



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 1671/2018	12.11.2018

Betreff

Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans N 10/2 - Hohe Sorge/Südwest -;
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	27.11.2018
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Zu 1)

- 1.1** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, im Bebauungsplanentwurf eine Mindesthöhe der Erdgeschossfußbodenlagen zur Berücksichtigung von Starkregenereignissen festzusetzen.
- 1.2** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Belange der Feuerwehr durch die Festsetzung einer ausreichenden Dimensionierung der Erschließungsanlage berücksichtigt werden und ansonsten im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanungen geregelt werden.
- 1.3** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Belange der Kampfmittelbeseitigung im Bebauungsplanentwurf mit Aufnahme eines Hinweises berücksichtigt werden.
- 1.4** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Belange des Bodendenkmalschutzes im Bebauungsplanentwurf durch die Beschränkung der Bodeneingriffstiefe sowie die Aufnahme eines Hinweises auf das Erfordernis einer archäologischen Begleitung der Erdeingriffe und die Sicherung dieser Maßnahme im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zum Satzungsbeschluss berücksichtigt werden.
- 1.5** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde auf Festsetzung konkreter Baumstandorte zur näheren Bestimmung des Pflanzgebotes im Bebauungsplanentwurf nicht zu folgen und das Pflanzgebot auf einen Baum je Baugrundstück zu vermindern.

- 1.6 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass den Belangen des Artenschutzes durch die zweistufige Prüfung im Bebauungsplanentwurf entsprochen wird.
- 1.7 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, im Bebauungsplanentwurf keine Festsetzung einer vom § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW abweichenden Ableitungspflicht des örtlichen Niederschlagswassers zu treffen.
- 1.8 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, im Bebauungsplanentwurf zur planungsrechtlichen Vorbereitung einer gesicherten Erschließung des neuen Baubereiches ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für einen Privatweg festzusetzen.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den beiliegenden Planentwurf im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, und beauftragt die Verwaltung die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in diesem Bebauungsplanaufstellungsverfahren in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom **06. Februar 2018 bis 09. März 2018** einschl. durchgeführt. Gleichzeitig waren die Entwurfsunterlagen auf der Homepage der Stadt Emmerich am Rhein einsehbar.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde ebenfalls im vorgenannten Zeitraum durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine im weiteren Planverfahren zu berücksichtigende Stellungnahmen eingegangen. Bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB gingen die nachfolgenden 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.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

1.1 Stellungnahme der Technischen Werke Emmerich am Rhein GmbH; Schreiben vom 12.01.2017

Im Rahmen von Vorabstimmungen vor Einleitung des Planverfahrens wurden bei den Technischen (TWE) die Rahmenbedingungen der Gebietsentwässerung abgefragt. Die seinerzeitige Stellungnahme enthält Anregungen und Hinweise, die als Stellungnahme der frühzeitigen Behördenbeteiligung betrachtet werden.

Die TWE wiesen darauf hin, dass es sich bei dem Anschlusskanal im Speelberger Grenzweg zwar um einen Mischwasserkanal handelt, das im Planbereich anfallende Regenwasser jedoch soweit wie möglich im Gebiet selbst versickert werden sollte. Allenfalls erheblich verschmutztes Regenwasser könne der Mischwasserkanalisation zugeleitet werden. Im vorliegenden Fall betreffe dies einen eventuellen Anschluss der Regenentwässerung der Zufahrt in das Plangebiet.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass das Plangebiet gemäß Fließwasseruntersuchung des Büros Pecher bei Starkregen von einem Fließweg durchströmt wird, wobei das Gelände infolge der derzeitigen Topografie eine leichte Mulde bildet. Daher wird empfohlen, die Grundstücke im Bereich der Bebauung aufzuhöhen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Forderung einer überwiegenden Vorortverbringung der Niederschlagswässer korrespondiert mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW, welche für die erstmalige Bebauung von Grundstücken, wie sie mit dieser Planung vorbereitet werden soll, soweit möglich eine Versickerung auf den Grundstücken selbst vorsehen. Da eine solche Entwässerung der Niederschlagswasser auch im sonstigen Plangebiet stattfindet, wird davon ausgegangen, dass sie auch in dem zentral im Bereich des Bebauungsplans N 10/2 liegenden Änderungsbereich von den Bodenverhältnissen her möglich sein wird. Auf eine Bodenuntersuchung hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit wird daher verzichtet.

