



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 1814/2019	05.03.2019

Betreff

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 10/2 - Hohe Sorge/Südwest -;
hier: 1) Bericht über die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden nach den §§ 3 und 4 BauGB
2) Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB
3) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	19.03.2019
Haupt- und Finanzausschuss	26.03.2019
Rat	09.04.2019

Beschlussvorschlag

Zu 1)

- 1.1** Der Rat beschließt, dass die Belange der Gebietsentwässerung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.2** Der Rat beschließt, dass die Belange der Feuerwehr mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.3** Der Rat beschließt, dass die Belange der Kampfmittelbeseitigung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.4** Der Rat beschließt, dass die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Festsetzung von Baumstandorten zum festgesetzten Pflanzgebot mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.5** Der Rat beschließt, dass die Belange des Artenschutzes mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.6** Der Rat beschließt, dass der Belang der Regenwasserbeseitigung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.7** Der Rat beschließt, dass der Belang der Bodendenkmalpflege mit den Ausführungen der Verwaltung und der Ergänzung der Hinweise abgewogen ist.

- 1.8** Der Rat beschließt, dass die Bedenken gegen die Festsetzung des Anbindungsweges als öffentliche Verkehrsfläche sowie die Anregung bzgl. der Einrichtung eines Sammelplatzes für Müllgefäße im Plangebiet mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.9** Der Rat beschließt, dass der Belang „Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge“ in Bezug auf die Lage des Plangebietes innerhalb des Hochwasserrisikogebietes des Rheins mit der Ergänzung der Begründung gemäß den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

Zu 2)

Der Rat beschließt den beiliegenden Vertragsentwurf als städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplans N 10/2 -Hohe Sorge / Südwest-.

Zu 3)

Der Rat beschließt den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans „1. Änderung des Bebauungsplans N 10/2 -Hohe Sorge / Südwest-“ mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung :

Zu 1) ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN NACH DEN §§ 3 UND 4 BAUGB

Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes N 10/2 -Hohe Sorge / Südwest- wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung vom **23.01.2018** eingeleitet. Es wird nach den Bestimmungen des § 13 BauGB als „Vereinfachtes Verfahren“ mit formeller zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Zur Darlegung der Planungsabsichten erfolgte als erste Beteiligungsstufe eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Form der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom **06.02.2018 bis 09.03.2018**. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplanänderungsentwurf lag nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **03.01.2019 bis einschließlich 04.02.2019** öffentlich aus. Während dieser Frist erfolgte auch die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Über die im Rahmen dieser Beteiligungen abgegebenen Stellungnahmen hat der Rat, sofern die hierin geäußerten Anregungen nicht im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt wurden, in seiner Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einen abschließenden Beschluss zu fassen.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB

Seitens der Öffentlichkeit sind weder im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB noch während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB abwägungsrelevante Stellungnahmen zur Planung abgegeben worden.

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 Werken (TWE) die Rahmenbedingungen der Gebietsentwässerung abgefragt. Die seinerzeitige Stellungnahme enthält Anregungen und Hinweise, die als Stellungnahme der frühzeitigen Behördenbeteiligung betrachtet wurden.

Die TWE wiesen darauf hin, dass es sich bei dem Anschlusskanal im Spielberger 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 wurde 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 wurde 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 ist im Planentwurf in der Form gefolgt worden, dass die Mindesthöhen der Erdgeschossfußbodenlagen im Plangebiet der Höhe des Regenzulaufs (=Straßenhöhe Speelberger Grenzweg) 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 grundsätzlichen 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 Zuge der Veräußerung des Wohnhauses Speelberger Grenzweg 22 verblieb das unbebaute Reststück des ursprünglichen Grundstückes in der Hand der Vorhabenträger. Die Fläche bildet nahezu das gesamte Verfahrensgebiet. Im Rahmen der seinerzeitigen Vermessung 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. Im Übrigen ist die Festsetzung der Wegeanbindung der neuen Baugrundstücke im Plangebiet an den Speelberger Grenzweg im Entwurf der Offenlage zur Ausräumung von Bedenken aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung in einen Privatweg gewandelt worden,

so dass hier eine Anordnung von Halteverböten nicht möglich ist.

