

STADT EMMERICH AM RHEIN
DER BÜRGERMEISTER

Fachbereich 5 -Stadtentwicklung-



Bebauungsplanaufstellungsverfahren **E 9/3 -Sternstraße / Ost-**

Niederschrift

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch
am **05.04.2017** im Ratssaal des Rathauses Emmerich am Rhein, Geistmarkt 1, 46446
Emmerich am Rhein

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:05 Uhr

Teilnehmer: Verwaltung :
- Herr Kemkes
- Frau Schumann
- Frau Reinartz (Protokoll)

Mitglied des Rates oder des ASE: - Herr Sigmund
- Herr Leyboldt
- Herr Kaiser

Bürgerschaft: die Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Kemkes begrüßt die Anwesenden und stellt die Vertreter der Verwaltung als Ansprechpartner in diesem Bauleitplanverfahren vor.

Frau Schumann stellt die Planungsabsichten der Stadt Emmerich am Rhein mittels eines PPT-Vortrages vor. Planungsanlass ist der Antrag eines Eigentümers, mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Baurecht für eine zusätzliche Wohnbebauung auf der Hinterlandgartenfläche seines übertiefen Grundstückes an der Sternstraße zu schaffen.

Der betroffene Bereich ist neben der Bebauung an der Sternstraße auch im Norden und im Osten durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung an der Dechant-Sprünken-Straße eingefasst. Da die Baureifmachung einer solchen Fläche eine Innenbereichsverdichtung mit der Nutzung noch vorhandener unbebauter Flächen innerhalb eines Siedlungsbereiches betrifft, der nach den landesplanerischen Vorgaben vor einer Ausdehnung des Siedlungsbereiches in den Freiraum der Vorzug zu geben ist, wird das Vorhaben städtischerseits gestützt. Der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss ist der entsprechenden Beschlussempfehlung der Stadtverwaltung gefolgt und hat am 14.03.2017 ein entsprechendes Bebauungsplanaufstellungsverfahren formell eingeleitet.

Das Planungsziel dieses Verfahrens ist die Schaffung eines Baurechtes für eine Bebauung, die sich nach Art und Maß in die Bebauungs- und Nutzungsstruktur der unmittelbaren Umgebung einfügen soll. Der Vorentwurf einer solchen Planung sieht eine Gliederung des Plangebietes in

ein Allgemeines Wohngebiet (WA) für den bebauten Bereich an der Sternstraße und ein Reines Wohngebiet (WR) für den östlichen Neubaubereich vor. In Anpassung an die Umgebungsbebauung an der Dechant-Sprüngen-Straße soll im WR eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbauweise vorgesehen werden, die sich in ihrer Höhenentwicklung an der Nachbarschaft orientiert. Im WA soll unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung auf der unbeplanten Ostseite der Sternstraße eine bis zu zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbauweise festgesetzt werden. Für das in den Bebauungsplan einbezogene unbebaute Grundstück an der Sternstraße liegt ein vor kurzem eingereichter Bauantrag für ein Wohnhaus vor, welches geringfügig vor die Bauflucht der unmittelbaren Nachbarbebauung rückt. Die Festsetzung der vorderen Baugrenze wird im Bebauungsplanentwurf an diese Bebauung angepasst werden.

In allen Baugebieten soll eine weitergehende Verdichtung in Form von Mehrfamilienhäusern durch die Beschränkung auf max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude ausgeschlossen werden.

Die Erschließung ist für die WA-Bereiche durch die Sternstraße gesichert. Der innen liegende WR-Bereich soll über einen Privatweg in der Lage der bestehenden Zufahrt auf dem Grundstück des Antragstellers längs der nördlichen Grundstücksgrenze vorgenommen werden. An dessen Ende ist eine größere Aufweitung innerhalb des WR-Gebietes als Wendepunkt und Wartebereich im Falle von Gegenverkehr vorgesehen.

Abschließend stellt Frau Schumann den Verfahrensablauf mit der zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dar und verweist auf die Möglichkeit im Zeitraum eines Monats nach dieser Versammlung die Planungsunterlagen bei der Stadtverwaltung und auf der Homepage der Stadtverwaltung erneut einsehen und weitere Stellungnahmen abgeben zu können. Herr Kemkes bittet um Wortmeldungen.

