



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 0963/2016	09.01.2017

Betreff

Bebauungsplanverfahren EL 15/1 - Klosterstraße/Streuffstraße -;
hier: 1) Bericht über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen nach §§ 3 und 4 BauGB
2) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	24.01.2017
Haupt- und Finanzausschuss	07.02.2017
Rat	21.02.2017

Beschlussvorschlag

Zu 1)

1.1 Der Rat beschließt, dass die Bedenken gegen die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs aus den geplanten Vorhaben im Plangebiet durch die Streuffstraße mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

1.2 Der Rat beschließt, dass die Anregung betreffend planungsrechtlich Festsetzung für eine Tiefgarage im Planinnenbereich mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.3 Der Rat beschließt, dass die Bedenken gegen eine planungsrechtlich ungenügende Sicherung der erforderlichen Stellplätze im Plangebiet einschließlich ihrer Erschließung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

1.4 Der Rat beschließt, dass die Anregungen für gestalterische Festsetzungen für die Neubebauung auf dem Grundstück Klosterstr. 13 mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

1.5 Der Rat beschließt, dass die Anregungen für gestalterische Festsetzungen und Gebäudeaufteilungen im Mischgebiet MI1 mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

1.6 Der Rat beschließt, dass die Belange der Kampfmittelbeseitigung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

1.7 Der Rat beschließt, dass die Anregungen der Handwerkskammer im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung betreffend Ausdehnung des Bebauungsplangebietes auf die angrenzenden Grundstücke an der Klosterstraße zur rechtssicheren Ausweisung von Mischgebieten mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

1.8 Der Rat beschließt, dass die bauordnungsrechtlichen Belange des Brandschutzes des Gebotes der Rücksichtnahme im Rahmen der geschlossenen Bauweise mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

1.9 Der Rat beschließt, dass die Belange der Bundesstraße B 8 mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

1.10 Der Rat beschließt, dass die Belange des Bodendenkmalschutzes mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

1.11 Der Rat beschließt, dass die Belange des Baumschutzes mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

1.12 Der Rat beschließt, dass die Festsetzung der Bautiefe im Planinnenbereich mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.13 Der Rat stellt fest, dass die Zulässigkeit des konkreten Vorhabens im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens beurteilt werden wird.

1.14 Der Rat beschließt, dass die Belange der Bahn mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu 2)

Der Rat beschließt den vorlegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. EL 15/1 -Klosterstraße / Streuffstraße- mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung :

Zu 1) BERICHT ÜBER DIE ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes EL 15/1 hat in der Zeit vom 16.11.2016 bis einschließlich 16.12.2016 stattgefunden. Parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. In diesen Beteiligungen gingen einige abwägungsrelevante Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken zum Planentwurf ein.

Darüber hinaus sind in den frühzeitigen Beteiligungen nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB Anregungen und Bedenken zu den Planungsabsichten der Stadt Emmerich am Rhein vorgetragen worden, die im offen gelegten Bebauungsplanentwurf zum Teil keine Berücksichtigung gefunden haben.

Über die vorliegenden Bedenken und Anregungen zu den Planungsabsichten und zum Bebauungsplanentwurf hat der Rat im Rahmen seiner Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einen abschließenden Beschluss zu fassen.

Die der Abwägung zu unterziehenden Anregungen und Bedenken aus beiden Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden sind der beigefügten Unterlagen (Niederschrift zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie den schriftlichen Stellungnahmen) zu entnehmen. Sie sind hierin mit Bezifferungen entsprechend ihres chronologischen Einganges versehen, die auf die entsprechenden Ausführungen der Verwaltung und die Beschlussempfehlungen dieser Vorlage hinweisen. Inhaltlich gleiche Anregungen und Bedenken verschiedener Stellungnahmen werden dabei zusammengefasst.

I Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.1 Bedenken gegen die Mehrbelastung der Streuffstraße durch den Verkehr mit den Vorhaben im Plangebiet entstehenden Zielverkehr

Ein Anlieger der Streuffstraße erhob Bedenken dagegen, dass die Streuffstraße zusätzlich mit dem Mehrverkehr, der durch das Vorhaben entstehen wird, belastet werden soll. Er regte an, die Zufahrt zu den erforderlichen Stellplätzen im Planinnenbereich von der Klosterstraße aus vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie unter Pkt. 1.3 dieser Vorlage dargelegt, soll der erforderliche Stellplatznachweis für das Gesamtvorhaben Klosterstr. 11-13 und das geplante Wohnhaus im Planinnenbereich auf der Hinterlandfläche dieser Grundstücke in einem zusammenhängenden Bereich gesichert werden. Es sollen dabei rd. 20 Stellplätze als nicht überdachte Stellplätze und als Carports entstehen, die je nach Zuweisung zu den verschiedenen Nutzungen innerhalb des Gesamtvorhabens unterschiedlich frequentiert werden.

Über die Streuffstraße fließt der Zielverkehr zu den anliegenden Wohnbereichen Streuffstraße und Stockmanns Kamp, die eine Anzahl von 50 überwiegend Einfamilienwohnhäusern umfassen, in Richtung Sonderwykstraße / Eltener Markt ab. Darüber hinaus nimmt die Streuffstraße Besucherverkehr zur Pfarrkirche St. Martinus Elten sowie zu dessen Pfarrheim auf und darüber hinaus über den bestehenden Privatweg neben

dem Pfarrheim den Parkverkehr aus den Hinterlandflächen der Grundstücke Klosterstraße 1-13. Zu Zeiten des Betriebes eines Drogeriemarktes im Gebäude Klosterstr. 13 erfolgte hierüber auch die Anlieferung durch LKWs. Trotz bestehender Grundstückszufahrt vom Eltener Markt zu den Hinterlandflächen der genannten Grundstücke an der Klosterstraße wird sicherlich auch ein Teil des Gewerbeverkehrs aus diesem Bereich über die Streuffstraße abfahren.

Die Streuffstraße befindet sich innerhalb des historisch gewachsenen Zentralbereiches von Elten, der sich zugegebenermaßen teilweise durch eine gewisse Beengtheit auszeichnet. Dies betrifft insbesondere den Straßenabschnitt unmittelbar um die Kirche. Es ist jedoch nicht bekannt, dass es hier in der Vergangenheit zu wesentlichen Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf gekommen ist oder dass sich ein Unfallschwerpunkt eingestellt hat. Den Verkehrsteilnehmern in diesem Bereich muss die Kenntnis der örtlichen Verhältnisse unterstellt werden, so dass sie ihre Verhaltensweise entsprechend anpassen. Darüber hinaus drosseln verkehrsrechtliche Anordnungen die Geschwindigkeit.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wird die Aufnahme des aus dem Vorhaben erwachsenden Mehrverkehrs durch die Streuffstraße als verträglich erachtet. Eventuelle weitere verkehrslenkende Maßnahmen sollen einer nachfolgenden Überprüfung, wie sich die Verkehrsverhältnisse im betroffenen Bereich nach Vorhabenrealisierung entwickeln, vorbehalten bleiben. Da die Landesstraßenbaubehörde darüber hinaus eine PKW-Zufahrt für das Vorhaben von der Klosterstraße aus ablehnt (siehe Pkt. 1.9 dieser Vorlage), setzt der Bebauungsplanentwurf die Erschließung des Innenbereiches über den bestehenden Privatweg von der Streuffstraße aus fest.

