



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 1185/2017	13.11.2017

Betreff

Bebauungsplanverfahren E 2/2 - Helenenbusch -;
hier: 1) Bericht zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3
Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
2) Beschluss zur Offenlage

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	28.11.2017
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Zu 1)

- 1.1** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, im Bebauungsplanentwurf den Bereich der bestehenden öffentlichen Parkplätze vor den Grundstücken Helenenbusch 4-8 weiterhin in die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche einzubeziehen.
- 1.2** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie der Straße Helenenbusch im Bebauungsplanentwurf vor dem Grundstück Helenenbusch 8 der örtlichen Nutzungssituation anzupassen.
- 1.3** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass sich für das südöstlich an das Plangebiet angrenzende Nachbargrundstück keine wertmindernden Auswirkungen aus der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben.
- 1.4** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, für das Gebiet WA 2 keine gestalterischen Festsetzungen zur Anpassung der dort zulässigen Bebauung an das Erscheinungsbild der umgebenden Bestandsgebäude in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.
- 1.6** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Belange der Wasserschutzgebietsverordnung im Bebauungsplanentwurf durch Kennzeichnung als nachrichtliche Übernahme zu berücksichtigen.
- 1.7** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass den Belangen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes durch die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan gefolgt wird.

Zu 2)

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

Sachdarstellung :

Zu 1) FRÜHZEITIGE BETEILIGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Ausgehend von vorgezogenen Vermessungsarbeiten im Plangebiet wurden seitens der Eigentümer der ins das Verfahren einbezogenen Einfamilienhausgrundstücke am östlichen Abschnitt der Straße *Helenenbusch* im Vorfeld der Verfahrenseinleitung umfangreiche Informationen über die Planungsabsichten und deren Auswirkungen auf die bestehende Bebauung gewünscht. Daher fand im Rahmen eines Gespräches mit Vertretern der Eigentümer eine Darlegung des Planungsvorentwurfes und den sich gegenüber dem bisherigen Planungsrecht im bestehenden Bebauungsplan E 2/1 -'s-Heerenberger Straße / Zütpheener Straße- ergebenden Änderungen statt.

Die formelle frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in diesem Bebauungsplanaufstellungsverfahren in Form einer Bürgerversammlung am 06.07.2017 durchgeführt. Im Nachgang hierzu wurde den Bürgern die Möglichkeit eingeräumt, die in der Versammlung vorgestellten Planungsunterlagen im Zeitraum von 4 Wochen nach der Versammlung auf der städtischen Homepage einsehen und weitere Stellungnahmen zu den Planungsabsichten abgeben zu können.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde für den Zeitraum eines Monats im Juni / Juli 2017 durchgeführt.

Bei den frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 (Öffentlichkeit) und 4 Abs. 1 BauGB (Behörden) gingen nachfolgende Stellungnahmen ein, über die ein Beschluss herbeizuführen ist, ob und wie die hierin geäußerten Bedenken oder Anregungen im weiteren Planverfahren Berücksichtigung finden sollen. Die im Bebauungsplanentwurf nicht explizit berücksichtigten Anregungen und Bedenken werden dem Rat zur abschließenden Beschlussfassung im Rahmen der Abwägung vor dem Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Die betreffenden Anregungen und Bedenken sind der beigefügten Niederschrift zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie den schriftlichen Stellungnahmen der Bürger und Behörden zu entnehmen. Sie sind hierin mit Bezifferungen versehen, die auf die entsprechenden Ausführungen der Verwaltung und die Beschlussempfehlungen dieser Vorlage hinweisen. Inhaltlich gleiche Anregungen und Bedenken verschiedener Stellungnahmen werden dabei zusammengefasst.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

1.1 Anregung auf Aufhebung des bestehenden öffentlichen Parkstreifens vor den Grundstücken Helenenbusch 4, 6 und 8

Die öffentliche Verkehrsfläche der Straße *Helenenbusch* weist vor den Grundstücken Helenenbusch 4-8 eine Aufweitung auf. Auf der betroffenen gepflasterten Fläche sind etwa 15 Parkplätze in Senkrechtaufstellung angeordnet, die von den Zufahrten zu den Anliegergrundstücken sowie von 6 Baumscheiben unterbrochen werden. Im Rahmen der Erörterung der Planungsabsichten mit den Grundstückseigentümern vor Verfahrenseinleitung wurde dererseits der Unterhaltungszustand der Fläche als schlecht beschrieben und auf ihre von den Angrenzern übernommene Pflege hingewiesen. Um die z.T. langfristige Nutzung durch gebietsfremde Nutzer zu unterbinden und einem Missbrauch als Stellplatznachweis für die hinzukommenden Anwohner auf dem neu zu bebauenden Grundstück vorzubeugen, wurde nach den Möglichkeiten eines anteiligen Erwerbs der Fläche durch die Anlieger gefragt.