1)

Beschluss-
vorschlag
1.1

[REDACTED] weist darauf hin, dass bei Ausnutzung der vorgesehenen zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten der Nachbarfläche mit bis zu 4 Doppelhaushälften auf der bestehenden Zufahrt längs seiner Grenze PKW-Bewegungen in erheblichem Umfang in unmittelbarer Nähe seines Wohnhauses zu erwarten seien. Darüber hinaus stelle sich die Frage, wo die Autos der zukünftigen Anwohner geparkt werden. Er erhebt Bedenken dagegen, dass mit dieser Situation eine unzumutbare Beeinträchtigung seiner Wohnqualität eintrete, die er beim Kauf seines Hauses nicht habe absehen können.

Herr Kemkes äußert Verständnis dafür, dass geplante Änderungen der Umgebungssituation bei den ansässigen Bewohnern Befürchtungen entstehen lassen, es komme zu nicht hinnehmbaren Störungen. Die vorliegende Planung trägt dem städtebaulichen Grundsatz Innenbereichsentwicklung vor Außenbereichsentwicklung mit der Nutzung noch vorhandener Wohnbaupotentiale Rechnung. Da sich die zusätzliche Bebauung im Rahmen der Umgebungsbebauung bewegen wird, vertritt die Stadt die Auffassung, dass sie städtebaulich nicht bedenklich ist. Eine geringfügige, seitens der Nachbarschaft hinzunehmende Zunahme von Störungen wird dabei allerdings nicht auszuschließen sein.

2)

Beschluss-
vorschlag
1.2

[REDACTED] teilt darüber hinaus mit, dass er die zwischen seinem Grundstück und der Sternstraße liegende Parzelle erwerben wolle. Da er Wert darauf legt, die gesamte Fläche zu übernehmen, regt er in Hinblick auf die im Planvorentwurf hierauf vorgesehene Aufweitung des Privaterschließungsweges im Anbindungsbereich an der Sternstraße an, den westlichen Wegeabschnitt soweit auf der Vorgartenfläche des Nachbargrundstückes Sternstr. 22 zu verschieben, dass die in Rede stehende Erwerbsfläche nicht mehr tangiert wird.

Herr Kemkes antwortet, dass die Stadt Emmerich am Rhein grundsätzlich mit einem Verkauf der betroffenen Fläche einverstanden ist, jedoch zunächst die Durchführung dieses Planverfahrens abgewartet werden müsse. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob der vorgetragenen Anregung einer Verschwenkung der Wegetrasse entsprochen werden könne. Dabei werden insbesondere auch die Belange der Feuerwehr zu berücksichtigen sein.

3)

[REDACTED] erklärt, dass er sich nicht generell gegen die vorgesehene Innenbereichsentwicklung ausspreche, allerdings anrege, nur eine möglichst geringe Anzahl an Wohneinheiten im betroffenen Bereich zuzulassen.

Beschluss-
vorschlag
1.3

Herr Kemkes erwidert, dass die Anzahl der möglichen Wohneinheiten im neuen Baubereich noch einmal auf den Prüfstand gestellt werden solle, um sie ggf. einzuschränken.

4)

[REDACTED] zitiert aus der Beschlussvorlage des Aufstellungsbeschlusses in diesem Planverfahren, dass eine Bebauung in der betroffenen Hinterlandlage nach § 34 BauGB zu verneinen ist. Hierzu stellt er die Frage, ob die Planung vor diesem Hintergrund überhaupt zulässig sei.

Herr Kemkes führt aus, dass sich bauliche Vorhaben in Bereichen ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB in die Eigenart ihrer Umgebung einfügen müssen. Im vorliegenden Fall soll erstmalig eine Wohnbebauung in zweiter Reihe stattfinden, für die es in der Nachbarschaft keine Entsprechung gibt. Die an den betroffenen Hinterlandbereich nördlich angrenzenden Wohnhäuser orientieren sich zur Dechant-Sprüngen-Straße und entfalten entsprechend keine Vorbildwirkung für eine Hinterlandbebauung. Insofern ist das Vorhaben nach § 34 BauGB nicht als zulässig zu erachten. Das Bebauungsplanverfahren dient daher dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung im Innenbereich zu schaffen und sämtliche Belange, wie bspw. die Erschließung, dafür zu regeln.

