit oder Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der Ergänzung der Begründung betroffen, so dass auf eine Einholung weiterer Stellungnahmen verzichtet werden kann.

Zu 2) STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Die Durchführung der forstwirtschaftlichen Maßnahme auf dem südlich an den Planbereich grenzenden Grundstück zur Minimierung eines Schadensrisikos aus dem grenznah stehenden Baumbestand in Bezug auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes heranrückende Bebauung wird auf den Träger des Vorhabens Neustadt 51 übertragen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgefasst, in welchem die Grundstückseigentümerin der Nachbarfläche ihre Zustimmung erteilte zur Durchführung der Fällung eines größeren Baumes innerhalb ihres Waldstückes, dessen Umfallradius das Baufeld auf dem Grundstück Neustadt 51 teilweise überdeckt. Gleichzeitig erklärte sie sich damit einverstanden, dass zur Umgestaltung des Waldrandes gegenüber der zukünftigen Bebauung eine dreireihige Baum- und Strauchpflanzung entsprechend dem von der Forstbehörde vorgegebenen Pflanzschema auf ihrem Grundstück vorgenommen wird. Der Vorhabenträger hat sich im Vertrag verpflichtet, die vereinbarte Maßnahme zu seinen Lasten durchzuführen.

Beiliegender Vertragsentwurf liegt unterschrieben vor. Damit wird die aus fachlicher Sicht des Forstes erforderliche Maßnahme zur Baureifmachung des angrenzenden Grundstückes im Planbereich gesichert.

Zu 3) SATZUNGSBESCHLUSS

3.1 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplanentwurf umfasst folgende wesentlichen Festsetzungen:

Gebietsfestsetzung

Der Bebauungsplan sieht in Anpassung an die vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung sowie unter Beachtung der Entwicklungsziele der Denkmalbereichssatzung die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete (WA) in Sinne des § 4 BauNVO mit einer Gliederung in Bereiche mit ein- oder zweigeschossiger Bauweise vor.

Nutzungsbeschränkungen

Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, weil diese Nutzungen der Lage innerhalb des Stadtgebiets nicht entsprechen bzw. diese Nutzungen größere Flächen beanspruchen, die in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten nicht erfüllt werden können.

Gebäudehöhenfestsetzungen

Zur Anpassung an den Bestand sowie an die Ziele der Denkmalebereichssatzung erfolgt in den einzelnen WA-Gebietsbereichen die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen, mit denen insbesondere ein Einfügen des Neubauvorhabens in das Ortsbild gewährleistet wird.

Bauweise

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen Baustrukturen sowie der sich für die Baulücke Neustadt 51 anbietenden Nutzungsmöglichkeiten wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt zur Sicherung der historischen Straßenfront im westlichen Planbereich mittels Baulinien an der Straßengrenze und ansonsten durch Baugrenzen. Die Zuschnitte der überbaubaren Flächen sind so gewählt, dass für die bebauten Grundstücke rückwärtig noch gewisse bauliche Erweiterungen ermöglicht werden. Für die bestehende Baulücke erfolgt unter Berücksichtigung der angrenzenden zu schützenden Allee sowie des Stellplatzbedarfes eine Bauflächenfestsetzung, die dem Vorhabenträger einen ausreichenden Handlungsspielraum zur Verwirklichung seiner Bauabsichten einräumt. Unter Beachtung der denkmalrechtlichen Belange wird die Baufläche an der Straßengrenze positioniert, damit die städtebaulich gewünschte Ergänzung einer durchlaufenden Straßenfront gewährleistet wird. Die Verträglichkeit der Schallemissionen aus dem Fahrverkehr von und zum Stellplatzbereich des Grundstückes Neustadt 51 in Bezug auf die Schutzansprüche der angrenzenden Wohnnutzungen ist gutachterlich nachgewiesen.

Grünflächenfestsetzung

Die zwischen den Grundstücken Neustadt 37 und 51 abzweigende Allee stellt eine historische Verbindung des Grundstückes Klosterstraße 26 (Baronie) zur Neustadt dar. Nach den Zielsetzungen der Denkmalebereichssatzung soll diese Wegeführung geschützt und die mit Bäumen versehene Grünfläche im Blockinnenbereich zwischen Baronie und dem Grundstück Neustadt 51 unbebaut erhalten bleiben. Dem wird in dieser Bauleitplanung gefolgt, indem die Parzelle mit der Wegefläche und den randlichen Grünstreifen als Grünfläche festgesetzt wird und die dort aufstehenden Großbäume als Einzelbäume planungsrechtlich mit einem Erhaltungsgebot belegt werden.

3.2 Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Das Planverfahren betrifft einen überwiegend bereits bebauten Bereich innerhalb eines Siedlungszusammenhanges. Es dient im Wesentlichen der baulichen Nachverdichtung. Die Verfahrensfläche umfasst insgesamt rd. 10.800 qm, so dass die Zulässigkeitsvoraussetzung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Festsetzung einer Gesamtgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm) eingehalten wird. Durch die Planaufstellung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen. Daher wird das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB abgewickelt. Das Erfordernis zur Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB entfällt. Eingriffe, die durch die Planung vorbereitet werden gelten für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder bereits erfolgt, so dass im Rahmen dieses Verfahrens weder eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt wird, noch die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen stattfindet.

Für einen Teilbereich des Plangebietes besteht eine Abweichung zur bestehenden Flächennutzungsplandarstellung als „Grünfläche“ der Zweckbestimmung „Park“. Unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nach Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung liegt hierzu vor.

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.

Johannes Diks
Bürgermeister

Anlage/n:

- Anlage 1 zu Vorlage 05-16 0085 Stellungnahmen Oeffentlichkeitsbeteiligung 3 1
- Anlage 2 zu Vorlage 05-16 0085 Stellungnahme Behoerdenbeteiligung 4 1
- Anlage 3 zu Vorlage 05-16 0085 Stellungnahme Offenlage 3 2
- Anlage 4 zu Vorlage 05-16 0085 Stellungnahme Behoerdenbeteiligung 4 2
- Anlage 5 zu Vorlage 05-16 0085 Staedtebaulicher Vertrag
- Anlage 6 zu Vorlage 05-16 0085 Entwurfsplan
- Anlage 7 zu Vorlage 05-16 0085 Textliche Festsetzungen Hinweise
- Anlage 8 zu Vorlage 05-16 0085 Begrueendung
- Anlage 9 zu Vorlage 05-16 0085 Artenschutzpruefung
- Anlage 10 zu Vorlage 05-16 0085 Schallgutachten