Zwischenzeitlich wurde ein entsprechender schriftlicher Erwerbsantrag von einem der betroffenen Eigentümer beim Fachbereich 3 eingereicht. Dieser wurde zwar mit Hinweis auf das bestehende Planungsrecht abschlägig beschieden, dennoch wird die Anfrage als Anregung im Rahmen des anhängigen Bebauungsplanverfahrens verstanden, die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße *Helenebusch* im neuen Bebauungsplan so abzuändern, dass besagte Parkplatzfläche insgesamt herausgenommen und in die angrenzende Festsetzung eines WA umgewandelt wird. Mit einer solchen Gebietsfestsetzung würde die Grundlage für einen Erwerb durch die Anlieger geschaffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der in der Bürgerversammlung am 06.07.17 vorgestellte Bebauungsplanvorentwurf bezieht sich mit seiner Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche auf die im Eigentum der Stadt Emmerich am Rhein stehende Straßenfläche *Helenebusch* und fasst damit wie der bestehende Bebauungsplan E 2/1 auch den besagten Parkplatzbereich in die betreffende Festsetzung ein. Es wurde jedoch mündlich auf die vorliegende, im Rahmen des weiteren Planverfahrens zu prüfende Anregung der Aufhebung des Parkplatzbereiches hingewiesen und diese Angelegenheit zur Diskussion gestellt.

Seitens anderer Grundstückseigentümer im Plangebiet wurde dabei der öffentliche Parkplatz als für das Baugebiet unverzichtbar erachtet. Es wurden daher Bedenken gegen eine planungsrechtliche Vorbereitung seiner Aufhebung erhoben. Auch die Stellungnahme der städtischen Straßenplaner im Rahmen der Behördenbeteiligung spricht sich gegen eine Aufhebung der Stellplatzflächen aus.

Bei der Straße *Helenebusch* handelt es sich um eine Anliegerstraße. Der Straßenquerschnitt umfasst rd. 6,0 m, wobei sich der Ausbau in eine asphaltierte Fahrbahn von rd. 4,7 m Breite mit beidseitigen gepflasterten Rinnen ohne Gehwegfunktion von 0,8 m und 0,5 m Breite gliedert. Im Vergleich zu Wohnstraßen in neueren, in sich abgeschlossenen Baugebieten ist der Straßenraum damit etwas großzügiger bemessen. Während dort häufig sehr beengte Verkehrsverhältnisse vorliegen, ist die Straße *Helenebusch* bislang in der Lage, ein relativ hohes PKW-Verkehrsaufkommen von und zur *Weseler Straße* infolge der erheblich verdichteten Wohnblockbebauung im westlichen Abschnitt aufzunehmen.

Die in Rede stehenden außerhalb des Fahrbereiches angeordneten Parkplätze sind zwar nicht rund um die Uhr vollständig belegt, werden jedoch bei der gestiegenen Anzahl von PKW pro Haushalt regelmäßig auch von den Anliegern und ihren Besuchern genutzt. Ein Entfall der Parkplätze würde dazu führen, dass vermehrt PKW im Fahrbahnbereich abgestellt würden. Die dann eintretenden Zustände glichen denen im westlichen Straßenabschnitt, wo die Bewohner der in den 1960er Jahren errichteten Wohnblocks ihre PKWs mangels ausreichender Stellplatzfläche auf eigenem Grundstück auf der Straßenfläche abstellen und dabei Behinderungen im Verkehrsraum verursachen. Von daher sind die betroffenen Parkplätze nicht als überflüssig zu betrachten und sollten nicht ohne Not aufgegeben werden.

Darüber hinaus sollte auch beachtet werden, dass der Ausbau der Parkplatzfläche Teil der seinerzeitigen Herstellungskosten der Straße gewesen ist und damit von allen Anliegern im Rahmen der Erhebung von Erschließungsbeiträgen mitgezahlt worden sind. Entsprechend kann dererseits ein gewisser Anspruch auf Beibehaltung geltend gemacht werden.