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 Bodenkampfhändlungen 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 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 wurde im Bebauungsplanentwurf nicht gefolgt.

Bei dem anstehenden Planverfahren handelt es sich um eine Angebotsplanung, der keine konkrete Bau- und Nutzungsabsicht der Antragsteller zugrunde liegt. Dabei 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 wurde auf eine konkrete Festsetzung der Baumstandorte verzichtet.

Bei dem Planverfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenverdichtung nach § 13a BauGB, demzufolge 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 wurde das Pflanzgebot im Bebauungsplanentwurf auf einen Baum je Baugrundstück vermindert.

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

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung Bedenken gegen die Aussagen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung der Stufe 1 erhoben, 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 (ASP II) 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. Die ASP II ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanentwurfes der Offenlage.

Zur Information der Bauherren wurden in den Bebauungsplan darüber hinaus allgemeine Vermeidungsmaßregeln zum Artenschutz entsprechend den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes als Hinweise aufgenommen, die den Hinweisen im Protokollbogen zum Artenschutz in der Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB entsprechen. Mit dieser Stellungnahme sind die artenschutzrechtlichen Bedenken der UNB als ausgeräumt zu betrachten.

1.6 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 Niederschlagwassers in die Kanalisation getroffen.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

1.7 Stellungnahme des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 01.03.2018 und 15.02.2019

Das Amt für Bodendenkmalpflege teilte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung 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.

Da sich die Antragsteller nicht damit einverstanden erklären konnten, neben den im Rahmen der Bautätigkeiten anstehenden Erdarbeiten vorab weitere Bodenuntersuchungen durchführen zu lassen, wurden im Bebauungsentwurf Festsetzungen getroffen, die auf eine Minimierung der Eingriffe in den Boden hinauslaufen. Die Bodendenkmalbehörde hat hierzu erklärt, dass der Bodendenkmalbelang mit diesen Festsetzungen sowie mit Bodenuntersuchungen im Rahmen der Errichtung der Bauvorhaben angemessen berücksichtigt werde.

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 zunächst in Rahmen des Planverfahrens 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 wollten sich die Antragsteller nicht einverstanden erklären.

Die Berücksichtigung der bodendenkmalpflegerischen Belange in diesem Planverfahren erfolgt daher auf verschiedene Weise. Einerseits wird zur Minderung der Bodeneingriffe in Abstimmung mit den Antragstellern eine Unterkellerung ausgeschlossen und eine maximal zulässige Eingriffstiefe im Maß einer Gebäudegründung festgesetzt. 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 infolge des damit erforderlichen Bodenauftrags zu einer Minderung der zukünftigen Bodeneingriffe bei Errichtung der Bauvorhaben bei.

Die 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 (siehe Pkt. 2 dieser Vorlage).

Zur Absicherung der baubegleitenden Untersuchung wird darüber hinaus ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Bodendenkmalbehörde regt an, diesen Hinweis noch dahingehend zu ergänzen, dass sie an den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren beteiligt wird, eine Grabungserlaubnis bei der Oberen Denkmalbehörde zu beantragen ist und die Denkmalbehörden und Denkmalpflegeämter berechtigt sind, die Grundstücke im Planbereich zu betreten und die Einhaltung der Bedingungen zu überprüfen. Dieser Anregung soll durch eine entsprechende Ergänzung des Hinweises auf die sich aus den Bestimmungen des Denkmalrechtes ergebenden Forderungen gefolgt werden. Eine solche Ergänzung entfaltet keine planungsrechtlichen Rechtswirkungen und kann insofern ohne erneute Offenlage vor Satzungsbeschluss vorgenommen werden.