5)

[REDACTED] bezieht sich auf das Planungsziel dieses Verfahrens, nach welchem die Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum verfolgt werden soll, und weist darauf hin, dass er bei einer Internetrecherche zu Immobilienangeboten in einem 3 km -Umkreis immerhin 77 angebotene Häuser gefunden habe. Daher wolle er die Frage in den Raum stellen, ob jede Wiese bebaut werden müsse.

Beschluss-
vorschlag
1.4

Herr Kemkes erläutert nochmals den städtebaulichen Grundsatz der Nachverdichtung, dem eine Kommune heutzutage unterworfen sei, während es noch vor 10 - 15 Jahren Angebotsplanungen im Freibereich mit einer Ausdehnung des Siedlungsraumes gegeben habe. Nunmehr sei eine vorrangige Entwicklung innerhalb der vorgegebenen baulichen Strukturen unter Nutzung noch vorhandener Ressourcen für die Wohnbaulandentwicklung durchzuführen.

6)

[REDACTED] weist auf die Anbindung des Erschließungsweges im Bereich der Einmündung der Straße „Am Flachsacker“ in die Sternstraße hin und fragt nach, ob Parkmöglichkeiten im Plangebiet ausgewiesen werden, damit angesichts des zu erwartenden PKW-Aufkommens aus dem Neubaubereich ein Parkdruck in den Umgebungsstraßen vermieden werde.

Beschluss-
vorschlag
1.1

Herr Kemkes erläutert, dass ein Parken im Bereich des Zufahrtsweges zum Neubaubereich nicht möglich sein wird. Die künftigen Bauherren müssen die für ihr Vorhaben not-

wendigen Stellplätze auf eigenem Grundstück nachweisen. Der Ausnahmefall vermehrten Parkens durch viele Besucher wird hierdurch allerdings nicht abgedeckt sein.

7)

Beschluss-
vorschlag
1.5

[redacted] erhebt Bedenken gegen eine Bebauung der westlich an sein Grundstück angrenzenden Gartenfläche. Er macht geltend, dass sein Grundstück durch ein Gebäude der zulässigen Höhe von 9 m über Gelände erheblich verschattet würde. Damit werde ein Wertverlust seiner Immobilie hervorgerufen.

Herr Kemkes weist darauf hin, dass eine Verschattung bestehender Häuser einen berechtigten Einwand gegen die Planungsabsichten darstellen kann. Im Rahmen des weiteren Verfahrens soll daher durch eine Verschattungsprognose geprüft werden, ob die durch die geplante Neubebauung vorbereitete Verschattung der Nachbarschaft unverhältnismäßig wäre.

Der angesprochene Wertverlust sei hingegen in erster Linie eine subjektive Empfindung. Mit jedem neu errichteten Haus werden i.d.R. ebenfalls Verschattungswirkungen für die bereits ansässigen Nachbarn hervorgerufen sowie deren vormals freie Sicht gestört. Dies gelte auch für die seinerzeitige Errichtung des Gebäudes des Petenten.

Herr Kemkes räumt ein nachempfinden zu können, dass Änderungen der jetzigen Nutzungssituation Besorgnisse der Nachbarn hervorrufen können. Ein Bebauungsplanverfahren diene u.a. dazu, die Bedenken der Anwohner abzufragen und die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

[redacted] fragt an, welche Möglichkeiten es gebe, sofern festgestellt würde, dass sein Grundstück im Falle einer Bebauung der Nachbarfläche übermäßig verschattet werden würde.

Herr Kemkes antwortet, dass es in diesem Fall einige planungsrechtliche Möglichkeiten der Nachsteuerung zur Minimierung einer Verschattungswirkung gebe wie z.B. die Festsetzung bestimmter Dachformen und -ausrichtungen oder auch eine stärkere Regulierung der Gebäudehöhen.