1.2 Anregung zur Sicherung des Stellplatznachweises durch Festsetzung einer Tiefgarage

Es wurde die Anregung vorgetragen, den Stellplatznachweis für das geplante Gesamtvorhaben durch eine Tiefgarage zu führen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Errichtung einer Tiefgarage kann im Bereich zentraler Ortslagen mit dichtester Bebauung eine Lösung zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf eigenem Grundstück darstellen. In der Regel ist dies jedoch eine sehr teure Lösung, die nur dann gewählt wird, wenn das Grundstück anderweitig keine oberirdischen Stellplätze in ausreichendem Umfang anbieten kann. Da im Planinnenbereich über den im seinerzeitigen Planvorentwurf bereits vorgesehenen Stellplatzbereich hinaus angrenzend weitere Freiflächen bestehen, auf die der Vorhabenträger einen Zugriff hat, besteht für ihn die Möglichkeit, in diesem Bereich Stellplätze im erforderlichen Umfang für das Gesamtvorhaben errichten zu können. Der Vorhabenträger hat daraufhin erklärt, auf die Errichtung einer Tiefgarage verzichten zu wollen.

Im vorliegenden Fall scheidet zumindest eine Unterkellerung im Bereich des Baudenkmales Klosterstr. 11, welches in seiner Bausubstanz nahezu unverändert erhalten bleiben soll, für die Anlage einer Tiefgarage aus. Der Zuschnitt des verbleibenden Grundstückes wäre für die Errichtung eines ausreichend großen Tiefgaragenuntergeschosses des erforderlichen Umfangs relativ knapp bemessen, so dass davon auszugehen wäre, dass für die Fahrzeugbewegungen eines z.T. stets wechselnden Nutzerkreises (Besucher der geplanten Arztpraxis) nur beengte Verhältnisse zustande kommen könnten. Viele Autofahrer meiden jedoch solche Abstellmöglichkeiten.

Auf die planungsrechtliche Sicherung einer Gesamttiefgarage durch entsprechende Festsetzung wird Bebauungsplan daher verzichtet. Da es sich bei der Planung um eine Angebotsplanung handelt, bestünde für den Bauherrn- so er denn wollte-, dennoch die

Möglichkeit, innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen in den jeweiligen Kellergeschossen der neu zu errichteten Gebäude Tiefgaragenteile vorzusehen.

1.3 Bedenken gegen eine Stellplatzausweisung unterhalb des erforderlichen Umfangs und deren Erschließung

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurde von verschiedenen Seiten angezweifelt, dass die im vorgestellten Bebauungsplanvorentwurf vorgesehene Stellplatzfläche von ihrer Größe her ausreichend sei, um den erforderlichen Stellplatznachweis für das Gesamtvorhaben erfüllen zu können. Es wurde darauf hingewiesen, dass im angrenzenden Straßenraum hierfür kein zusätzlicher Parkraum zur Verfügung gestellt werden könne.

In der Behördenbeteiligung wurden Bedenken gegen eine ausreichende planungsrechtliche Sicherung der Erschließung der Stellplätze im Bebauungsplanvorentwurf wegen fehlender Wegebreite der Zuwegung von der Streuffstraße geäußert und auf das Erfordernis der Sicherung der Erreichbarkeit des im Planinnerbereich geplanten Solitärgebäudes durch die Feuerwehr über besagten Weg hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bereits in der Bürgerversammlung wurde seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass der im Bebauungsplanvorentwurf auf der Grundlage der Bebauungsstudie dargestellte Stellplatzbereich für den anfallenden Bedarf aus dem Gesamtvorhaben nicht ausreichen werde. Zur Erarbeitung des Bebauungsplankonzeptes wurde der Vorhabenträger daher aufgefordert, eine Zusammenstellung der erforderlichen Stellplatzanzahl für alle geplanten Nutzungen im Gesamtvorhaben vorzulegen. Hiervon betroffen sind sowohl die Wohnnutzungen im geplanten Mehrfamilienwohnhaus auf der hinteren Grundstücksfläche sowie im Gebäude an der Klosterstraße als auch die beabsichtigte Ansiedlung von Praxen für Arzt und ggf. Physiotherapeut oder eine andere Gesundheitseinrichtung an der Klosterstraße. Nach den Berechnungen des Architekten wird eine Anzahl von rd. 20 Stellplätzen nötig, um den erforderlichen Stellplatzbedarf des Gesamtvorhabens abzudecken. Die genaue Anzahl wird sich im Rahmen der nachfolgenden konkreten Genehmigungsplanung bei Kenntnis der beantragten Nutzungen ergeben.

Über den im vorgestellten Bebauungsplanvorentwurf bereits vorgesehenen Stellplatzbereich hinaus bestehen angrenzend weitere Freiflächen, auf die der Vorhabenträger einen Zugriff hat. Daher wird im Bebauungsplanentwurf ein erweiterter Stellplatzbereich zur Abdeckung des Stellplatzbedarfes für das Gesamtvorhaben des Vorhabenträgers festgesetzt. Dem ursprünglich dargestellten Stellplatzbereich wird dabei eine Teilfläche des Gartenteils des Grundstückes Streuffstraße 12 zugeschlagen.

Die in eine Stellplatzreihe und eine Reihe von Garagen/Carports mit einer gemeinsamen Fahrgasse von 6,0 m Breite gegliederte Gesamtstellplatzfläche wird durch den bestehenden Privatweg von der Streuffstraße aus erschlossen. Dieser wird planungsrechtlich als Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert und in dem Verbindungsabschnitt zwischen Streuffstraße und Stellplatzbereich in der bestehenden Wegebreite von 4,0 m festgesetzt. Am nördlichen Ende dieser Zuwegung weitet eine Kehre die befestigte Fahrfläche auf und ermöglicht ein Abbiegen nach Westen in die Fahrgasse des Gesamtstellplatzbereiches. Zu Zeiten des Betriebes eines Drogeriemarktes im Gebäude Klosterstr. 13 stellte diese Wegeverbindung eine ausreichende rückwärtige Grundstückszufahrt für die Anlieferung durch LKWs dar. Nach Abstimmung mit der Feuerwehr reicht die Fahrfläche zwischen Stellplatz- und Garagenfläche auch aus, um im Rettungsfall dem im Ortsteil Elten eingesetzten Löschwagen an das Wohnhausgrundstück im Planinneren heranzufahren.

Mit der Festsetzung der Privatwegefläche entsprechend dem vorhandenen Ausbau wird die bisherige Zufahrtmöglichkeit planungsrechtlich gesichert. Die dingliche und öffentlich-

rechtliche Sicherung der Erschließung über das Privatgelände Dritter erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung.

1.4 Anregungen zur Gestaltung der Neubebauung auf der Fläche des Grundstückes Klosterstr. 13

Der Eigentümer des Nachbargrundstückes Klosterstr. 15 regte an, die transparente Ausgestaltung des geplanten Treppenhauses und Durchganges zum Wohngebäude an der Klosterstraße aus Gründen des Gebotes der Rücksichtnahme sowie in Anwendung der Gestaltungssatzung für den Denkmalbereich Elten auf den Prüfstand zu stellen. Ferner regte er an, in der seinem Grundstück zugewandten Hausfassade des geplanten Wohnhauses im Gebiet WA 2 keine Fenster zuzulassen. Des Weiteren wünschte er bei Entfall der bisherigen Grenzbebauung eine Abtrennung des hinteren Freibereiches seines Grundstückes gegenüber dem Neubaubereich durch eine mindestens 1,8 m hohe Mauer. Letztlich regte er an, den Neubau des Wohngebäudes in Anpassung an die historische Umgebungsbebauung als Klinkerbau und nicht in Putzbauweise auszuführen.

