

STADT EMMERICH AM RHEIN
DER BÜRGERMEISTER

Fachbereich 5 -Stadtentwicklung-



Bebauungsplanaufstellungsverfahren E 2/2 -Helenenbusch-
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Niederschrift

über die Bürgerversammlung am **6. Juli 2017** im Ratssaal des Rathauses Emmerich am Rhein, Geistmarkt 1, 46446 Emmerich am Rhein

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 18:55 Uhr

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

Mitglied des Rates oder des ASE: - Herr ten Brink

Bürgerschaft: - die Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Kemkes begrüßt die Anwesenden und stellt die Vertreter der Verwaltung als Ansprechpartner in diesem Bauleitplanverfahren vor. Das Verfahren wurde mit Beschluss des zuständigen Fachausschusses am 02.05.17 formell eingeleitet. Die Veranstaltung bildet den ersten Verfahrensschritt, in welchem die Öffentlichkeit über die Planungsabsichten der Stadt Emmerich am Rhein informiert wird.

Herr Kemkes berichtet, dass im Zuge von vorgezogenen Vermessungsarbeiten im Planbereich seitens der Grundstückseigentümer am Helenenbusch Informationen zu einer Vielzahl von Fragen über die zukünftige Bebauung und die Auswirkungen der Planung auf ihre Grundstücke gewünscht wurden. Daher hat es bereits vor Verfahrenseinleitung ein entsprechendes Gespräch mit Vertretern der Eigentümer gegeben, dessen Ergebnisse an die anderen Eigentümer weitergetragen wurden. Von daher sollte der vorzustellende Planungsvorentwurf den betroffenen Grundstückseigentümern bereits weitgehend bekannt sein.

Frau Schumann stellt die Planungsabsichten in diesem Bebauungsplanverfahren anhand eines PPT-Vortrages dar. Planungsanlass ist die Absicht einer Neubebauung des vormals gewerblich genutzten, jetzt freigeräumten Grundstückes Helenenbusch 3 in einer von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes E 2/1 -'s-Heerenberger Straße / Zütphener Straße- abweichenden Form. Die beim ersten Bebauungsentwurf für das Grundstück zu verzeichnenden Abweichungen betrafen die Überschreitung der im noch gültigen Bebauungsplan aus den 1960er Jahren festgesetzten Geschossigkeit um ein zweites Vollgeschoss und die Nichteinhaltung der gegliederten Baulinie. Die seinerzeit angedachte Errichtung zweier Hausgruppen mit je drei Reihenhäusern wird nach Auskunft der Erwerberin nicht weiterverfolgt. Zur Ermöglichung einer Wohnbebauung in einer zeitgemäßen bis zu zweigeschossigen Form wird die Schaffung eines geänderten Planungsrechtes für das betroffene Grundstück beantragt.

Der bestehende Bebauungsplan E 2/1 setzt für den Bereich der Einfamilienhausgrundstücke am östlichen Abschnitt der Straße Helenenbusch ein Kleinsiedlungsgebiet fest, in welchem die entstandenen Wohnhäuser nur als Ausnahme zulässig sind. Die heutige Nutzungssituation, bei der die Ausnahme die Regel ist, steht mit dem Gebietscharakter eines Kleinsiedlungsgebietes nicht mehr in Einklang sondern bildet de Facto ein Allgemeines Wohngebiet. Da der Bebauungsplan für den betroffenen Bereich insofern funktionslos ist, besteht ein Planungsbedarf auch für die bereits bebauten Grundstücke. Neben dem eigentlichen Antragsgrundstück wurden daher auch die übrigen Grundstücke der betroffenen Kleinsiedlungsgebietsfestsetzungen in das Planverfahren einbezogen mit dem Planungsziel, das dortige Planungsrecht an die Bestandssituation anzupassen.