8)

[redacted] fragt, wie man gegen die Planung vorgehen könne und wer für die Wertverluste der Grundstücke aufkommen würde.

Herr Kemkes weist darauf hin, dass die Stadt Emmerich am Rhein planende Behörde ist. Jeder von der Planung Betroffene hat die Möglichkeit eine Stellungnahme zu der Planung abzugeben. Der Rat hat im Rahmen der Abwägung der privaten Interessen gegen die öffentlichen Belange eine sachgerechte Entscheidung zu den eingegangenen Stellungnahmen zu treffen. Nach Aufstellung des Bebauungsplanes durch Satzungsbeschluss und dessen Inkraftsetzung besteht für die betroffenen Bürger die Möglichkeit den Bebauungsplan in einem Normenkontrollverfahren gerichtlich prüfen zu lassen. Sofern das Gericht zu der Auffassung käme, dass der Rat eine falsche Abwägung vorgenommen hat und dieser damit nicht rechtmäßig zustande gekommen ist, würde der Bebauungsplan wirkungslos.

9)

Beschluss-
vorschlag
1.5

[redacted] schließt sich den Bedenken ihres unmittelbaren Nachbarn gegen eine Bebauung der angrenzenden Gartenfläche an.

Herr Kemkes wiederholt die Einschätzung der Stadt, dass mit den geplanten Festsetzungen für den Neubaubereich der Bebauungscharakter der Umgebung eingehalten

wird. Die Einhaltung der erforderlichen Abstandflächen nach Landesbauordnung, das Abrücken der überbaubaren Fläche von der östlichen Grundstücksgrenze um 10 m und die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise sichern ab, dass sich die zukünftige Bebauung als mit der Nachbarschaft verträglich erweisen wird.

- 10) [REDACTED] möchte wissen, ob auch von der Dechant-Sprünken-Straße aus eine Erschließung für den Innenbereich vorgesehen werden kann.

Herr Kemkes verneint diese Frage.

- 11) **Herr Kaiser** weist darauf hin, dass auf dem Baugrundstück im Planbereich an der Sternstraße ein größerer Baum aufsteht.

Herr Kemkes erklärt, dass für diesen Baum die Bestimmungen der Baumschutzsatzung anzuwenden sind. Sofern der Baum für die Realisierung eines Bauvorhabens auf dem Grundstück gefällt werden muss, wird eine Ersatzpflanzung durch den Bauherrn erforderlich.

- 12) [REDACTED] fragt nach, warum die geplante Festsetzung der überbaubaren Fläche im Bereich des Bauplatzes an der Sternstraße gegenüber den übrigen Grundstücken nach vorne verspringt.

Herr Kemkes erklärt, dass dies das Resultat eines langen Abstimmungsprozesses mit den Bauherren sei. Darüber hinaus weist die Bebauung im betroffenen Abschnitt der Sternstraße keine klare Bauflucht auf und die Straße nimmt hier einen kurvenförmigen Verlauf ein..

[REDACTED] möchte das genaue Maß wissen, wie weit die überbaubare Fläche in dem Bereich nach vorne springt.

Frau Schumann erklärt, dass das Maß noch nicht ganz genau beziffert werden kann, sich im Bebauungsplanentwurf jedoch an den zwischenzeitlich eingereichten Bauantrag anpassen soll. Es wird sich voraussichtlich um ein Versprungsmaß zwischen 3,5 m und 4,0 m handeln.

[REDACTED] fragt weiter nach, warum die Stadtverwaltung bei dem betroffenen Bauvorhaben hinsichtlich der Abweichung von der bisherigen Bauflucht Kompromissbereitschaft zeigt.

Herr Kemkes wiederholt, dass die vorhandene Bebauung im betroffenen Bereich keine eindeutige Bauflucht vorgibt. Zudem habe der Zuschnitt des Grundstücks eine adäquate Bebauung schwierig gestaltet.

- 13) [REDACTED] regt an, die überbaubaren Flächen auf den Grundstücken der bestehenden Wohnhäuser im Planbereich in Anpassung an die Baugrenze für das Neubauvorhaben Sternstr. 20 ebenfalls zur Sternstraße hin zu erweitern.