Im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden weitere Erläuterungen zu der gewünschten Errichtung der Trennwand zum Neubaubereich erbeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die bestehende, aktuell leer stehende Wohn- und Geschäftshausbebauung auf dem Grundstück Klosterstr. 13 gliedert sich in unterschiedliche Gebäudeteile. Das ursprüngliche zweigeschossige Haus an der Straßengrenze ist mit einer Tiefe von im Durchschnitt 25 m zum Nachbargrundstück Klosterstr. 15 grenzständig errichtet. Die Tiefe des dortigen Wohnhauses wird hierbei um 14 m überschritten, so dass das Nachbargrundstück derzeit in dieser Länge durch eine zweigeschossige Grenzwand abgeschlossen wird. Hieran schließen sich auf dem Grundstück Klosterstr.13 entlang besagter Grenze zusätzlich noch ein eingeschossiger Anbau sowie eine Garage von insgesamt 10,5 m Länge an.

Der Erdgeschossbereich des abgängigen Hauses Klosterstraße 13 besteht aus einem Ladenlokal einschließlich Lagerräumen, während das Obergeschoss bisher als Wohnung genutzt wurde. Diese Wohnung verfügt in allen Außenwänden über Fensteröffnungen, so auch in der Grenzwand zum Nachbargrundstück Klosterstr. 15. Von daher konnte von hier aus ein unmittelbarer Einblick in den Freibereich des Nachbargrundstückes und auf die rückwärtige Fassade des dortigen Wohnhauses genommen werden. Darüber hinaus ist auf dem vorgenannten eingeschossigen Anbau an der Grenze eine Dachterrasse eingerichtet, von der aus die Bewohner bisher ebenfalls Einblick in die nachbarlichen Aktivitäten nehmen konnten.

Der Nachbar macht geltend, dass das Gebot der Rücksichtnahme mit der Errichtung des geplanten dreigeschossigen Wohnhauses sowie infolge der transparenten Ausgestaltung des Treppenhauses/Durchganges an der Klosterstraße verletzt werde. Um eine Beeinträchtigung seiner Grundstücksnutzungen auszuschließen, regt er an, den Glasanteil des geplanten Treppenhauses zu minimieren und Fensteröffnungen in der Nordwestfassade des geplanten Wohnhauses im Planinnenbereich auszuschließen.

Mit dem Abriss des Altgebäudes Klosterstr. 13 und dem Entfall seiner bisherigen Grenzwandfenster wird zweifellos ein bestehender bauordnungsrechtlicher Mangel beseitigt. Auch wenn sich diese Situation durch die von der Grenze abrückende Neubebauung in jedem Fall bessern wird, darf dies nicht dazu führen, dass das Rücksichtnahmegebot hierbei außer Acht gelassen wird. Charakteristisch für die Nachverdichtung eines innerstädtischen Siedlungsbereiches ist es, dass sich bisherige Verhältnisse ändern. Ein Schutzanspruch gegen eine solche Veränderung könnte seitens der Nachbarn jedoch nur dann geltend gemacht werden, wenn mit der Neubebauung für sie unzumutbare Beeinträchtigungen verbunden sind, wobei die Unzumutbarkeit nicht der subjektiven Betrachtung unterworfen ist.

Für das zu beachtende Rücksichtnahmegebot ergeben nach höchstrichterlicher Rechtsprechung die landesrechtlich festgesetzten Maße den Beurteilungsrahmen dafür, was im Hinblick auf Besonnung, Belichtung und Belüftung und letztlich auch auf Einsichtnahmemöglichkeit im nachbarlichen Verhältnis zumutbar ist. Der Landesgesetzgeber hat dies durch die Festsetzung von Mindestabständen (Abstandflächen) insoweit abschließend entschieden.

Das geplante Solitärgebäude im hinteren Bereich der Grundstücke Klosterstr. 11-13 wird die bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände einhalten und rückt daher vom Grundstück Klosterstr. 15 ab. Die Bebauungsplanfestsetzung der überbaubaren Fläche im Mindestgrenzabstand von 3,0 m bietet den Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum. Wie dieses Angebot auch aufgrund der erforderlichen Abstandflächen des Baukörpers letztlich ausgenutzt werden kann, ergibt sich erst in der nachfolgenden Genehmigungsplanung.

Da der Bebauungsplan keinen Einfluss auf die innere Aufteilung der Bauvorhaben nimmt und die nach Rechtsprechung erforderlichen Abstände eingehalten werden, bestehen keine städtebaulichen Gründe zu etwaigen weiteren einschränkenden gestalterischen Bebauungsplanfestsetzungen. Es obliegt daher dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren, die Fragen des Rücksichtnahmegebotes, welches sich selbstverständlich auch auf die anderen Richtungen der Umgebung bezieht, abschließend zu prüfen. Das bezieht sich auch auf die betreffenden Auswirkungen aus dem geplanten transparenten Treppenhaus an der Klosterstraße, dessen Tiefe die des Nachbarhauses unterschreitet und insofern eine Einsichtnahme auf die Rückfront des angrenzenden Hauses Klosterstr. 15 ausschließt. Im Übrigen sollen die Wohnungen im geplanten Neubau nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers so geschnitten sein, dass sich die Hauptaufenthaltsräume nach Südosten und Südwesten, also vom Grundstück des Petenten weg orientieren.

Der Anspruch auf eine gemeinsame Grundstückseinfriedigung begründet sich aus den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Der Vorhabenträger erhebt gegen die Errichtung der gewünschten Grenzwall auch zum Schutz seiner zukünftigen Bewohner keine Einwände. Darüber hinaus dient eine solche Einrichtung der Abschottung des Verbindungsweges zwischen dem rückwärtigen Stellplatzbereich und den Gebäuden an der Klosterstraße und räumt von vornherein ggf. entstehende Nachbarprobleme aus. Insofern hat der Vorhabenträger signalisiert, für die Errichtung einer Grenzwall in der von Nachbarn gewünschten Höhe im Rahmen der Ausführung seines Vorhabens in Abstimmung mit dem Nachbarn Sorge tragen zu wollen. Spätestens im Zusammenhang mit dem anstehenden Abriss des angrenzenden Gebäudes Klosterstr. 13 wird der Vorhabenträger aus Gründen der Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens mit dem Nachbar Kontakt aufnehmen und hierbei auch die privatrechtlich zu vereinbarende Regelung der Grenzwall erörtern. Eine städtebauliche Begründung für eine planungsrechtliche Festsetzung der gewünschten Grenzwall im Bebauungsplan, wie z.B. der Schutz vor unzulässigen Schallimmissionen, ergibt sich nicht. Daher wird auf eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet. Die Errichtung einer bis zu 2,0 m hohen Wall über dem vorhandenen Gelände ist genehmigungsfrei. Eine darüber hinaus gehende Wallhöhe würde bauordnungsrechtlich ein beiderseitiges Abstandserfordernis hervorrufen, was im vorliegenden Fall zulasten der Ausnutzung der Baufläche im Planinnenbereich gehen würde.

Die Denkmalbereichssatzung Elten sowie die hierzu erlassene Gestaltungssatzung zielen darauf ab, das Erscheinungsbild der Bebauung entlang der historischen Straßenzüge in Proportion, Form und Verdichtung zu erhalten. Die geplante Hinterlandbebauung liegt in einem Bereich, der keinen unmittelbaren Sichtbezug zum historischen Straßenzug der Klosterstraße hat und nach Auffassung der Denkmalbehörde daher keinen Einfluss auf die Erhaltungsziele in der Klosterstraße entfaltet. Hier ist die benachbarte Bebauung geprägt durch die Rückfronten und rückwärtigen baulichen Nebenanlagen der Grundstücke an der

Klosterstraße. Im Vergleich zum Erscheinungsbild in der Klosterstraße selbst fällt die Gestaltungsqualität in diesem Bereich deutlich ab, insbesondere ist keine überwiegende historische Umgebungsbebauung in Klinkerbauweise erkennbar. Selbst das im Plangebiet liegende Baudenkmal Klosterstraße 11 verfügt an seiner Rückseite über eine schmucklose Putzfassade. Da sich insofern für den betroffenen Grundstücksbereich auch aus den Belangen des Denkmalschutzes keine Gestaltungsforderungen ergeben, wird mangels städtebaulicher Begründung auf die angeregte Gestaltungsfestsetzung für den Bereich WA 2 verzichtet.