Für die Bebauung des Antragsgrundstückes liegt seitens der Antragsteller kein konkretes Baukonzept vor. Durch die Planung soll daher als zweites Planungsziel ein Entwicklungsrahmen unter Anpassung an die vorhandenen Nutzungsstrukturen und insbesondere die bestehenden Gebäudehöhen in der Nachbarschaft vorgegeben werden. Hierbei soll eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit maximal 2 nutzbaren oberirdischen Geschossebenen ermöglicht werden. Eine als zweigeschossig geltende Mehrfamilienhausbebauung neuerer Ausprägung mit zwei Vollgeschossen zzgl. einem ausgebauten Dachgeschoss/Staffelgeschoss soll durch die Beschränkung auf max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht die Ausweisung der betroffenen Baugebiete als Allgemeine Wohngebiete mit einer eingeschossigen Bauweise für die Bestandsgebäude und einer bis zu zweigeschossigen Bauweise für das Antragsgrundstück mit einheitlicher Festsetzung der maximalen Gesamtgebäudehöhen vor. Die bislang geltenden restriktiven gestalterischen Festsetzungen des Altbebauungsplanes, die von den Bestandsgebäuden in etwa eingehalten werden, werden verworfen und auch der Ausschluss von baulichen Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilflächen wird mit Ausnahme der Vorgartenbereiche aufgehoben. Darüber hinaus sollen den Bestandsgebäuden durch Ausnahmeregelung bislang verwehrtete Erweiterungsmöglichkeiten durch Dachgeschossausbau bis zur Vollgeschossigkeit eingeräumt werden.

Abschließend stellt Frau Schumann den Verfahrensablauf mit der zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dar und verweist auf die Möglichkeit hin, ab dem Tag nach dieser Versammlung bis zum 04.08.17 die vorgestellten Planungsunterlagen auf der Homepage der Stadt Emmerich am Rhein einsehen und dabei weitere Stellungnahmen abgeben zu können. Herr Kemkes bittet um Wortmeldungen.

- 1) [REDACTED] weist darauf hin, dass von ihren Nachbarn auf dem angrenzenden Grundstück 3 Hühner gehalten werden. Sie möchte wissen, ob eine solche Tierhaltung im Falle einer Umwandlung in ein WA-Gebiet noch zulässig sei.

Herr Kemkes teilt mit, dass dies seiner Einschätzung nach mit der WA-Gebietsfestsetzung vereinbar sein müsste, jedoch im weiteren Verfahren noch einmal geprüft werde.

- 2) [REDACTED] fragt an, ob Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen hinter den Häusern zulässig sein werden.

Herr Kemkes bejaht diese Frage.

- 3) [REDACTED] hält die auf dem Parkstreifen vor den Grundstücken Helenenbusch 4, 6 und 8 bestehenden öffentlichen Parkplätze für das Baugebiet für unverzichtbar und erhebt Be-

denken gegen eine Aufhebung und Übereignung der Flächen an die unmittelbaren Anlieger.

Herr Kemkes weist darauf hin, dass bei der Entwicklung von Baugebieten in Hinblick auf eine Minimierung der Flächenversiegelung sowie eine Minderung der Erschließungsbeiträge häufig nur möglichst geringe Straßenbreiten gewünscht werden. Da in diesen Gebieten in der Regel eine verdichtete Bebauung auf kleinen Grundstücken erfolgt, sind beengte Verhältnisse innerhalb des Straßenraumes vorgezeichnet, bei denen Besucher kaum eine Chance haben, einen Parkplatz auf der Straße zu finden. Die vorliegenden Verhältnisse im Bereich Helenenbusch lassen vor diesem Hintergrund tendenziell eine Beibehaltung der vorhandenen Parkplätze geboten erscheinen.

- 4) [REDACTED] verweist auf die prekäre Parksituation im westlichen Abschnitt der Straße Helenenbusch und möchte wissen, wie seinerzeit eine Genehmigung der dortigen Wohnblöcke ohne Stellplatznachweis auf eigener Fläche zustande kommen konnte.

Herr Kemkes sieht sich außer Stande eine konkrete Antwort hierauf zu geben und verweist darauf, dass im Rahmen der damaligen Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich geringere Anforderungen als heutzutage gestellt wurden.

- 5) [REDACTED] bezieht sich auf die Darstellung des Gebietsentwicklungsplanes und erkundigt sich, ob eine Bebauung des Waldbereiches zwischen Helenenbusch und Weseler Straße geplant ist.

Herr Kemkes teilt mit, dass die Stadt Emmerich am Rhein nicht beabsichtigt, den betroffenen Bereich einer Bebauung zuzuführen. Dies dokumentiert sich anhand der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wald.

- 6) [REDACTED] trägt vor, dass die geplante Neubebauung des Grundstückes Helenenbusch 3 eine Wertminderung seines an den Planbereich angrenzenden Grundstückes bewirken werde.

Beschluss-
vorschlag
1.3

Herr Kemkes erwidert, dass eine wertmindernde Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch die mit der Planaufstellung vorbereitete Neubebauung des Grundstückes Helenenbusch 3 nicht erkennbar ist. Auch der bestehende Bebauungsplan setzt bereits ein Baurecht für das betroffene Grundstück fest, welches vom Eigentümer jederzeit in Anspruch genommen werden könnte. Das betriebene Planverfahren dient insofern der Anpassung an neuzeitliche Ansprüche der Bebauung.