1.2 Berücksichtigung einer privaten Grundstückszufahrt bei der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche

Die Eigentümer des Grundstückes *Helenebusch 8* haben anlässlich der Vermessungsarbeiten im Plangebiet festgestellt, dass ein Teil ihrer Grundstückszufahrt am westlichen Rand des vorgenannten Parkplatzstreifens in die städtische Straßenparzelle fällt. Sie regen an, diesen Umstand durch Erwerb zu bereinigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung soll im Bebauungsplanentwurf durch die Einbeziehung der betroffenen Teilfläche der Grundstückszufahrt in die Festsetzung des angrenzenden WA-Gebietes entsprochen werden, um die planungsrechtliche Grundlage für den Erwerb zu schaffen.

Nach den derzeitigen Festsetzungen in dem für den betroffenen Bereich noch gültigen Bebauungsplan E 2/1 ist der südöstliche Zwickel der Garagen- und Grundstückszufahrt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der bestehende, dieser Festsetzung folgende Grundstückszuschnitt bewirkt, dass das betroffene Grundstück rechtlich nur in einer Breite von 1,9 m an den befahrbaren Teil der Straße Helenenbusch angeschlossen ist. Eine ordnungsgemäße Erschließung des Grundstücks ist hierdurch nicht gesichert.

Die von den Anliegern genutzte Zufahrt weist eine Breite von ca. 3,6 m auf. Die Nutzung der hierauf entfallenden städtischen Teilfläche als öffentliche Parkplatzfläche scheidet ebenso aus wie vor den Garagenzufahrten auf den benachbarten Grundstücken Helenenbusch 2-6, die die Stellplatznutzung auf der Aufweitungsfäche des öffentlichen Verkehrsraums unterbrechen. Von daher besteht keine Notwendigkeit für den Verbleib der betroffenen Teilfläche in öffentlicher Hand. Anstelle der bisher schräg abknickenden Straßenbegrenzungslinie soll im Bebauungsplanentwurf daher eine parallel zur Westgrenze des Anliegergrundstückes verlaufende Straßenbegrenzungslinie an der Ostseite der bestehenden Grundstückszufahrt festgesetzt werden.

Das anschließende Grundstücksgeschäft läuft auf einen Tausch kleinerer Teilflächen hinaus.

1.3 Wertminderung der an den Neubaubereich angrenzenden Grundstücke

Der Eigentümer eines südöstlich an den Planbereich grenzenden Grundstückes erhebt Bedenken gegen die geplante Neubebauung des freigeräumten ehemaligen Gewerbegrundstückes am Helenenbusch und macht geltend, dass für sein Grundstück hierdurch eine Wertminderung entstehe.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es sei zunächst darauf hingewiesen, dass das betroffene Neubaugrundstück bis vor kurzem bebaut war und dass der bestehende Bebauungsplan E 2/1 hier noch immer ein Baurecht festsetzt, welches jederzeit ausgenutzt werden könnte. Intention des Eigentümers ist es, durch die Bauleitplanung an dieser Stelle keine grundsätzlich andere Nutzung, als sie im unmittelbaren Umfeld vorhanden ist, anzusiedeln, sondern in Bezug auf geänderte architektonische Ansprüche einen erweiterten Gestaltungsspielraum zu erlangen. Den städtischen Planungsabsichten zufolge soll sich die Neubebauung vom Maß der baulichen Nutzung in die Bebauungsstrukturen der näheren Umgebung einfügen, wobei sich die „nähere Umgebung“ nicht nur durch die unmittelbar angrenzenden Grundstücke definiert. Gebäudehöhenfestsetzungen mit Berücksichtigung der Bestandsbebauung im Planbereich sowie die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude dienen der Anpassung an die Bebauungsstrukturen im unmittelbaren Umkreis des neu zu bebauenden Grundstückes.

