

Abwägungsergebnis der Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 15 "Diemshoff", 11. Änderung

Diese Bebauungsplanänderung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) durchgeführt.

Wie im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs.3 BauGB wird auch im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB werden in der Begründung zum Bebauungsplan und in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander berücksichtigt.

Die Beschlüsse zur Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Diemshoff“ und zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden am 07.09.2023 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Wohnen gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung dieser Beschlüsse erfolgte am 14.09.2023 im Amtsblatt Nr. 21/2023.

In der Zeit vom 21.09. bis 27.10.2023 war der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit der Begründung im Internet unter <https://www.emsdetten.de/bauleitplanung> einsehbar und hing im Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt öffentlich aus.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer der an den Änderungsbereich angrenzenden Grundstücke wurden mit einem separaten Schreiben auf die Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.09.2023 gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, die Planungsabsichten unter Berücksichtigung der von ihnen zu vertretenden Belange zu prüfen und ihre Stellungnahmen bis zum 27.10.2023 abzugeben.

A) Neben den betroffenen Fachdiensten der Stadtverwaltung Emsdetten wurden 7 weitere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, hatten aber keine Anregungen und Hinweise:

- Kreis Steinfurt: Amt für Planung, Naturschutz und Mobilität
- Stadtwerke Emsdetten GmbH

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange meldeten sich nicht:

- Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15
- Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb
- Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND
- Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU
- Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU

B) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Anregungen und Hinweisen

Insgesamt sind keine Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen oder Hinweisen eingegangen.

C) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Nr.		Stellungnahme	Abwägung/Beschlussvorschlag
1	Bürger Eingegangen am: 26.10.2023	„(...) hiermit reichen wir einen Änderungsantrag zum aktuellen B-Plan Entwurf ein. Unser Ziel ist es, die geplante Bebaubarkeit unseres Grundstücks zu optimieren, um zeitnah ein realisierbares und wirtschaftliches Wohnobjekt zu errichten. Dieses soll helfen den aktuell hohen Bedarf an Wohnraum zu decken, umweltfreundlich sein und ein harmonisches Gesamtbild erzeugen. Uns ist die Optimierung des vorhandenen Bebauungsplanentwurfs, gemäß Ihrem Schreiben vom 15.09.2023, ein wichtiges Anliegen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der früher bestehende Eigenbedarf heute nicht mehr besteht. Im Folgenden erläutern wir unsere Änderungsvorschläge und gehen näher auf unsere Argumente ein. Wir schlagen vor, dass anstelle der vorgeschlagenen eingeschossigen Bauweise mit jeweils max. 3 Wohneinheiten	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine flexible und zeitgleich verträgliche Bebaubarkeit des besagten Flurstücks 765, Flur 47 wird durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ermöglicht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung der rückwärtigen Bereiche der Grundstücke zu schaffen. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist es möglich, verschiedene Planungsalternativen zu realisieren. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	(Woe), zukünftig 2 Vollgeschosse errichtet werden dürfen. Darüber hinaus soll die derzeitige Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,8 (alternativ auf 0,6) erhöht werden. Die Begrenzung der Gesamthöhe soll von 7m auf 8,50 m angepasst werden. Begründungen: 1. Umweltschutz: Durch die Optimierung der Wohnfläche bei möglichst geringem Flächenverbrauch von Grund und Boden tragen wir zu einer nachhaltigen Bebauung bei. 2. Nach dem derzeitigen Planungsstand ist eine Wohnbebauung wirtschaftlich nicht darstellbar. Durch die Optimierung der Bebaubarkeit würde ein wirtschaftlich sinnvolles Projekt umsetzbar. Dringend benötigter Wohnraum würde entstehen. Durch eine Erhöhung der Geschossflächenzahl können die Baukosten insgesamt gesenkt und somit Wohnraum für einen größeren Teil der Bevölkerung erschwinglich gemacht werden. Dies fördert nicht nur die soziale Durchmischung, sondern trägt auch zur Stärkung der örtlichen Wirtschaft bei. 3. Nachbarschaftliche Aspekte: Von den Nachbarn der Neubrückenstraße 31 und Nr. 35 (Parzelle 526 und 766) liegt bereits Zustimmung für eine Wohnbebauung vor. Die Objekte Nr. 29 und 29a befinden sich zudem in unserem Eigentum und sind unmittelbar benachbart. Die umliegenden Bestandsgebäude sind	Der Anregung zur Erhöhung der maximalen Vollgeschosse, der Geschossflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe im Bereich WA2 wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt. Diese Bebauungsplanänderung schont als Projekt der Nachverdichtung Flächen im Außenbereich vor Inanspruchnahme und leistet dadurch einen Beitrag zum Umweltschutz gem. § 1a BauGB. Durch die Bebauungsplanänderung wird die bauliche Ausnutzbarkeit aller im Plangebiet liegenden Grundstücke deutlich ausgeweitet, was den Grundstückswert deutlich steigert. Durch die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte) im WA2-Gebiet ist die Errichtung von mehr als zwei Wohneinheiten grundsätzlich nicht möglich. Potenzielle städtebauliche Konflikte durch eine zu starke Verdichtung mit ihren negativen Konsequenzen sollen dadurch vermieden werden. Die Bebauungsplanänderung verfolgt das planerische Ziel der vertraglichen Nachverdichtung, welches im Handbuch zur Binnenentwicklung der Stadt Emsdetten festgeschrieben wurde. Dadurch sollen unter anderem ein hohes Verkehrsaufkommen und
--	--	--

	nicht direkt angrenzend und würden durch die geplante Bebauung nicht außergewöhnlich beeinträchtigt. Unsere Änderungsvorschläge würden für die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke keine wesentlichen nachteiligen Einschränkungen bedeuten. Angesichts des aktuellen Wohnungsmangels halten wir eine umwelt- und ressourcenschonende Bauweise für zeitgerecht. Wir hoffen, unsere Argumente überzeugend dargelegt zu haben und bitten um wohlwollende Prüfung unseres Änderungsantrags zur vorliegenden B-Plan Änderung. (...)“	eine damit verbundene Erhöhung der Immissionen im Blockinnenbereich, ein erhöhter Stellplatzbedarf innerhalb öffentlicher und privater Flächen vermieden und der Schutz der Privatsphäre angrenzender Grundstücke gesichert werden. Zudem wird das städtebauliche Ziel des „sich Unterordnens“ im Bereich der rückwärtigen Grundstücksbereiche innerhalb von Nachverdichtungsbebauungsplänen verfolgt. Dadurch wird gewährleistet, dass eine ortsbildverträgliche Nachverdichtung stattfindet.
--	---	--