Die Einzelheiten der Entwässerung sind im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung sowie der zukünftigen Genehmigungsplanungen mit der TWE abzustimmen. Von daher ergibt sich kein Erfordernis einer planungsrechtlichen Vorgabe zur Ausgestaltung der Niederschlagsentwässerung durch Festsetzung einer bestimmten Entwässerungseinrichtung.

Dem Hinweis auf ein etwaiges Überflutungsrisiko bei Starkregenereignissen wird im Planentwurf in der Form gefolgt, dass die Mindesthöhen der Erdgeschossfußbodenlagen im Plangebiet der Höhe des Regenzulaufs angepasst werden und damit um mindestens rund 50 cm über dem niedrigsten derzeitigen Geländepunkt liegen müssen.

1.2 Stellungnahme des Fachbereiches 6 -Feuerwehr-; Schreiben vom 12.01.2017

Seitens der Feuerwehr werden keine Bedenken gegen die Planungsabsichten im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung vorgetragen. Für die Gewährleistung des Feuerwehreinsatzes sei jedoch sicherzustellen, dass die Zufahrt in das Plangebiet nach den einschlägigen Bauvorschriften ausreichend dimensioniert wird und im Einfahrtsbereich sowohl im Speelberger Grenzweg als auch auf dem Zufahrtsweg selbst ein absolutes Halteverbot eingerichtet wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der seinerzeitigen Vermessung zur Verselbständigung des Wohnhauses für dessen separate Veräußerung wurde auf Einwirken der Verwaltung hin die Grenzziehung der Zuwegung in den Planinnenbereich so vorgenommen, dass die Aufweitung am Speelberger Grenzweg, die zukünftige ausgebaute Wegebreite bei einer Parzellenbreite von 4,50 m und der Kurvenradius so gestaltet sind, dass größere Baufahrzeuge in das zukünftige Plangebiet einfahren können. Die ausreichende Dimensionierung des Weges wurde durch Schleppkurvendarstellungen überprüft. Damit sind auch die Belange der Feuerwehr in Bezug auf die Sicherung der Einfahrtmöglichkeit in das Plangebiet berücksichtigt.

Die zur Sicherung der Rettungseinsätze geforderte Anordnung von Halteverboten im Speelberger Grenzweg im Einmündungsbereich der Zufahrt zu den neuen Bauplätzen sowie auf der gesamten Zufahrt selbst betrifft verkehrsrechtliche Anordnungen, für die der abschließende Festsetzungskatalog des § 9 BauGB keine planungsrechtliche Festsetzungsmöglichkeit anbietet. Hierzu sind Regelungen im Rahmen der nachfolgenden Genehmigung der Erschließungsplanung zur Realisierung des Bebauungsplanes zu treffen.

1.3 Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Schreiben vom 16.02.2018

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) kommt bei seiner Luftbildauswertung zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungsraum während des Zweiten Weltkrieges vermehrte Bodenkampfhandlungen stattgefunden haben. Konkrete Standpunkte von Kampfmittelablagerungen wurden bei seiner Recherche nicht aufgedeckt.

Aufgrund der genannten Ausgangslage empfiehlt der KBD 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 Bebauungsplanverfahren 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 sowie Weitergabe an Rechtsnachfolger an die Antragsteller 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 wird im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens noch die zusätzliche Übergabe des Merkblattes des KBD erfolgen. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan zum öffentlichen Belang der Kampfmittelbeseitigung sind nicht zu treffen.