1.5 Anregung zur Gestaltung der Bebauung an der Klosterstraße

Es wurde angeregt, das für das Gesamtvorhaben Klosterstraße 11-13 längs der nordwestlichen Grundstücksgrenze vorgesehene Treppenhaus an die Stelle der früheren Durchfahrt auf dem Grundstück Klosterstraße 13 direkt neben das Baudenkmal Klosterstraße 11 zu verschieben. Ferner wurde angeregt, den Neubau an der Klosterstraße in Anpassung an die bestehende historische Umgebungsbebauung mit einer Klinkerfassade zu versehen. Darüber hinaus wurden Bedenken gegen die planungsrechtlich ermöglichte Staffelgeschossausbildung für den Anbau an das Baudenkmal erhoben und angeregt, für diesen Teil des Vorhabens Gebäudehöhen und Dachform der angrenzenden Bebauung festzuschreiben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Angebotsbebauungsplan gibt den planungsrechtlichen Rahmen vor, innerhalb dessen der Vorhabenträger sein Vorhaben verwirklichen kann. Von der Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes, in welchem die zukünftigen Gebäude mit ihrer Ausgestaltung und ihrer Nutzung im Detail festgeschrieben werden, wird abgesehen. Zum Verfahrensbeginn lag lediglich eine Entwicklungsstudie des Projektentwicklers vor, zu deren Umsetzung erst konkrete Baupläne unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen erarbeitet werden müssen. Darüber hinaus sind offensichtlich noch keine verbindlichen Vereinbarungen mit zukünftigen Nutzern abgeschlossen worden, so dass das Nutzungsspektrum derzeit noch nicht endgültig feststeht. Da das Teilvorhaben an der Klosterstraße die Sanierung und Erweiterung des zu erhaltenden Baudenkmals Klosterstr. 11 umfasst, verursacht die Erstellung der Baupläne einen erhöhten Aufwand. In Hinblick hierauf will der Vorhabenträger daher mit der Aufstellung des Bebauungsplans zuerst Planungssicherheit erlangen. Der entsprechende Bauantrag wird erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eingereicht werden.

Die Baumaßnahme an der Klosterstraße läuft darauf hinaus, auf den beiden Grundstücken Klosterstraße 11 und 13 ein zusammenhängendes Gesamtgebäude auszubilden, welches nur in der Straßenansicht die vormalige Kleinteiligkeit der bestehenden Bebauung widerspiegelt. Geplant ist u.a., im Erdgeschoss eine durchgängige Arztpraxis einzurichten. Dieser Absicht stünde die angeregte Verschiebung des Treppenhauses in die Mitte des Gesamtgebäudes entgegen, da dieser Trakt eine Verbindungsfunktion mit der im hinteren Grundstück liegenden Wohnbebauung als Durchgang zur Klosterstraße übernehmen soll und eine Trennung der Nutzflächen beider Gebäudeteile an der Klosterstraße bewirken würde. Abgesehen davon, dass eine solche Lagezuweisung den im Bebauungsplan zulässigen Festsetzungskatalog überschreiten würde, liegt es im städtischen Interesse zur Sicherung der Gesundheitsversorgung des Ortsteiles Elten die Möglichkeiten der Errichtung einer funktionsfähigen Arztpraxis, wie sie vom Vorhabenträger beabsichtigt wird, planungsrechtlich vorzubereiten. Dazu bieten die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes einen ausreichenden Spielraum.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Denkmalbereiches für den Ortsteil Elten sowie im Geltungsbereich der hierfür erlassenen Gestaltungssatzung. Diese Satzungen dienen dem Schutz des Erscheinungsbildes der Bebauung in Proportion, Form und Verdichtung entlang der historischen Straßenzüge und sind neben dem Planungsrecht aus dem

Bebauungsplan anzuwenden. Den Bestimmungen der Gestaltungssatzung zufolge soll sich eine Neubebauung innerhalb ihres Geltungsbereiches so gestalten, dass u. a.

- die in der Umgebung vorhandene kleinteilige Parzellenstruktur in der neuen Architektur ablesbar bleibt,
- die Baukörperstellung und Gebäudemasse sich in den Umgebungszusammenhang einpassen,
- First-, Trauf- und Sockelhöhen dem Durchschnitt der vorhandenen typischen Gebäudehöhen derselben Straßenseite in der zugehörigen Ortsbildzone entsprechen.

Die Einhaltung der Ziele der Gestaltungssatzung wird im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung in Abstimmung mit der Denkmalbehörde beurteilt. Die Forderung nach einer historisierenden Ausgestaltung für Neubauten lässt aus der Satzung nicht begründen. Vielmehr kann sich die Denkmalbehörde -wie im vorliegenden Fall- in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem geschützten Denkmal mit einer hiervon abweichenden modernen Ausgestaltung einverstanden erklären, die sich bewusst von dem angrenzenden historischen Baustil absetzt und hierdurch kontrapunktiv eine Herausstellung des Denkmals bewirkt. In Vorabstimmungen des Projektentwicklers mit der Denkmalbehörde hat diese signalisiert, einen solchen Weg mittragen zu können. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden seitens der Denkmalbehörde Anpassungen des Neubaus an die Höhenentwicklung des bestehenden Denkmals gefordert, die in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden. Hierdurch wird die bestehende Abstufung der Gebäudehöhen auf der Südseite der Klosterstraße vom Eltener Markt nach Westen gesichert. Ein Erfordernis, weitere gestalterische Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird nicht gesehen.

II Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

1.6 Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Schreiben vom 09.06.2016 und 18.11.2016

Bei seiner Luftbildauswertung vom 09.06.2016 gelangte der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu der Erkenntnis, dass sich im Bebauungsplanbereich keine konkreten Kampfmittelverdachtsmomente ergeben. Da aber auch im Gebiet des Ortsteiles Elten vermehrte Kampfhandlungen stattgefunden haben, äußerte er die grundsätzliche Empfehlung an die Bauherren, eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel durchführen zu lassen. Für den Fall von erheblichen mechanischen Bodenbelastungen im Zusammenhang mit der Ausführung der zukünftigen Baumaßnahmen erstreckt sich diese Empfehlung auch auf die Durchführung zusätzlicher besonderer Sicherheitsdetektionen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte seitens des KBD eine gleich lautende Stellungnahme.

Stellungnahme der Verwaltung:

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

Im vorliegenden Fall wurde die Stellungnahme des KBD mit der Bitte um Beachtung und Veranlassung an die Vorhabenträger weitergeleitet. Mit der Aufnahme eines entsprechenden

Hinweises auf mögliche Ablagerungen und die Handlungsempfehlungen des KBD in den Bebauungsplan werden alle weiteren Bauherren auf die betroffenen Umstände hingewiesen. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens noch die zusätzliche Übergabe des Merkblattes des KBD. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan zum öffentlichen Belang der Kampfmittelbeseitigung sind nicht zu treffen.