Beschluss-
vorschlag
1.6

Herr Kemkes erklärt, dass diese Anregung aufgenommen und im weiteren Verfahren geprüft wird.

Da weitere Wortmeldungen zur Planung nicht vorliegen, verweist Herr Kemkes auf die Möglichkeit der Einsichtnahme des Planungsvorentwurfes bei der Verwaltung und auf der Homepage der Stadt Emmerich am Rhein bis zum 5. Mai 2017 sowie die Abgabe weiterer Stellungnahmen innerhalb dieses Zeitraumes.

Herr Kemkes beendet die Veranstaltung um 19:05 Uhr.

Emmerich am Rhein, 06.04.2017
Im Auftrag

gez. Reinartz



19.04.2017 09:08

An Helga.Schumann@stadt-emmerich.de

Kopie

Blindkopie

Thema Antwort: Bebauungsplan E9/3 - Sternstraße Ost



Stadt Emmerich
Frau Helga Schumann
Geistmarkt 1

46446 Emmerich am Rhein

Bebauungsplan E9/3 „Sternstraße Ost“

Sehr geehrte Frau Schumann,

vielen Dank für die Vorstellung und Erklärung des Bebauungsplanes am 06. April 2017 im Ratssaal. Leider sind wir als direkt nördlich angrenzende Anwohner (Dechant-Sprüngen-Straße 27; Flurstück 329) betroffen und möchten unsere Anregungen hier zum Ausdruck bringen.

Wie haben zwei Terrassen. Eine Terrasse ist nach Richtung Westen ausgerichtet, die andere (neben der Garage) gen Süden. Diese ist unser Hauptaufenthaltort in den wärmeren Monaten. Dort ist das neue WR-Baufeld geplant. Eine Überbauung des 3-Meter-Streifens neben dem Bau Feld mit Nebenanlagen oder Garagen/Carports würde sich extrem nachteilig auf die Belichtung der Terrasse und des Wohnzimmers (im südlichen Bereich) auswirken und unsere Wohnqualität deutlich einschränken.

Wir bitten folgendes zu überprüfen:

- Nebenanlagen sowie Garagen/Carports innerhalb des Bau Feldes anordnen (Zumindest aber die Abstandsflächen als ‚Grünfläche‘ deklarieren. Dies würde einen größeren Abstand zu unserem ‚Wohnen‘ ergeben = deutlich mehr Wohnqualität.
- Schattenstudie - bitte führen Sie je nach geplanter Dachform eine Schattenstudie durch.
- Wenn das Bau Feld ein wenig nach Osten gerückt werden würde, könnten sich die Gärten der neuen Bewohner nach Westen ausrichten

Wir würden uns freuen, wenn Sie diese oben angeführten Punkte bei Ihrer weiteren Planung berücksichtigen würden.

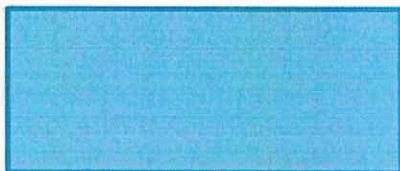
Mit freundlichen Grüßen



Beschluss-
vorschlag
1.7

Beschluss-
vorschlag
1.8

Beschluss-
vorschlag
1.9



Helga Schumann
Stadt Emmerich
Geistmarkt 1
46446 Emmerich am Rhein

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom Unsere Zeichen
01366-16



Emmerich
20.4.2017

Bebauungsplanverfahren E 9/3 -Sternstraße/Ost-

Sehr geehrte Frau Schumann,

hiermit möchten wir Ihnen als die betroffenen Grundstückseigentümer Sternstraße 20 (Flur 9, Flurstück 46) unsere Anmerkungen zum Bebauungsplanverfahren E 9/3 -Sternstraße/Ost-mitteilen. Diese sind:

Beschluss-
vorschlag
1.3

- Zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens auf der nach hinten führenden Stichstraße möchten wir anregen, die im Hinterlandbereich geplante Bebauung auf drei Einzelhäuser (statt vier Doppelhaushälften) zu begrenzen.