1.4 Stellungnahme des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 01.03.2018

Das Amt für Bodendenkmalpflege teilt mit, dass es in der Nachbarschaft des Bebauungsplanänderungsbereiches mehrere Fundplätze urgeschichtlicher und mittelalterlich-neuzeitlicher Bodendenkmalsubstanz gegeben habe. Aufgrund der hohen Befunddichte in der nahen Umgebung sei davon auszugehen, dass mit der Realisierung der städtischen Planungsabsichten durch die zukünftig zulässigen Erdeingriffe Beeinträchtigungen bodendenkmalpflegerische Belange verbunden wären. Von daher sei im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Aufklärung durch archäologische Sachverhaltsermittlung im Bereich der zukünftigen Bauflächen als potenzielle Eingriffsbereiche durchzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da hinsichtlich der zukünftigen Bebauung des betroffenen Bereiches keine konkrete Konzeption besteht, ist die Festsetzung der überbaubaren Flächen im Planbereich zur Einräumung eines möglichst großen Nutzungsspielraumes in einer maximalen Ausdehnung vorgesehen. Für die zum jetzigen Zeitpunkt geforderte archäologische Sachverhaltsermittlung würde dies bedeuten, dass eine nahezu vollständige Freiräumung des Gartenbereiches von Bewuchs stattfinden müsste, um die betreffende Untersuchung durchführen zu können. Damit wollen sich die Antragsteller nicht einverstanden erklären.

Die Berücksichtigung der bodendenkmalpflegerischen Belange in diesem Planverfahren soll daher auf verschiedene Weise erfolgen. Einerseits soll zur Minderung der Bodeneingriffe in Abstimmung mit den Antragstellern eine Unterkellerung ausgeschlossen werden. Es wird die Festsetzung einer maximal zulässigen Eingriffstiefe im Maß einer Gebäudegründung vorgesehen. Sollte von den zukünftigen Bauherren dennoch eine Unterkellerung gewünscht werden, so könnte diese im Wege der Ausnahme dennoch errichtet werden unter dem Vorbehalt der vorhergehenden Durchführung einer archäologischen Sachverhaltsermittlung in der tatsächlichen Eingriffstiefe. Hierzu wird in den Bebauungsplan eine entsprechende Ausnahmeregelung aufgenommen.

Andererseits trägt auch die Festsetzung einer bis zu 50 cm über dem anstehenden Gelände liegenden Mindesterdgeschossfußbodenhöhe zur Berücksichtigung etwaiger Auswirkungen von Starkregenereignissen trägt infolge des damit erforderlichen Bodenauftrags zu einer Minderung der zukünftigen Bodeneingriffe bei Errichtung der Bauvorhaben bei.

Der Forderung der Fachbehörde gründet sich auf Indizien anhand von Einzelfunden in der weiteren Nachbarschaft, jedoch nicht auf konkrete Verdachtsmomente für die Fläche des Plangebietes selbst, wie es bei flächig nachgewiesenen historischen Siedlungsstrukturen (z.B. im mittelalterlichen Emmericher Kernstadtbereich) der Fall wäre. Von daher erscheint die Forderung nach einer umfassenden Untersuchung des Gesamtplanbereiches vor Schaffung des Baurechtes zu Lasten des Eigentümers insbesondere bei der geringen Fläche

des Planbereiches unverhältnismäßig. Die den Belangen der Bodendenkmalpflege genügenden Erhebungen sollen daher auf den Zeitpunkt des konkreten Bodeneingriffs bei Durchführung der Bauvorhaben verschoben werden. Hierzu sollen die Antragsteller zu einer archäologischen Begleitung der Baumaßnahmen unter Beteiligung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege verpflichtet werden. Gesichert werden soll diese etwaig auch auf Rechtsnachfolger zu übertragende Verpflichtung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zum Satzungsbeschluss. Zur Absicherung der baubegleitenden Untersuchung wird darüber hinaus ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.5 Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde bzgl. Naturschutz, Schreiben vom 06.03.2018

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) regt an, das im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehene Pflanzgebot von 2 Bäumen je Baugrundstück im Planbereich aus Gründen der besseren Kontrolle und der Nachhaltigkeit durch Festsetzung der Standorte und Darstellung in der Planzeichnung nach Plan ZVO zu sichern.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung soll im Bebauungsplanentwurf nicht gefolgt werden.

Bei dem anstehenden Planverfahren handelt es sich um eine Angebotsplanung, der keine konkrete Bau- und Nutzungsabsicht der Antragsteller zugrunde liegt. Es ist derzeit nicht absehbar, in wie viele Baugrundstücke der Planbereich letztlich aufgeteilt werden wird, wobei der Zuschnitt des Gesamtbaubereiches eine Aufteilung in bis zu vier kleinere Bauplätze ermöglichen würde. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt in der größtmöglichen Flächenausdehnung unter Anhalten der Mindestabstandflächen zu den Planaußengrenzen und gewährleistet den gewünschten Gestaltungsspielraum.