1.7 Stellungnahme der Handwerkskammer, Schreiben vom 07.06.2016 und 13.12.2016

Die Handwerkskammer regte in der frühzeitigen Behördenbeteiligung an, angesichts der vom Vorhabenträger in der Bebauungsstudie zum Einleitungsbeschluss angegebenen Nutzungsstruktur innerhalb der geplanten Vorhaben eine Erweiterung des Verfahrensgebietes vorzunehmen. Hierbei sollte der gesamte im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ dargestellte Bereich auf der Südseite der Klosterstraße in das Verfahrensgebiet einbezogen werden, um die Mischgebietsfestsetzung soweit zu vergrößern, dass das im Planvorentwurf ausgewiesene Mischgebiet mit den dann einbezogenen Mischnutzungen rechtssicher als Mischgebiet einzustufen sei.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde seitens der Handwerkskammer bedauernd zur Kenntnis genommen, dass den Anregungen im Bebauungsplanentwurf nicht gefolgt wurde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Ausdehnung des Verfahrensgebietes auf den gesamten im FNP als „Gemischte Baufläche“ dargestellten Bereich auf der Südseite der Klosterstraße zwischen Eltener Markt und Streuffstraße wird angesichts sich abzeichnender Nutzungsänderungsabsichten für einige Grundstücke im westlichen Straßenabschnitt derzeit als nicht zweckdienlich erachtet. Es ist bekannt, dass sich die betroffenen Eigentümer mit der Absicht tragen, ihre Grundstücke sowie insbesondere auch deren rückwärtige Freiflächen einer geänderten Nutzung zuzuführen. Hierzu wird sich ein weiterer Planungsbedarf einstellen. Allerdings sind die dortigen Planungen in Abhängigkeit von noch zu findenden Investoren noch nicht so konkret, dass hierfür im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan EL 15/1 bereits ein angepasstes Planungsrecht geschaffen werden könnte.

Der Hinweis der Handwerkskammer, dass die beabsichtigte Nutzungsstruktur innerhalb der im Bebauungsplanvorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen für die Gesamtfläche der Grundstücke Klosterstr. 11 und 13 im Bebauungsplanvorentwurf zuerst vorgesehenen Mischgebiete im nachgelagerten Genehmigungsverfahren voraussichtlich zu versagen sei, ist im Prinzip nicht von der Hand zu weisen. Immerhin ist vom Vorhabenträger neben einer vom Umfang her deutlich überwiegenden Wohnnutzung im Planbereich zunächst kein echtes Gewerbe sondern nur freiberufliche Tätigkeit vorgesehen. Um die im Planinnenbereich geplante alleinige Wohnnutzung, mit der eine städtebauliche gewollte Innenbereichsverdichtung und ein im Ortsteil Elten fehlendes Angebot barrierefreier Mietwohnungen im zentralen Versorgungsbereich geschaffen werden sollen, planungsrechtlich rechtssicher zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplanentwurf diesen Bereich nunmehr als Allgemeines Wohngebiet (WA 2) fest. Die Ansiedlungsmöglichkeit eines neuen Gewerbes in dieser Hinterlandlage erscheint im Vergleich zur angrenzenden Geschäftsstraßenlage unmittelbar an der Klosterstraße ohnehin problematisch.

Weiterhin als Mischgebiet festgesetzt werden die Grundstücksteilflächen an der Klosterstraße. Der Bebauungsplan stellt dabei eine Angebotsplanung und keine vorhabenbezogene Planung dar. Seitens der Antragsteller sind hinsichtlich der geplanten Nutzungen in diesen Gebäuden bisher nur Absichtsbekundungen, jedoch keine verbindlichen vertraglichen Vereinbarungen mit zukünftigen Nutzern erfolgt. Daher könnte sich ein anderer Nutzungsmix, als er bislang in Rede steht, einstellen. Dessen Zulässigkeit in

Bezug auf die Festsetzung als Mischgebiet wird im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung zu prüfen sein.

Bei Erhalt des Baudenkmals Klosterstraße 11 in seiner jetzigen Bauform sind der Unterbringung von Gewerbebetrieben gewisse Grenzen gesetzt. Die vorgelegte Planung dient der Beseitigung eines langwährenden Leerstandes in Verbindung mit einer Denkmalsanierung und ist daher städtebaulich gewollt. Dasselbe gilt für die erstmalige Schaffung einer barrierefrei erreichbaren Arztpraxis im Ortsteil Elten, mit der die Gesundheitsversorgung der dortigen Bevölkerung für die nächste Zukunft gesichert würde.

1.8 Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde zum Brandschutz und zur Festsetzung einer geschlossenen Bauweise , Vermerke vom 15.06.16 und 14.12.2016

Die Untere Bauaufsichtsbehörde wies auf die Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden mittlerer Höhe hin, die sich mit der Festsetzung einer dreigeschossigen Bauweise ergeben und im Ortsteil Elten wegen der nicht gesicherten Einsatzmöglichkeit des in Emmerich stationierten Drehleiterwagens der Feuerwehr zu Problemen beim Rettungseinsatz führen könnte. Ferner wurde die fehlende Berücksichtigung der östlichen Grenzbebauung Klosterstraße 9 bei der im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehenen Baufeldfestsetzung an der Klosterstraße in Verbindung mit der dort vorgesehenen geschlossenen Bauweise bemängelt

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde seitens der Unteren Bauaufsicht eine erneute Stellungnahme abgegeben, nach der auf die Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden mittlerer Höhen in den Gebieten WA2 und MI1 hingewiesen wird. Darüber hinaus wurde angeregt, nachträglich noch eine Abstellfläche für die Feuerwehr im inneren Bebauungsplangebiet festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen frühzeitiger Behördenbeteiligung wurden die Planungsabsichten der Stadt Emmerich am Rhein mit einem nicht in allen Details ausgearbeiteten Planungsvorentwurf vorgestellt, um in einem weiteren Schritt eine Anpassung des Bebauungsplanentwurfes an eine konkretere Bauplanung des Vorhabenträgers vorzunehmen, der bis dahin u.a. keine Angaben zu den geplanten Gebäudemäßen vorgelegt hatte. Der Bebauungsplanentwurf enthält unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung neben der Festsetzung von Geschossigkeiten auch die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen.

Für den nur über den Privatweg erreichbaren geplanten Baukörper im Planinnenbereich (WA 2) setzt der Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 30,4 m über NHN fest, was einer Höhe über dem vorhandenen Gelände von etwa 10 m entspricht, sich knapp unterhalb der vorhandenen Höhen der Gebäude an der Klosterstraße bewegt und sich von daher an die Umgebungsbebauung anpasst. Diese Höhenfestsetzung lässt eine Errichtung von bis zu 3 Geschossebenen normaler Höhe zu und lässt dem Bauherrn in Bezug auf die Ausgestaltung seines Vorhabens noch einen gewissen Spielraum. Von der Angebotsplanung her ist es nicht ausgeschlossen, dass es sich bei dem Vorhaben auch um ein sogenanntes „Gebäude mittlerer Höhe“ handeln kann. Die Realisierung des geplanten Neubauvorhabens im Mischgebiet MI 1 an der Klosterstraße läuft hingegen wegen der auf das bestehende Baudenkmal Klosterstr. 11 abgestimmten Höhenfestsetzungen aller Wahrscheinlichkeit nach auf die Errichtung eines „Gebäudes mittlerer Höhe“ hinaus.