Eine Wertminderung seines Grundstücks könnte seitens des Nachbarn nur dann geltend gemacht werden, wenn der Bebauungsplan unzulässige Beeinträchtigungen vorbereitet. Hierunter sind z.B. Immissionen größeren Ausmaßes aus den zulässigen Nutzungen (Lärm, Staub, Geruch, etc.) oder übermäßiger Schattenwurf aufzuzählen. Infolge der Lage des Grundstückes des Petenten südlich des Plangebietes sind Verschattungen hierauf bei der Realisierung des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Da sich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung an der Bestandssituation mit überwiegender Wohnnutzung orientiert, sind die vorgenannten Emissionsformen nicht in größerem Umfang zu erwarten. Andernfalls wäre im Rahmen der Einzelfallprüfung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die

Verträglichkeit ihrer Auswirkungen in Bezug auf die Schutzansprüche der Umgebungsnutzungen nachzuweisen.

Beeinträchtigungen durch neu hinzukommende Nutzungen für die bestehende Bebauung in der Nachbarschaft sind dann unzulässig, wenn sie unzumutbar sind. Ein Schutzanspruch gegen die geplante Neubebauung wegen der Möglichkeit, von den zu errichtenden Gebäuden in andere Grundstücke Einsicht nehmen zu können, kann nicht geltend gemacht werden. Insofern greifen auch keine hierauf begründeten Entschädigungsforderungen für etwaige Wertminderung des eigenen Grundstückes.

Für das zu beachtende Rücksichtnahmegebot ergeben nach höchstrichterlicher Rechtsprechung die landesrechtlich festgesetzten Maße den Beurteilungsrahmen, was im Hinblick auf Besonnung, Belichtung und Belüftung im nachbarlichen Verhältnis zumutbar ist. Mit der Festsetzung von Mindestabständen in der Landesbauordnung hat der Landesgesetzgeber hierzu eine abschließende Entscheidung getroffen. Bei der Anordnung des Baufensters auf dem neu zu bebauenden Grundstück im Plangebiet ergibt sich zwischen den sich dort ansiedelnden zukünftigen Wohnhäusern und dem Wohnhaus des Petenten ein Abstand von mindestens 30 m, womit die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen bei weitem eingehalten werden. In Verbindung mit der Beschränkung der Gebäudehöhenentwicklung auf die der Nachbarbebauung ist eine bedrängende Wirkung der zukünftigen Hauptnutzung auf dem freigeräumten Grundstück im Planbereich auf die angrenzende Nachbarschaft zu verneinen.

Gleiches gilt für bauliche Nebenanlagen, die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der sonstigen Bebauungssituation im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden sollen. Bei den vorhandenen Grundstückszuschnitten würde von diesen zum Wohnhaus des Petenten ein Mindestabstand von 20 m eingehalten werden.

Eine Wertminderung benachbarter Immobilien innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhanges infolge der gegenüber dem bisherigen Planungsrecht geringfügig erweiterten Nutzungsmöglichkeiten auf dem neu zu bebauenden Grundstück im Planbereich ist nicht erkennbar.

1.4 Beschränkung der Bebauungsmöglichkeiten im WA 2 auf die Bestandsgebäude im Planbereich

Es wurde angeregt, das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung für die Neubebauung im Planbereich auf die Bestandsgebäude im Plangebiet zu beschränken, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Wohngebiet am betroffenen Abschnitt der Straße *Helenebusch* wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanes E 2/1 -'s-Heerenberger Straße / Zütphener Straße- aus dem Jahr 1964 realisiert. Der Bebauungsplan enthält eine Vielzahl gestalterischer Festsetzungen (Dachform, Firstrichtung, Dachneigung, Drempele u.a.), die die Errichtung eines einheitlichen Einfamilienhaustyps in diesem Bereich bewirkt hat. Hierbei handelt es sich um eingeschossige Häuser mit Satteldach in Parallelstellung zur Straßengrenze und 40°-Dachneigung. Die vorgetragene Anregung zielt darauf ab, die hinzukommende Bebauung im Plangebiet hinsichtlich Geschossigkeit und Ausgestaltung 1:1 an den Bestand anzupassen.

Die vorhandene Bebauung ist in der zweiten Hälfte der 1960er Jahre entstanden und entspricht den seinerzeitigen architektonischen Ansprüchen. Kulturhistorisch ist der betroffenen Siedlung keine herausragende Bedeutung zuzumessen, so dass sich aus heutiger Sicht keine Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Erhaltung und Fortführung der bestehenden Bebauungsstruktur in allen Details ergibt. Die Planung zielt vielmehr insgesamt

darauf ab, auch der vorhandenen Bebauung einen größeren Gestaltungsspielraum einzuräumen, um im Sinne einer gewissen Innenbereichsverdichtung einen Wohnbauflächenzuwachs z.B. durch eine bislang nicht zulässige größere Dachraumnutzung bis zur Vollgeschossigkeit zu ermöglichen. Von daher soll es auch für die Bestandsgebäude oder deren evtl. Nachfolgebauten eine Abkehr von der bisherigen Uniformität z.B. durch größere Dachaufbauten geben können.