In Unkenntnis der zukünftigen Grundstücksbildung ist nicht verifizierbar, wie viele Bäume nach der betreffenden Festsetzung letzten Endes angepflanzt werden müssten. Die maximale Anzahl betrüge bei 4 Baugrundstücken 8 Bäume, deren Standortfestsetzung unter Einhaltung eines ausreichenden Abstandes untereinander, zu den zukünftigen Gebäuden sowie zur Grundstücksgrenze unter Berücksichtigung der Grenzabstände nach Nachbargesetz NRW zu erheblichen Nutzungseinschränkungen im Plangebiet führen könnte. Von daher soll auf eine konkrete Festsetzung der Baumstandorte verzichtet werden.

Bei dem Planverfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenverdichtung nach § 13a BauGB. Der § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB besagt, dass Eingriffe, die durch die Planung vorbereitet werden, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Von daher besteht keine planungsrechtliche Verpflichtung, im Verfahren entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Die vorgesehene Regelung soll daher keine vollständige Eingriffskompensation leisten, sondern in Hinblick auf die bestehenden, nicht durch die Baumschutzsatzung geschützten und entfallenden Gehölze nur einen gewissen Ausgleich gegenüber einer Tabula-Rasa-Entwicklung gewährleisten.

Bei Ausnutzung der sich durch die Planung bietenden baulichen Verdichtungsmöglichkeiten ergeben sich, wie zuvor ausgeführt, bei der Anzahl der dann zu pflanzenden Bäume entsprechend den vorstehenden Ausführungen Nutzungseinschränkungen. Daher soll das Pflanzgebot im Bebauungsplanentwurf auf einen Baum je Baugrundstück vermindert werden.

1.6 Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde bzgl. Artenschutz, Schreiben vom 06.03.2018

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) erhebt Bedenken gegen die Aussagen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung der Stufe 1, da das Vorkommen planungsrelevanter Arten, die dem Lebensraumtyp „Gärten“, wie er im Plangebiet vorkommt, nicht abschließend geklärt ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der Stellungnahme wurde im Nachgang eine vertiefende Artenschutzprüfung der Stufe 2 mit erneuter örtlicher Erhebung der vorkommenden Arten durchgeführt. Diese gelangt zu der Aussage, dass im Plangebiet im Wesentlichen Allerweltsvogelarten angetroffen wurden und die Planung nicht zu Verstößen gegen die Verbote des § 44 BNatSchG bezüglich geschützter Arten führt.

Zur Information der Bauherren werden in den Bebauungsplan darüber hinaus allgemeine Vermeidungsmaßregeln zum Artenschutz entsprechend den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes als Hinweise aufgenommen.

1.7 Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde, Schreiben vom 06.03.2018

Die Untere Wasserbehörde (UWB) erhebt Bedenken dagegen, dass gemäß Vorentwurfsbegründung eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal der Umgebungsstraßen vorgenommen werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung:

Entsprechend den Ausführungen unter Pkt. 1.1 dieser Vorlage sind die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW anzuwenden, nach denen für die erstmalige Bebauung von Grundstücken, wie sie mit dieser Planung vorbereitet werden soll, soweit möglich eine Versickerung auf den Grundstücken selbst stattfinden muss. Bei den vorliegenden Rahmenbedingungen kann sich allenfalls für erheblich verschmutztes Niederschlagswasser auf dem Erschließungsweg die Notwendigkeit einer Einleitung des Oberflächenwassers in die Mischwasserkanalisation ergeben. Dies ist im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung zu prüfen.

Von daher wird im Bebauungsplan keine grundsätzliche Festsetzung pro Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation getroffen.

1.8 Stellungnahme des Fachbereiches 5, Fachthema Straßenbau, Schreiben vom 09.03.2018

Es werden Bedenken gegen die Festsetzung des Zufahrtsweges vom Spielberger Grenzweg zum Neubaubereich als öffentliche Verkehrsfläche und Übernahme durch die Allgemeinheit vorgetragen.