Beschluss-
vorschlag
1.10

- Zur Reduktion der erwarteten Beschattung unseres Gartens in den Morgenstunden möchten wir anregen, die südliche Baugrenze der Hinterlandbebauung nach Norden zu verlegen, d.h. den Abstand zur Grenze des Grundstücks Sternstraße 18 zu erhöhen.

Beschluss-
vorschlag
1.8

- Ebenfalls möchten wir anregen, die nördliche Baugrenze der Hinterlandbebauung nach Süden zu verschieben, um die Beschattung des Flurstückes 329 Dechant-Sprünken-Straße zu vermeiden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung, gern auch per E-Mail unter



Mit freundlichen Grüßen





46446 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich
Der Bürgermeister

Emmerich am 03.05.2017

Bebauungsplanverfahren Nr. E 9/3 -Sternstraße / Ost

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das von der Stadt Emmerich, mit Aufstellungsbeschluss vom 14.03.2017, eingeleitete Bebauungsplanverfahren möchte ich Widerspruch einlegen.

Begründung:

Der in der Planung vorgesehen Privatweg von 3,5 m verläuft unmittelbar 2 m an meiner Südterrasse vorbei. Das bestehende Wohngebäude, Flur 9, Flurstück 71 also Haus Nr.22, hat zu meiner Grundstücksgrenze einen Abstand von 4 m, bei einem Weg von 3,5 m, ist eine Begrenzung von 3 m zwischen Haus Nr. 22 und dem Privatweg nicht gegeben.

Beschluss-
vorschlag
1.1

Beschluss-
vorschlag
1.11

Das enge zusammenstehen der Gebäude verstärkt auch die Geräuschemission, bei 4 dazu kommenden Wohneinheiten kann man von 8 Fahrzeugen ausgehen, das halte ich für eine, im Grunde normale Einfahrt, für zuviel.

Beschluss-
vorschlag
1.1

Ein Parken ist auf der Sternstraße nicht wirklich möglich, daher müssten auch die Fahrzeuge, welche bei besonderen Anlässen, Geburtstage usw., Platz brauchen, von dem NEU erschlossenem Grundstück aufgenommen werden.

Beschluss-
vorschlag
1.1

Das Flurstück Nr.69 welches im Grund zu Sternstraße 24 gehört, aber von der Stadt erworben wurde um die ganze Sternstraße zu erweitern (was nicht passieren wird), würde ich gerne in gesamter Größe zurück kaufen, vor einigen Wochen habe ich die Fachabteilung für Immobilien darüber schon informiert. Das Grundstück wurde von mir schließlich auch gepflegt und gestaltet, als sich dort noch ein Rasen befand musste ich mich um die Fläche kümmern inkl. Entsorgung des Bio-Apfals. Der Privatweg muss nicht zwingend schon in Flurstück 69 beginnen, wenn der Weg etwas später beginnt hat der Weg nur einen kleinen Knick, was seine Funktion sicherlich nicht beeinflusst (dieser Einschätzung konnte [redacted] der Eigentümer folgen, und war meiner Meinung).

Beschluss-
vorschlag
1.2

Hätte ich gewusst das es zu diesem Szenario kommt, hätte ich den Kauf schon früher in die Wege geleitet, und der Kauf wäre aus Sicht der Stadt sicher kein Problem gewesen.

Daher möchte ich zum Schluss die Stadt Emmerich bitten die Summe der Wohneinheiten so gering wie möglich zu halten, bzw. auf den Bebauungsplan ganz zu verzichten.
Die Vögel, der Maulwurf (sind Maulwürfe nicht geschützt?) und die Bäume inkl. der Nachbarn, werden es Ihnen danken.

Beschluss-
vorschlag
1.3

An dieser Stelle möchte ich die Möglichkeit nutzen und Ihnen meine neue Subdomain vorstellen, dort finden sie Bilder und Videos aus Emmerich, immer stets bemüht Emmerich ins rechte Licht zu rücken.:-) www.emmerich.die-bildersammlung.de

MFG



Abschrift:
Fraktionen im Rat
CDU, SPD, BGE, Bündnis90/Die Grünen, Embrica