Nach den Begrifflichkeiten der Landesbauordnung sind „Gebäude mittlerer Höhe“ als Gebäude definiert, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes im Mittel mehr als 7 m und nicht mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt. Gebäude mittlerer Höhe, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleiten bestimmter

Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden. Da der Leiterwagen der Emmericher Feuerwehr jedoch in den Ortsteil Elten nicht in ausreichender Zeit ausrücken kann, ist die Vorhaltung der erforderlichen Rettungsgeräte hier nicht gewährleistet. Von daher sind im Ortsteil Elten für die Errichtung von Gebäuden mittlerer Höhe jeweils bauseitige zweite Rettungswege, etwa in Form eines zweiten Treppenhauses oder einer zusätzlichen Außentreppe vorzusehen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Das geplante Bauvorhaben an der Klosterstraße wird mit der Errichtung des zweiten Treppenhauses an der Grenze zum Grundstück Klosterstraße 15 die brandschutztechnischen Notwendigkeiten des zweiten Rettungsweges erfüllen. Für das Vorhaben im Planinnenbereich will der Vorhabenträger die Möglichkeit des Bebauungsplanes zur Errichtung eines Gebäudes mittlerer Höhe nicht ausschöpfen und nur ein Gebäude geringer Höhe errichten, bei dem ein zweiter Rettungsweg über die Rettungsgeräte der Feuerwehreinsatz bis zu einer Einsatzhöhe von 8 m über Gelände führen kann. Nach Abstimmung mit der Feuerwehr besteht vor Ort die Möglichkeit mit dem Eltener Rettungswagen auf der Privatwegfläche von der Streuffstraße an den Planinnenbereich heranzufahren und auf der 6 m breiten Fahrgasse zwischen der Stellplatzfläche und der Garagenfläche für den Rettungseinsatz abzustellen. Eine besondere planungsrechtliche Ausweisung einer Abstellfläche für die Feuerwehr im Bebauungsplangebiet erübrigt sich hierdurch.

Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche im Mischgebiet MI 2 passt sich an die vorhandene deckungsgleiche Grenzbebauung des Denkmalgebäudes Klosterstraße 11 zum Nachbargebäude Klosterstraße 9 an und löst den in der frühzeitigen Behördenbeteiligung zutreffenderweise bemängelten Widerspruch zur Festsetzung der geschlossenen Bauweise im vorhergehenden Bebauungsplanvorentwurf auf. Der geplante erdgeschossige Erweiterungsbau, der sich teilweise auch entlang der Rückseite des Denkmalgebäudes erstreckt, wird zum Nachbargrundstück das erforderliche Abstandmaß von 3,0 m einhalten. Hierdurch wird das Gebot der Rücksichtnahme eingehalten.

1.9 Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Schreiben vom 01.07.2016 und 16.12.2016

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW regte als Straßenbaulastträger der B8 im Abschnitt Klosterstraße an, die Erschließung der Stellplätze für den mit den geplanten Bauvorhaben verbundenen motorisierten Verkehr nicht über eine Zufahrt von der Klosterstraße aus vorzusehen. Ferner wurden etwaige Ansprüche gegen die Straßenbauverwaltung auf aktiven oder passiven Schallschutz aufgrund des bestehenden Straßenlärms auf der B 8 abgelehnt. Des Weiteren wurde eine Nutzung der Straßenfläche zur Durchführung der zukünftigen Baumaßnahmen wie das Abstellen von Baufahrzeugen oder das Lagern von Baustoffen etc. untersagt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW mit Schreiben 16.12.2016 auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung verwiesen und die dabei Versagung einer Nutzung der Straßenfläche im Zusammenhang mit den zukünftigen Baumaßnahmen noch einmal herausgestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anlage einer Zufahrt zu den geplanten Stellplätzen im Inneren des Plangebietes von der Klosterstraße aus ist seitens des Vorhabenträgers nicht vorgesehen. Der Abschnitt der B 8 vor dem Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt, so dass eine Grundstückszufahrt von der B 8 seitens des Straßenbaulastträgers nicht grundsätzlich

ausgeschlossen werden kann. Deren Zulässigkeit ist vielmehr davon abhängig, ob die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs hiervon beeinträchtigt wird. Dies wird die Straßenbaubehörde bei dem relativ geringen Abstand der Grundstücke Klosterstr. 11-13 zum Eltener Markt und den dortigen Einmündungen und Abzweigungen vortragen können. Bei der bestehenden Beengtheit der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche für das Gesamtvorhaben an der Klosterstraße sowie der geschlossenen Bauweise in diesem Bereich könnte allenfalls eine ebenerdige Gebäudedurchfahrt zum hinteren Grundstücksbereich errichtet werden. Dies kann wegen der Unübersichtlichkeit des Straßenraums an dieser Stelle städtebaulich und verkehrlich nicht erwünscht sein. Daher bereitet der Bebauungsplan die Erschließung der Flächen im Planinnenbereich einschließlich des Gesamtstellplatzbereiches planungsrechtlich durch Festsetzung des bestehenden Anliegerweges als Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vor.

Die geplante sensible Wohnnutzung im Planinnenbereich wird durch den vorgelagerten neuen Baukörper und das weiter bestehende Baudenkmal Klosterstraße 11 sowie deren angrenzende Nachbarhäuser zur Klosterstraße hin abgeschottet und insofern keinen Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der Klosterstraße ausgesetzt. Die Schutzansprüche der Mischgebietsfestsetzungen an der Klosterstraße werden durch die Immissionen aus dem innerörtlichen Verkehr auf der Klosterstraße nicht überschritten. Hierzu tragen auch die Verkehrslenkungsmaßnahmen für den Fernverkehr für den Ortsteil Elten im Zusammenhang mit dem Thema Feinstaubbelastung bei, die auf eine Verlagerung des Schwerverkehrs auf andere Straßen abzielen. Daher sind etwaige Ansprüche der zukünftigen Bauherren gegen die Straßenbaubehörde durch den Verkehrslärm nicht zu erwarten.

Die Vereinbarung von Sondernutzungen von Straßenflächen, z.B. auch im Zusammenhang mit angrenzenden Baumaßnahmen obliegt dem jeweiligen Straßenbaulastträger. Die Angelegenheit ist daher nicht im Bauleitplanverfahren zu regeln. Vielmehr ist der Landesbetrieb im vorliegenden Fall an der Genehmigungsplanung mit zu beteiligen und kann so die angekündigte Versagung einer Fremdnutzung der in seiner Straßenbaulast stehenden Verkehrsfläche aussprechen. Dem Vorhabenträger wurde die betreffende Stellungnahme zugeleitet, so dass er frühzeitig eine Abwicklung seiner Baumaßnahmen ohne Inanspruchnahme der Fahrbahn der Klosterstraße planen kann. Die bei dem Gebäudeabriss und der anschließenden Neubaumaßnahme auf der Grundstücksfläche an der Klosterstraße zu sperrende Gehwegsfläche steht in der Straßenbaulast der Stadt Emmerich am Rhein und ist insofern nicht von der angekündigten Nutzungsversagung durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW betroffen.

1.10 Stellungnahme des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 05.07.2016

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege forderte in der frühzeitigen Behördenbeteiligung infolge der Entwicklungsgeschichte des Ortsteiles Elten, dessen erste urkundliche Erwähnung über 1000 Jahre zurückliegt, sowie bei der Lage des Planbereiches im unmittelbaren Ortszentrum eine archäologische Sachverhaltsermittlung. Es sei davon auszugehen, dass sich im Planbereich an einer der Hauptstraßen des Ortsteiles in der Nähe des zentralen Marktbereiches Relikte mittelalterlicher oder neuzeitlicher Geschichte des Ortes erhalten haben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeinden haben im Rahmen der Bauleitplanung die Sicherung der Bodendenkmäler zu gewährleisten. Dazu bedarf es der Ermittlung von Bodendenkmälern und der Klärung ihrer Denkmalqualität. Nur auf Grundlage dieser Ergebnisse ist eine gesicherte Einschätzung der Auswirkungen der Planung auf die Bodendenkmalbelange möglich.