Mit dieser Zielsetzung ist ein erheblich einschränkender Gestaltungsrahmen mit engmaschigen Festsetzungen für das neu zu bebauende Grundstück städtebaulich nicht zu begründen. Die an den Bestand angepasste Gebäudehöhenfestsetzung für diesen Bereich stellt sicher, dass keine die vorhandenen Gebäude in der Höhe überragende Bebauung stattfinden wird. Dem dient auch die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise, die wie im übrigen Plangebiet ebenfalls ausnahmsweise um ein Vollgeschoss überschritten werden darf, wenn es sich bei dem Vollgeschoss um einen Dachausbau handelt. Darüber hinaus soll der Gestaltungsspielraum hier um eine zweite Ausnahmemöglichkeit erweitert werden, indem auch ein zweites Vollgeschoss außerhalb der Dachgeschosebene zugelassen werden kann, wenn über dem zweiten Vollgeschoss keine dritte, den Ausbau von Aufenthaltsräumen ermöglichende Geschossebene entsteht. Mit dieser Ausnahme sollen aktuell moderne Architekturformen des Einfamilienhausbaues wie zweigeschossige Pultdach- oder Flachdachhäuser oder Häuser im Toskanastil mit schwach geneigten Dächern über der zweiten Geschossebene zugelassen werden, die sich an dem betroffenen Standort unter Einhaltung der zulässigen Gesamtgebäudehöhe städtebaulich einfügen würden.

Letztlich bewirkt die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude im Plangebiet, dass kein erheblicher Zuwachs an Wohneinheiten, etwa in Form des Geschosswohnungsbaues stattfinden wird.

Von daher sollen im Bebauungsplanentwurf für den Bereich des neu zu bebauenden Grundstückes, Helenenbusch 3 keine gestalterischen Festsetzungen zur Anpassung an das derzeitige Erscheinungsbild der umgebenden Bestandsgebäude getroffen werden.

1.5 Verkehrsberuhigung im Bereich der Straße Helenenbusch

Von Anwohnern am Helenenbusch wurde im Rahmen des Planverfahrens der Antrag gestellt, auf ihrer Straße eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h oder eine verkehrsberuhigte Zone einzurichten, um angesichts des schmalen Straßenquerschnittes und fehlender Gehwege die Verkehrssicherheit insbesondere für Kinder zu erhöhen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Antrag betrifft eine verkehrsrechtliche Anordnung zu einer bestehenden Straßenfläche, für die im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens keine Veränderung vorgesehen ist. Von daher ist dieser Antrag bereits unabhängig von der Bauleitplanung abgearbeitet worden. Die gewünschte Verkehrsberuhigung wurde mit der Anordnung einer 30er-Zone inzwischen umgesetzt.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

1.6 Stellungnahme der Stadtwerke Emmerich GmbH, Schreiben vom 05.07.17

Die Stadtwerke weisen in Ihrer Stellungnahme vorsorglich darauf hin, dass das Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIa der Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich I -Helenenbusch liegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich/Helenebusch innerhalb der Wasserschutzzone III a der Wassergewinnungsanlage Emmerich I (Helenebusch). Die dortigen neben dem Bebauungsplan geltenden Bestimmungen (Verbote und Genehmigungspflichten) zielen im Wesentlichen darauf ab, Einträge von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich zu unterbinden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen betreffen die Wasserschutzgebietsverordnung insbesondere in Hinblick auf die Grundstücksentwässerung, die Verwendung wassergefährdender Stoffe, soweit hierdurch die Gefahr der Auslaugung, Abschwemmung oder Einschwemmung in das Grundwasser hervorgerufen wird, die Verwendung von Pflanzenschutz- und -behandlungsmitteln sowie die Düngung. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren ist hiervon im Wesentlichen die Thematik der Niederschlagswasserbeseitigung berührt.