Des Weiteren wird angesichts der Nichtanfahrbarkeit des Neubaubereiches durch Müllfahrzeuge auf die Notwendigkeit der Einrichtung einer externen Abstellfläche für Müllgefäße am Abfuhrtag hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Bedenken soll im Bebauungsplanentwurf durch Umwandlung der von den Antragstellern gewünschten und im Vorentwurf vorgesehenen Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche in einen Privatweg mit einem Geh,- Fahr- und Leitungsrecht entsprochen werden.

Im Vorlauf zur Einleitung des Planverfahrens hatten sich die Antragsteller seitens der Verwaltung Auskünfte als Entscheidungshilfe für die Festsetzung der Erschließungsanlage vom Speelberger Grenzweg in das Neubaugebiet hinein erbeten. Auf dieser Grundlage wurde ein Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes eingereicht, der die favorisierte Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche vorsieht.

Vor der Einleitung des Planverfahrens wurde seitens der Antragsteller eine Grundstücksteilung zur Verselbständigung des Wohnhauses Speelberger Grenzweg 20 vorgenommen, um es vorab veräußern zu können. Hierbei wurde vor dem Hintergrund bekannter Entwicklungsabsichten für die hinterliegende Gartenfläche auf Einwirken der Verwaltung hin die Grenzziehung der Zuwegung in den Planinnenbereich so vorgenommen, dass die Aufweitung am Speelberger Grenzweg, die zukünftige ausgebaute Wegebreite bei einer Parzellenbreite von 4,50 m und der Kurvenradius für ein Befahren durch größere Baufahrzeuge entsprechend des von ihnen benötigten Lichtraumprofils ausreichen. Die Befahrbarkeit des Wegestücks durch LKW wurde durch Schleppkurvendarstellungen überprüft.

Das allein rechtfertigt allerdings nicht, dass der betroffene Anliegerweg der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden muss. Der Weg führt mit einer Länge von mehr als 40 m zwischen den Nachbargrundstücken Speelberger Grenzweg 20 und 22 in einem Kurvenverlauf in den zukünftigen Baubereich hinein. Die genannten Grundstücke erlangen durch den neuen Weg keinen Vorteil für ihre bauliche Nutzung, da sie über ausreichende Anbindungsbreiten an den bestehenden Speelberger Grenzweg verfügen, um bauliche Nebenanlagen auf ihren hinteren Grundstücksflächen über das eigene Grundstück erreichen zu können. Im Falle des Ausbaues einer öffentlichen Verkehrsfläche müssten sich die betroffenen Anlieger zwar nicht an den erstmaligen Ausbaukosten beteiligen, da diese im Wege des Erschließungsvertrages an die Antragsteller oder deren Rechtsnachfolger übertragen werden, nach heutigem Rechtsstand müssten sie sich jedoch im Falle einer späteren Straßensanierung in nicht unerheblichem Umfang an den Straßenausbaubeiträgen nach KAG beteiligen. Darüber hinaus oblägen ihnen Reinigungs- und Winterdienstpflichten längs der neuen Straßengrenzen ihrer Grundstücke.

Infolge der geringen Breite und seines Verlaufes wird der zukünftige Weg in der Örtlichkeit auch das Erscheinungsbild eines Privatweges annehmen. Da er allein den wenigen geplanten Baugrundstücken im Planinnenbereich zum Vorteil gereicht, nimmt er ausschließlich die Funktion eines Anliegerweges für diese Grundstücke ein. Von daher besteht kein öffentliches Interesse daran, dass der Weg der Allgemeinheit uneingeschränkt zur Verfügung gestellt wird.

Der Kurvenverlauf des Weges schließt Sichtbeziehungen von einem Ende zum anderen aus. Darüber hinaus ist die Begegnungsmöglichkeit zweier PKW bei der geringen Wegebreite und der Trassenführung nicht gewährleistet. Auch bietet der vorgesehene minimal dimensionierte Wendebereich nur kleineren Fahrzeugen wie PKW den Platz für einen Wendevorgang, während größere Fahrzeuge den Baubereich wieder rückwärts über eine in dieser Bewegungsrichtung unübersichtliche Wegeführung verlassen müssten. Alle diese Umstände stehen den Ansprüchen der Regelwerke für öffentliche Erschließungsstraßen entgegen. Auch in anderen vergleichbaren Planverfahren der Bebauungsnachverdichtung auf Hinterliegerflächen der jüngeren Vergangenheit wurde von der Übernahme solcher privaten Anliegerwege durch die öffentliche Hand Abstand genommen.