Während das bestehende Baudenkmal Klosterstr. 11 bei Realisierung des Bebauungsplanes in seinem Bestand erhalten bleibt und für das abgängige Gebäude Klosterstraße 13 kein über den bestehenden Bodeneingriff im Kellerbereich hinausgehender weiterer Bodeneingriff zu erwarten ist, könnte im Bereich der untermittelbar angrenzenden geplanten Hinterlandbebauung bei Realisierung des Bebauungsplanes in Bodendenkmalsubstanz eingegriffen werden. Der vom Geländeniveau tiefer liegende Planbereich an der Streuffstraße wird von der Bodendenkmalbehörde hingegen als früherer Siedlungsrandbereich und damit als in Bezug auf die Vermutung von Bodenfunden unkritisch erachtet.

Zur Ermittlung etwaig vorhandener Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet wurde eine archäologische Voruntersuchung in Abstimmung mit dem LVR -Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege- durchgeführt. Hierzu wurde in der Lage des geplanten Wohnhauses auf der un bebauten Fläche im Planinnenbereich eine Sondage angelegt. Im Verlauf dieser Untersuchung wurden Fundament- und Fußbodenreste von Gewerbegebäuden aus den 1950/60er Jahre sowie eine Kalklöschgrube gefunden. Die gefundenen Bebauungsreste könnten laut Gutachter aus dem 19. Jhd. stammen.

Insgesamt ergaben sich jedoch keine Hinweise auf mittelalterlich/frühneuzeitliche Befunde, so dass davon auszugehen ist, dass mit einer Bebauung der Fläche keine archäologischen Belange beeinträchtigt werden. Betreffende planungsrechtliche Festsetzungen oder nachrichtliche Übernahmen sind im Bebauungsplanentwurf daher nicht vorgesehen.

Unabhängig hiervon gilt jedoch weiterhin der allgemeine Hinweis, dass ein etwaiges Auffinden von Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet während der Durchführung von Bauarbeiten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emmerich am Rhein oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

1.11 Stellungnahme des Fachbereiches 5, -Straßenbau-, Schreiben vom 19.07.16

Es wurde angeregt, zum Schutz des in unmittelbarer Nähe zum Planbereich in der Streuffstraße aufstehenden Straßenbaumes dessen Darstellung in der Bebauungsplanzeichnung vorzunehmen und eine Festsetzung zum Ausschluss von Bodeneingriffen, z.B. durch die Anlage von Garagenzufahrten im Kronenbereich des Baumes zu treffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei dem Baum handelt es sich um eine markante Linde auf städtischer Fläche in der Streuffstraße, die mit einer zweiten gleich großen Linde die Einfahrt in den Privatweg zum inneren Planbereich markiert. Die Bäume sind bereichsprägend und in der Denkmalbereichssatzung für den Ortsteil Elten als erhaltenswerte Einzelbäume gekennzeichnet. Sie unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein.

Der Anregung wurde im Bebauungsplanentwurf gefolgt, indem der Kronenbereich des Baumes, der gleichzeitig als Ausdehnung des Wurzelbereiches zu betrachten ist, durch die Festsetzung einer Maßnahmenfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit einer konkretisierenden textlichen Festsetzung vor Erdeingriffen geschützt wird.

Hierdurch wird unter anderem auch die Errichtung einer befestigten Garagenzufahrt im betroffenen Bereich unzulässig. Vom Grundstückszuschnitt im Falle der Bildung eines eigenständigen Bauplatzes her könnte eine solche Zufahrt jeweils außerhalb der Baumkrone entweder längs der ideellen nordwestlichen Grundstücksgrenze von der Streuffstraße abgehend oder zurückgesetzt in das Grundstück vom Privatweg abzweigend angeordnet

werden. Die Bebaubarkeit des Gesamtgrundstückes wird insofern nicht beeinträchtigt.

III Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung (öffentliche Auslegung) (§ 3 Abs. 2 BauGB)

1.12 Überschreitung der bestehenden Bautiefe im Planinnenbereich

Es wird die Überschreitung der bestehenden Bautiefe auf den Grundstücken Klosterstraße 11 und 13 durch die geplante Bebauung im Planinnenbereich hinterfragt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Planungsbedarf zur Aufstellung des Bebauungsplanes EL 15/1 begründet sich hauptsächlich in der Schaffung eines gesicherten Baurechtes für die beabsichtigte hinterliegende Wohnbebauung. Während sich die Zulässigkeit des geplanten Teilvorhabens mit der Sanierung des Denkmals und seiner Erweiterung in geschlossener Bauweise längs der Klosterstraße auch nach § 34 BauGB hätte beurteilen lassen, wird die Eigenart der näheren Umgebung in Bezug auf die Bautiefe und das Maß der baulichen Nutzung durch das geplante Solitärgebäude auf der Hinterlandfläche der Grundstücke Klosterstr. 11-13 überschritten. Zwar ist der im Bebauungsplan als WA 2 festgesetzte Baubereich derzeit bereits überwiegend bebaut und das zukünftige Gebäude wird sich nicht weiter in die südlich angrenzende Freifläche ausdehnen als der vorhandene Gebäudebestand, jedoch handelt es sich bei diesem vornehmlich um bauliche Nebenanlagen wie ein Schuppengebäude von 7,5 m Höhe, einen eingeschossigen Lagerraum sowie eine Garage. Nur im nordwestlichen Bereich des Baufensters steht ein Teil des zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses Klosterstraße 13. Dessen Bautiefe zur Straßengrenze der Klosterstraße von bisher 25,5 m soll durch das neue Wohnhaus um rd. 6 m überschritten werden.

Neben der Hauptnutzung Grundstück Klosterstr. 13 mit einer Bautiefe von 25,5 m ist auf dem Grundstück Klosterstr. 1-3 noch eine zweite im Vergleich zur sonstigen Bebauung an der Klosterstraße übertiefe Wohn- und Geschäftshausbebauung mit einer Bautiefe von 28 m anzutreffen. Darüber hinaus sind die Hinterlandflächen der Grundstücke an der Klosterstraße umfangreich und z.T. bis zu einer Tiefe von 40 m durchgängig mit Lagergebäuden und Garagen bebaut. In diesem Kontext wird die geplante Hinterlandbebauung im Plangebiet als städtebaulich verträglich erachtet. Sie dient der Nachverdichtung innerhalb eines bereits baulich genutzten Bereiches und bietet die Möglichkeit der Schaffung eines im Ortsteil Elten fehlenden Angebotes barrierefreier Mietwohnungen im zentralen Versorgungsbereich.

1.13 Beurteilung der Zulässigkeit des konkreten Vorhabens

Es werden Erläuterungen zur bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des konkreten Vorhabens erbeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan E 15/1 setzt als Angebotsplanung einen planungsrechtlichen Rahmen, innerhalb dessen der Bauherr seine Bauabsichten realisieren kann. Die gewählten Festsetzungen passen sich an die vom Projektentwickler vorgelegte Projektstudie nicht im Verhältnis 1 : 1 an, sondern bieten zusätzlich gewisse Gestaltungsspielräume durch die Festsetzung von Höchstgrenzen in Bezug auf die Ausdehnung der Bauflächen bis zum bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstand von 3,0 m, die Anzahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhen sowie der Grundflächenzahl. Ein Anspruch, diese Festsetzungen vollständig ausnutzen zu können, wird schwerlich geltend gemacht werden können, da bauordnungsrechtliche Erfordernisse gemäß Landesbauordnung hierzu in Abhängigkeit von

der Größe und Höhe des Baukörpers Grenzen setzen. Wie der Vorhabenträger das Planungsrecht letztlich ausnutzt, kann erst bei der zukünftig vorliegenden konkreten Bauplanung im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens beurteilt werden.

Die betreffende Anfrage im Rahmen der Stellungnahme wird insofern nicht als Bedenken oder Anregungen zur Bauleitplanung verstanden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens steht es dem Nachbarn zu, die Antragsunterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde einzusehen. Darüber hinaus wird im Zusammenhang mit dem vorlaufenden Abriss ohnehin ein Kontakt zwischen dem Bauherrn und dem Nachbar hergestellt, bei welchem eine Darlegung der konkreten Bauabsichten erfolgen kann.