1.8 Stellungnahme des Fachbereiches 5, Fachthema Straßenbau, Schreiben vom 09.03.2018 und 13.02.2019

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden Bedenken gegen die Festsetzung des Zufahrtsweges vom Speelberger Grenzweg zum Neubaubereich als öffentliche Verkehrsfläche und Übernahme durch die Allgemeinheit vorgetragen.

Des Weiteren wurde angesichts der Nichtanfahrbarkeit des Neubaubereiches durch Müllfahrzeuge auf die Notwendigkeit der Einrichtung einer externen Abstellfläche für Müllgefäße am Abfuhrtag hingewiesen. Dieser Aspekt wurde in der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut vorgetragen mit der Anregung auf dem nördlich an die Anbindung des Anliegerweges an den Speelberger Grenzweg gelegenen Flurstück 1041, einen solchen Sammelplatz für Müllgefäße einzurichten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Bedenken wurde im Bebauungsplanentwurf durch Umwandlung der von den Antragstellern gewünschten und im Vorentwurf vorgesehenen Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche in die Festsetzung einer Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als Privatweg entsprochen.

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 vorsah.

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 würden, 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 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 PKWs den Platz für einen Wendevorgang, während größere Fahrzeuge den Baubereich wieder rückwärts über eine in dieser Bewegungsrichtung unübersichtliche Wegführung 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. Wegen der Sackgassenregelung im nördlichen Abschnitt des Speelberger Grenzweges wird die Anfahrt zum Neubaubereich ausschließlich von Süden aus erfolgen, wie sich auch die Abfahrt auf dem Speelberger Grenzweg nur nach Süden hin vollziehen wird. Die Nutzung des Anliegerweges durch LKW dürfte sich nach Errichtung der Bauvorhaben im Neubaubereich auf wenige Anlässe beschränken. Von daher bietet der für das Befahren mit LKWs dimensionierte Weg an seinem nördlichen Rand ausreichend Platz für die Abstellung der Müllgefäße der wenigen hinzukommenden Wohneinheiten.

Entwurfsergänzung nach Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1.9 Ergänzung der Begründung zum Belang „Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge“

Im Rahmen der Verfahrensdurchführung wurde eine Betroffenheit des Belanges „Hochwasserschutz“ nicht erkannt, da das Verfahrensgebiet eine erhebliche Distanz zu den Hochwasserschutzanlagen des Rheins aufweist. Aufgrund geänderter Rechtslage nach Inkrafttreten des Wasserschutzgesetzes II sind in der Bauleitplanung erweiterte Anforderungen an die Abwägung dieses Belanges bei Planungen innerhalb von Hochwasserrisikogebieten des Rheins eingetreten, denen der Bebauungsplanentwurf der Offenlage nur teilweise gerecht wird. Hierauf wurde die Gemeinde durch ein Informationsschreiben der für den Hochwasserschutz zuständigen Fachbehörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf aus 02/2019 aufmerksam gemacht.

Aus Gründen der Rechtssicherheit der Planung empfiehlt die Verwaltung zur Abwägung des betroffenen Belanges eine entsprechende Ergänzung der Begründung nach Durchführung der Offenlage vorzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Öffentlichkeit ist im Rahmen dieses Planverfahrens über die Lage im Risikohochwassergebiet einerseits durch die Kennzeichnung in der Planunterlage als nachrichtliche Übernahme mit Verweis auf die Hochwassergefahrenkarten informiert worden. Andererseits wurde in der Bekanntmachung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes eine Liste der verfügbaren Umweltinformationen eingefügt, in der auf die potenzielle Hochwassergefährdung hingewiesen wurde. Insofern ist eine Anstoßwirkung erzielt worden, mit der die betroffene Öffentlichkeit auf die vorliegende Situation hingewiesen wurde und sich weitergehend hätte informieren können.