Der Ausbau des Weges einschließlich der Versorgungsleitungen würde im Falle der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche durch Erschließungsvertrag an die Antragsteller übertragen. Die Kosten der Errichtung eines Privatweges und der Hausanschlussvorstreckungen sind dem gleichzustellen oder bei Unterschreitung der für öffentliche Straßen geltende Ausbaustandards sogar geringer, so dass sich für die

Antragsteller infolge Umwandlung der planungsrechtlichen Festsetzung in einen Privatweg kein finanzieller Nachteil ergibt.

Da die Befahrung des Weges mit Müllfahrzeugen wegen der fehlenden Wendemöglichkeit im Plangebiet ausgeschlossen ist, muss eine Möglichkeit für das Abstellen der Müllgefäße der Anwohner des Neubaubereiches am Abfuhrtag im Einmündungsbereich zum Speelberger Grenzweg außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen werden. Die in der Stellungnahme angeregte Einrichtung eines Sammelplatzes auf der in diesem Bereich liegenden Parzelle 1041, die bis vor kurzem ebenfalls im Eigentum der Antragsteller stand, ist nach Veräußerung dieses Flurstückes an die Eigentümer des angrenzenden Grundstückes Speelberger Grenzweg 22 vom Tisch. Da sich anderweitig keine alternative Fläche außerhalb der öffentlichen Straße anbietet, spricht auch dieser Umstand für die Ausweisung eines Privatweges, dessen Aufweitung im Bereich der Anbindung an den Speelberger Grenzweg die Möglichkeit einer temporären Abstellung der Müllgefäße eröffnet, ohne den PKW-Verkehr über den Weg zu gefährden.

Zu 2)

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes N 10/2 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer erstmaligen Bebauung der bisher als private Grünfläche der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzten unbebauten Flächen im Innenbereich des Bebauungsplanes N 10/2 im Sinne einer baulichen Nachverdichtung des Innenbereiches in Anpassung an die umgebenden Bebauungsstruktur geschaffen werden. Es werden daher Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung in den angrenzenden Baubereichen getroffen.

Zur Berücksichtigung etwaiger Auswirkungen von Starkregenereignissen infolge der derzeitigen Muldenlage des Plangebietes wird zusätzlich eine Erdgeschossfußbodenhöhe in der Höhenlage der Anschlussstraße getroffen. Die sich aufgrund der Neudefinition der Vollgeschossigkeit in der im kommenden Jahr und damit für den zukünftigen Bebauungsplan geltenden neuen Bauordnung NRW ergebende theoretische Möglichkeit der Stapelung mehrerer Nichtvollgeschosse (bisherige Staffelgeschosse) über dem letzten zulässigen Vollgeschoss soll durch die Einführung einer zusätzlichen Gebäudehöhenbeschränkung ausgeschlossen werden.

Einbezogen in das Planverfahren sind auch kleinere von der bisherigen Festsetzung als private Grünfläche betroffene Teilflächen der angrenzenden Grundstücke Leni-Braunmüller-Straße 11 und 13. Für diese Flächen erfolgt eine Umwandlung in die Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksteilflächen der benachbarten WA-Festsetzungen.

Das Planverfahren wird nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Neben der Entbehrlichkeit einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes gelten in diesem Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Festsetzung entsprechender Kompensationsregelungen nicht zwingend erforderlich. Im vorliegenden Fall soll zur Berücksichtigung des bestehenden Obstbaumbestandes eine Pflanzmaßnahme von je einem kleinkronigen Baum pro Baugrundstück in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um noch eine gewisse eingriffsnaher Kompensation zu gewährleisten.

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus der aktuellen Flächennutzungsplandarstellung als „Wohnbaufläche“.

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 1671 Behoerdenstellungnahmen
- Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1671 Entwurfskarte
- Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1671 Textliche Festsetzungen Hinweise
- Anlage 4 zu Vorlage 05-16 1671 Entwurfsbegruendung
- Anlage 5 zu Vorlage 05-16 1671 Artenschutzpruefung Stufe 1(1)
- Anlage 6 zu Vorlage 05-16 1671 Artenschutzpruefung Stufe 2