IV Ergebnisse der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1.14 Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes, Schreiben vom 28.11.16

Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) erhob keine Bedenken gegen den Bebauungsplan soweit er der anhängigen Planung für den Ausbau der Strecke Oberhausen - Emmerich - Staatsgrenze nicht widerspricht. Es wies vorsorglich darauf hin, dass etwaige Entschädigungsansprüche wegen Lärm oder Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb ausgeschlossen sind und dass für Grundstücke, die für den dreigleisigen Ausbau benötigt werden, eine Veränderungssperre gemäß § 19 Allgemeines Eisenbahngesetz besteht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bebauungsplangebiet liegt rd. 130 m östlich der Bahnstrecke Grenze D/NL – Emmerich – Oberhausen, für deren dreigleisigen Ausbau ein Planfeststellungsverfahren nach Allgemeinem Eisenbahngesetz anhängig ist.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens wurde für den hier betroffenen Planfeststellungsabschnitt 3.5 eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, welche Schallsituation durch das Projekt entstehen wird und ob die betroffenen Anwohner durch Schutzmaßnahmen geschützt werden müssen. Für das gesamte Untersuchungsgebiet entlang der Schienenstrecke wurden anhand der zu erwartenden Bahnbewegungen Ausbreitungsrechnungen erstellt und diese in Form von Übersichtslageplänen mit den jeweiligen Isophonen für den Tag- und Nachtzeitraum (59 bzw. 49 dB(A)) dargestellt. Dabei wurde ermittelt, dass für die an die Bahnlinie angrenzende Wohnbebauung tagsüber und nachts Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte aus dem Schienenlärm zu erwarten sind. Diese Überschreitungen wirken auch in das Bebauungsplangebiet EL 15/1 ein, so dass hier Lärmvorsorgemaßnahmen zur Gewährleistung eines gesunden Wohnens erforderlich werden. Solche Maßnahmen werden im Bebauungsplan thematisiert und durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Mit Wirksamwerden der Veränderungssperre im Planfeststellungsverfahren im Zusammenhang mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung der Planfeststellungsunterlagen ist der Kreis der bestehenden Wohnhäuser festgelegt, die der Bahn gegenüber einen Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der zu erwartenden Lärmgrenzwertüberschreitungen aus dem gesteigerten Bahnbetrieb geltend machen können. Jeder hinzukommenden neuen Bebauung ist jedoch zu unterstellen, dass sie in Kenntnis der genannten Belastungen errichtet wird. Insofern ist jeder Bauherr selbst für den Einbau passiver Schallschutzeinrichtungen zum Zwecke des Eigenschutzes verantwortlich und kann einen entsprechenden Anspruch auf Übernahme von Mehrkosten gegen die Bahn nicht mehr geltend machen.

Letzteres trifft auch bezüglich der Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb zu. Entsprechend der erschütterungstechnischen Untersuchung in den Planfeststellungsunterlagen entfalten diese im Bebauungsplangebiet jedoch aufgrund des Abstandes zur Bahnlinie keine wesentlichen Auswirkungen.

Infolge der Überplanung eines bebauten Bereiches innerhalb des bestehenden zentralen Siedlungsbereiches von Elten werden durch den Bebauungsplan keine Entwicklungen vorbereitet, die der Eisenbahnausbauplanung widersprechen. Des Weiteren betrifft der Bebauungsplan aufgrund des erheblichen Abstandes zur Bahnstrecke keine Flächen, die für den Ausbau des dritten Gleises unmittelbar in Anspruch zu nehmen wären. Daher ist festzustellen, dass die Belange der Bahn durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht negativ berührt werden.

Zu 2) SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplanentwurf EL 15/1 -Klosterstraße / Streuffstraße- gibt den planungsrechtlichen Rahmen zur Verwirklichung des vom Antragsteller geplanten Vorhabens einer Sanierung und Erweiterung des Baudenkmals Klosterstr. 11 sowie der Errichtung eines im Planinnenbereich liegenden Mehrfamilienwohnhauses. Zur Erfüllung des erforderlichen Stellplatznachweises des Gesamtvorhabens erfolgt die Ausweisung eines oberirdischen PKW-Stellplatzes im Planinnenbereich, der in eine Stellplatzreihe und aus Gründen der schallschutztechnischen Vorsorge in eine Reihe von Garagen/Carports mit gemeinsamer Fahrgasse gegliedert ist. Die Erschließung des innenliegenden Gebäudes und des Stellplatzes wird planungsrechtlich über einen bestehenden Weg von der Streuffstraße aus gesichert. Die Vorhabenplanung beinhaltet darüber hinaus die Errichtung eines fußläufigen Durchganges für die hinterliegenden Wohnungen von der Klosterstraße aus über den dortigen separaten Treppenhaustrakt.

Das Verfahren betrifft einen bereits umfänglich bebauten Teilbereich des zentralen Eltener Siedlungsbereiches und wird, da es im Wesentlichen auf die Wiedernutzbarmachung von bereits baulich genutzten Flächen abzielt, nach den Bestimmungen des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung und ohne Regelung für einen Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt. Nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein geschützte Bäume sind im Planbereich selbst nicht vorhanden. Der Erhalt des im Straßenbereich der Streuffstraße an der Grenze zum Planbereich aufstehenden, auch in der Denkmalsbereichssatzung für den Ortsteil Elten als schützenswert festgesetzten großen Baumes wird durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen zur Vermeidung von Erdeingriffen im Wurzelbereich gewährleistet.

Die Gebietsfestsetzung eines WA-Gebietes für die Bebauung im Innenbereich des Plangebietes entwickelt sich nicht aus den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes als „Gemischte Baufläche“. Da das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchgeführt wird, soll unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nach Planaufstellung erfolgen. Eine entsprechende Zustimmung der Landesplanungsbehörde im Rahmen der Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 34 Landesplanungsgesetz liegt vor.

Der beiliegende Bebauungsplanentwurf ist nach Durchführung der Offenlage zur Gewährleistung der geometrischen Eindeutigkeit der Planfestsetzungen noch um das Maß der Bautiefe von 9,6 m im Mischgebiet MI1 längs der nordwestlichen Grundstücksgrenze ergänzt worden. Infolge der digitalen Erstellung der Planunterlage sind die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits ausreichend bestimmt. Daher handelt es sich hierbei nicht um eine Planänderung nach Offenlage sondern um eine redaktionelle

Ergänzung, mit der die Lesbarkeit des Planes vervollständigt wird.

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 und 4.2.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlagen:

Anlagen:

Anlage 01 zu Vorlage 05-16 0963 Stellungnahmen Öffentlichkeit

Anlage 02 zu Vorlage 05-16 0963 Stellungnahmen Behoerden

Anlage 03 zu Vorlage 05-16 0963 Bebauungsplanentwurf

Anlage 04 zu Vorlage 05-16 0963 Text\Festsetzungen Hinweise

Anlage 05 zu Vorlage 05-16 0963 Begrueudung

Anlage 06 zu Vorlage 05-16 0963 Artenschutzpruefung

Anlage 07 zu Vorlage 05-16 0963 Schallgutachten

Anlage 08 zu Vorlage 05-16 0963 Archaeologische Sachverhaltsermittlung

Anlage 09 zu Vorlage 05-16 0963 PFV 3.Gleis BETUWE Erlaeuterungsbericht Schall

Anlage 10 zu Vorlage 05-16 0963 PFV 3.Gleis BETUWE Auszug Ergebnistabelle Schall