Herr Kemkes räumt ein, dass eine Planung innerhalb eines bebauten Umfeldes häufig eine Beunruhigung der Nachbarschaft mit sich bringt, da hierdurch eine sichtbare Veränderung der bestehenden Nutzungssituation vorbereitet werde. Durch die Rechtsprechung ist hingegen hinreichend geklärt, ab wann der Grad der Beeinträchtigung durch eine hinzukommende Bebauung für die Nachbarn unzumutbar wird und Abwehransprüche begründet.

- 7) [REDACTED] möchte wissen, wer im Fall eines Zustandekommens der Planung belangt werden könne, wenn seitens der Nachbarschaft Ansprüche hiergegen geltend gemacht werden können.

Herr Kemkes erklärt, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einen Rechtsrahmen einbettet ist. Danach steht jedem, der sich durch die Planung betroffen fühlt, zu,

einen Antrag auf gerichtliche Prüfung der Bebauungsplansatzung nach deren Zustandekommen im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens zu stellen. Hierbei wird geprüft das Gericht insbesondere, ob der Planungsträger im Verfahren eine sachgerechte Abwägung der öffentlichen Belange und privaten Interessen gegeneinander vorgenommen hat und ob Verfahrensmängel vorliegen.

8)

Beschluss-
vorschlag
1.4

regt an, den Gestaltungsfreiraum für die Bebauung im Plangebiet im Sinne einer Einheitlichkeit weiterhin auf die bestehenden Verhältnisse einzuschränken.

Herr Kemkes weist darauf hin, dass das Planungsrecht hoheitliche Aufgabe der Gemeinde ist und nach eigenem Ermessen ausgeübt wird. Dabei muss die Gemeinde den Schutz des Eigentums beachten und eine sorgfältige Abwägung vornehmen. Die Rechtsprechung räumt der Ausübung des Eigentums einen hohen Stellenwert ein und grenzt die Möglichkeiten für die Gemeinde ein, einen erheblich einschränkenden Planungsrahmen mit engmaschigen Festsetzungen zu wählen. Um nicht willkürlich zu sein, müssen solche Festsetzungen städtebaulich besonders begründet sein.

9)

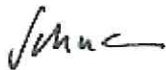
möchte wissen, ob im weiteren Verfahrensablauf nochmals die Möglichkeit der Stellungnahme gegeben ist.

Herr Kemkes bejaht und weist auf die Darlegung der weiteren Verfahrensschritte im vorgelaufenen Vortrag hin. Bei der als nächstem Verfahrensschritt anstehenden öffentlichen Auslegung des konkreten Bebauungsplanentwurfes besteht erneut die Möglichkeit die Planung einzusehen und eine Stellungnahme hierzu abzugeben.

Da weitere Wortmeldungen zur Planung nicht vorliegen, verweist Herr Kemkes auf die Möglichkeiten der Einsichtnahme des Planungsvorentwurfes im Internet auf der städtischen Homepage sowie der Abgabe von weiteren Stellungnahmen innerhalb der nächsten vier Wochen.

Herr Kemkes beendet die Veranstaltung um 18:55 Uhr.

Emmerich am Rhein, 13.07.2017
Im Auftrag



Schumann



27.06.2017 19:07

An helga.schumann@stadt-emmerich.de
Kopie
Blindkopie
Thema Grundstück Helenenbusch 8