In § 44 Abs. 1 LWG NRW (neu) ist bestimmt, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG (ortsnah z. B. durch Versickerung auf dem Grundstück oder durch einen öffentlichen Regenwasserkanal) zu beseitigen ist. Diese Regelung greift im vorliegenden Fall nicht, da die Grundstücke bereits bebaut waren bzw. überwiegend noch sind.

Von den bestehenden Wohnbaugrundstücken wird das anfallende Niederschlagswasser dem städtischen Mischwasserkanal zugeführt. Für das neu zu bebauende Grundstück auf der Südseite des Helenebusches ist hingegen vorgesehen, dass unbelastete Niederschlagswasser zu versickern. Einzelheiten zur Entwässerung werden Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens bestimmt.

Der Bereich der Wasserschutzzone IIIa wird im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet. Zur Unterrichtung der Bauherren wird darüber hinaus ein entsprechender Hinweis auf die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.7 Stellungnahme des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Schreiben vom 05.04.2013

Bei seiner Luftbildauswertung gelangt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu der Erkenntnis, dass während des Zweiten Weltkrieges vermehrte Bodenkampfhandlungen im Plangebiet stattgefunden haben. Er empfiehlt den Bauherren eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel durchzuführen.

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 wird 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.

Zu 2) OFFENLAGEBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes E 2/2 -Helenenbusch- dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neubebauung einer Brachfläche in Abweichung von den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes E 2/1 „s-Heerenberger Straße / Zütphener Straße“. Damit wird eine Nachnutzung innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereiches nach dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ unter Steuerung einer städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur vorbereitet.

Ferner bezweckt der Bebauungsplan die planungsrechtliche Neuordnung der bestehenden Einfamilienhausbebauung zu beiden Seiten der Straße Helenenbusch. Der bisher für die Fläche rechtskräftige Bebauungsplan E 2/1 „s-Heerenberger Straße / Zütphener Straße“ setzt für den hier betroffenen Bereich ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) im Sinne des § 2 BauNVO fest. Die in einem WS zulässige Nutzungsstruktur ist hier nie eingetreten, da ausschließlich nur als Ausnahme zulässige Nutzungen realisiert wurden. Der betroffene Bereich vermittelt heute vielmehr den Eindruck eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), welches im neuen Bebauungsplan auch festgesetzt wird.

Mit der Umwandlung in die neue Baugebietsfestsetzung erfolgt nicht nur eine planungsrechtliche Anpassung an die bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur, sondern es werden darüber hinaus geringfügig erweiterte bauliche Nutzungsmöglichkeiten vorbereitet. Auch wenn sich die Festsetzung der Bauflächen an dem Bestand orientiert, ergeben sich durch die Erhöhung der Grundflächenzahl gegenüber der eines Kleinsiedlungsgebietes sowie den Entfall restriktiver gestalterischer Festsetzungen aus den 1960er Jahren und die Einräumung eines bisher nicht zulässigen Dachgeschossausbaues im Maß der Vollgeschossigkeit gegenüber dem bestehenden Planungsrecht Möglichkeiten einer gewissen baulichen Nachverdichtung im Bestand.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans E 2/2 werden die Festsetzungen des Altbebauungsplanes E 2/1 für den betroffenen Planbereich ersetzt.

Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Da somit Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, erübrigen sich entsprechende Kompensationsregelungen. Gegenüber dem bisherigen Baurecht im bestehenden Bebauungsplan E 2/1 bereitet der neu aufzustellende und den Altplan für den betroffenen Planbereich ersetzende Bebauungsplan E 2/2 im Übrigen keinen wesentlich veränderten Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Gleichzeitig gelten jedoch auch die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein. Das neu zu bebauende ehemalige Gewerbegrundstück weist keine durch diese Satzung geschützten Gehölze auf. Wohl aber könnte im übrigen Planbereich der Erhalt größerer, der Baumschutzsatzung unterliegender Bäume durch zukünftige Baumaßnahmen gefährdet sein. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens sind für die Entfernung dieser Bäume entsprechende Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

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

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlagen:

Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1185 Stellungnahmen Öffentlichkeit

Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1185 Stellungnahmen Behörden

Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1185 Bebauungsplanentwurf

Anlage 4 zu Vorlage 05-16 1185 Entwurfsbegründung

Anlage 5 zu Vorlage 05-16 1185 Artenschutzprüfung

Anlage 6 zu Vorlage 05-16 1185 Schallgutachten