Etwa 75 % der Fläche des Emmericher Stadtbereiches hinter den Hochwasserschutzanlagen liegt innerhalb des Hochwasserrisikogebietes des Rheins. Im Gegensatz zu festgesetzten Überschwemmungsgebieten ohne Hochwasserschutz setzen die einschlägigen Rechtsgrundlagen zum Hochwasserschutz kein grundsätzliches Planungsverbot zur Ausweisung neuer Baugebiete in Hochwasserrisikogebieten fest. Sofern kein Planungsverbot besteht und auch die Ziele der Raumordnung einer Planung nicht entgegenstehen, ist dieser Belang auf der Ebene der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. In der Anlage ist die um die betreffenden Angaben und die Abwägung im Kapitel 14 ergänzte Entwurfsbegründung beigefügt. Die Abwägung läuft darauf hinaus, der baulichen Entwicklung des betroffenen innerstädtischen Bereiches in Anpassung an die umgebenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen unter dem Aspekt der Nachverdichtung einer Flächenvorsorge aus Gründen des Hochwasserschutzes mit dem Verzicht auf eine Neubebauung den Vorrang einzuräumen und es den Bauherren zu überlassen, im Wege der Eigenvorsorge Maßnahmen zur Minderung von Schäden im Falle etwaiger

Hochwasserereignisse mit Auswirkungen auf die hinter den Hochwasserschutzeinrichtungen liegenden Bereich zu ergreifen.

Die Ergänzung der Begründung bewirkt keine zusätzlichen Planfestsetzungen und kann insofern ohne erneute Offenlage vor Satzungsbeschluss vorgenommen werden.

Zu 2) STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Die 1. Änderung des Bebauungsplans N 10/2 dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Bebauung einer im Planinnenbereich gelegenen, bislang als private Grünfläche festgesetzten Freifläche. Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hoher archäologischer Befunddichte, die vermuten lassen, dass sich auch hier Reste urgeschichtlicher und mittelalterlicher Besiedlung im Boden erhalten haben. Zur Abwägung des Bodendenkmalbelanges war daher seitens der Fachbehörde eine archäologische Sachverhaltsermittlung in Form umfassender Bodenuntersuchungen des Gesamtplanbereiches im Rahmen des Planverfahrens gefordert worden.

Dem mochten sich die Antragsteller nicht anschließen, boten jedoch an, die Bodeneingriffe bei Durchführung der konkreten Bauvorhaben im Plangebiet archäologisch begleiten zu lassen. Darüber hinaus wurden im Bebauungsplanentwurf Festsetzungen zu einem Kellerverzicht sowie zu einer gewissen Geländeanfüllung aufgrund der ca. 50 cm über dem Gelände festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe getroffen, mit denen die Tiefe des Eingriffes in den Boden bei den Bauarbeiten zur Erhaltung etwaiger Bodendenkmalsubstanz beschränkt und minimiert wird.

Die Fachbehörde hat dieser Vorgehensweise zugestimmt und die Bodendenkmalbelange im Rahmen der Planung auf dieser Grundlage als angemessen berücksichtigt erklärt. Die Durchführung der betreffenden archäologischen Begleitung der Erdarbeiten bei den zukünftigen Bauvorhaben als eine sich aus der Planung ergebende Maßnahme wird durch den städtebaulichen Vertrag mit den Antragstellern gesichert.

Der vorliegende Vertragsentwurf wird zur Ratssitzung vom Vorhabenträger unterzeichnet vorliegen.

Zu 3) SATZUNGSBESCHLUSS

Durch das Planverfahren 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 wie 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 Speelberger Grenzweg getroffen. Die sich aufgrund der Neudefinition der Vollgeschossigkeit in der neuen Landesbauordnung NRW 2018 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 1814 Behoerdenstellungnahmen
- Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1814 Staedtebaulicher Vertrag
- Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1814 Entwurfsplan
- Anlage 4 zu Vorlage 05-16 1814 Textliche Festsetzungen Hinweise
- Anlage 5 zu Vorlage 05-16 1814 Begrueendung
- Anlage 6 zu Vorlage 05-16 1814 Artenschutzpruefung Stufe 1
- Anlage 7 zu Vorlage 05-16 1814 Artenschutzpruefung Stufe 2