Beschluss-
vorschlag
1.2

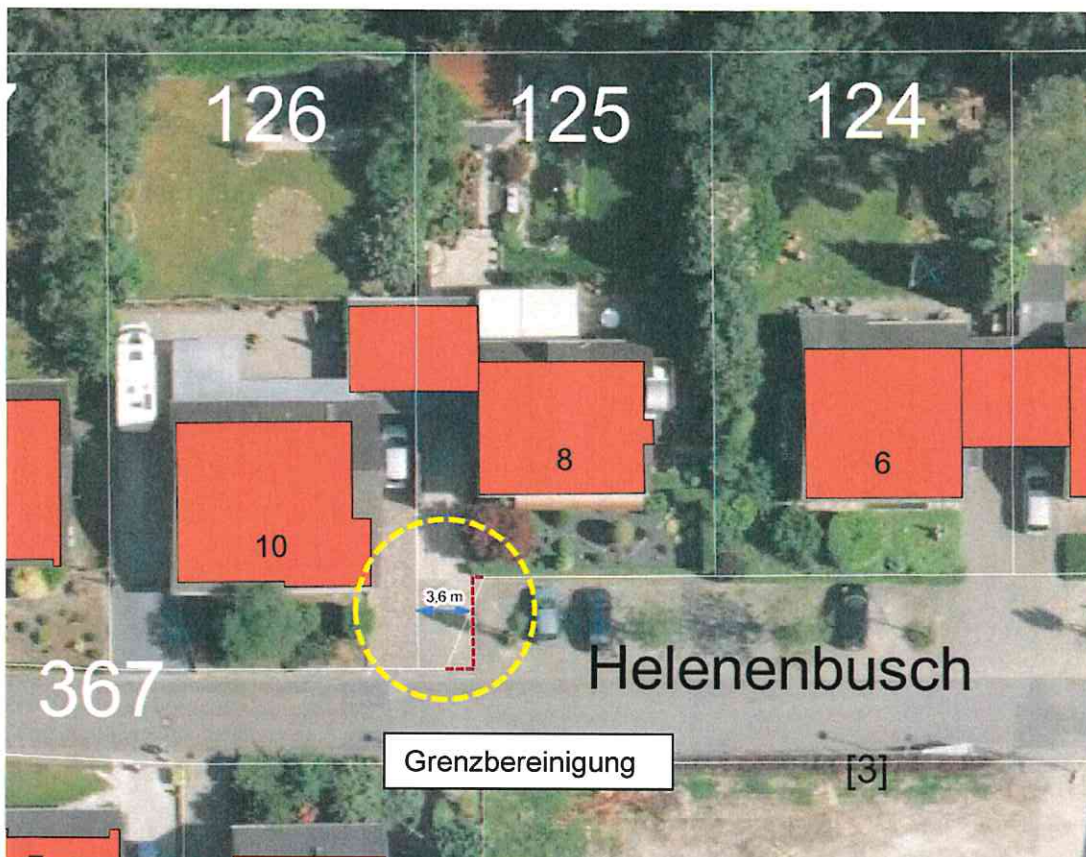
Sehr geehrte Frau Schumann,

nach der neuen Einmessung des Grundstücks Helenenbusch 8 würden wir gerne die - bis jetzt nicht (?) zu unserem Grundstück gehörenden 4.5 m³ der Einfahrt käuflich erwerben. Dieser Teil der Einfahrt ist für uns besonders wichtig, da schon mehrfach Leute ihr Auto so geparkt haben, daß wir selbst nicht mehr rein oder raus konnten. Es sieht für die PKW-Fahrer so aus, als ob diese 4,5 m³ zum daneben liegenden Parkstreifen gehören würden. Damit dieses Stück von unserer Einfahrt nicht dem neuen Bebauungsplan zum Opfer fällt bitten wir Sie, uns den Preis für den Erwerb dieses Teilstückes 4,5 m³ zu übermitteln.

Für Ihre Mühe bedanken wir uns im voraus und hoffen, keine Fehlbitte getan zu haben.

Gern erwarten wir Ihre entsprechende Nachricht.

Mit freundlichem Gruß





08.07.2017 14:57

An Yvonne.Surink@stadt-emmerich.de,
Helga.Schumann@stadt-emmerich.de

Kopie

Blindkopie

Thema Geschwindigkeitsbegrenzung Helenenbusch,
Emmerich-Speelberg,

Antrag an die Gemeinde Emmerich
Geistmarkt 1
46446 Emmerich



Geschwindigkeitsbegrenzung Helenenbusch, Emmerich-Speelberg,

Beschluss-
vorschlag
1.5

Sehr geehrter Damen und Herren,

ich möchte hiermit, auch in Namen meiner Nachbarn, ein Antrag stellen auf die Einrichtung
ein Tempo 30 Zone für unsere Straße oder ggf. eine verkehrsberuhigte Zone

Begründung

- Wir haben kein Bürgersteig wo Fußgänger ausweichen können
- Der Straße ist schmal und vollgeparkt, hierdurch gibt es für Fahrräder und Fußgänger keine Übersicht
- Es wohnen viele Kinder am Helenenbusch, die allen der Straße nutzen um zum Kindergarten oder Grundschule zu gehen.
- Diese Kinder können dieser Weg nicht in Sicherheit ablegen da viele Autos zu schnell fahren und die Kinder keine Ausweichmöglichkeiten haben.
- Die Kinder können nicht auf der Straße spielen, da zu schnell gefahren wird.

Mit Freundliche Grüsse

