

Anregungen und Bedenken der öffentlichen Auslegung vom 14.07.1997 bis zum 15.08.1997

I. Gleichlautendes Schreiben von

- Frau Daneker, Ellen, Hinter dem Rahmen 11, 26721 Emden
- Herrn Janssen, Heinrich, Webergildestraße 10, 26725 Emden
- Frau Janssen, Ilse, vertreten durch Frau Frauke Schramm, Schwarzbachallee 6, 65830 Kriffel
- Herrn Körner, Wilhelm, Hinter dem Rahmen 26, 26721 Emden
- Frau Kortkamp, Etha, Hinter dem Rahmen 5 b 26721 Emden

- Frau Kortkamp, Uda, Appingagang 1, 26721 Emden
- Frau Ludolph-Dawe, Karin, Hinter dem Rahmen 10, 26721 Emden
- Herrn Ludolph, Theodor, Hinter dem Rahmen 10 a, 26721 Emden
- Herrn K. und Frau G. Lüppens, Hinter dem Rahmen 4, 26721 Emden
- Herr Nee, Konrad, Boltentorstraße 24 A, 26721 Emden

- Frau Nofal, Christa, Boltentorstraße 20, 26721 Emden
- Frau Schirmer, Silke, Leinewebergang 3, 26721 Emden
- Herr Schmorfeil, Gunter, Hinter dem Rahmen 10 A, 26721 Emden

1. Mit Bedauern wird festgestellt, daß die Bebauungsplanänderung während der Zeit der Niedersächsischen Sommerferien ausgelegt wurde.
2. Die Bebauungsplanänderung wird durchgeführt zur Sicherung eines Bauvorhabens für einen einzigen Investor.
3. Das mit der Bebauungsplanänderung zu sichernde einzige Bauvorhaben - mit der Ausweisung Sondergebiet Museum - ist mit seiner möglichen baulichen Ausnutzung IIg, GRZ 0,6, GFZ 1,2 im überwiegend reinen Wohngebiet mit der Ausweisung WR IIg/o, GRZ 0,4, GFZ 0,8 im westlichen und am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes zu hoch ausgewiesen.
4. Die mögliche Bebauung der Sondergebietsfläche Kunsthalle stellt eine unzumutbare Verdichtung im unmittelbaren Umgebungsgebiet dar, wo trotz der zulässigen Zweigeschossigkeit eine überwiegend eingeschossige Bebauung vorherrscht.

Insbesondere wird die geplante Höhe der Shed-Dächer von bis zu 13 m moniert. Die einengende Wirkung der hohen Wände sei untypisch für ein Wohngebiet mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bebauung.
5. Der Abstand zum nördlich gelegenen Kinderspielplatz des End- shedgebäudes mit einer Wandhöhe von 11,75 m und mit einem Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze, wird dem erforderlichen nördlich gelegenen Kinderspielplatz über mehr als die Hälfte der Breite unzumutbar verschatten. Auch hier entstehen für Kinder und Begleitpersonen der Eindruck von sie umgebenden Gefängnismauern. Der in der Begründung angebotene Ausweich auf die Wallanlagen mit ca. 200 m bis 300 m Minimalabstand und deren berechtigtermaßen empfundenen Angsträume ist für Kinder und Mütter aufgrund fehlender Sozialkontrolle keine Alternative bzw. kein Ersatz.
6. Die im Bebauungsplan angegebene Lösung für den ruhenden Verkehr, nämlich Auslagerung auf die benachbarten Parkplätze Bahnhofsvorplatz bzw. Wasserturmgelände, ist nicht akzeptabel und unrealistisch.

Die Verkehrsverhältnisse, die durch die Museumserweiterung und die damit verbundene Aufwertung zu internationaler Bedeutung verursacht werden, insbesondere im Hinblick auf die sonstigen Veranstaltungen (Konzerte etc.) werden für das benachbarte Wohngebiet unerträglich.

Auch die Verdrängung des ruhenden Verkehrs für den innerstädtischen Einzelhandel durch den Parkplatzbedarf des Museums wird abgelehnt.

7. Herr Lüppen schlägt zusätzlich vor, durch Einbahnstraßenregelung für die Straße Hinter dem Rahmen/Am Hinter Tief von der Boltentorbrücke bis zur Friesenstraße den Fahrverkehr flüssig zu gestalten.

Abwägungsvorschlag zu 1.

Die Festlegung des Termins zur öffentlichen Auslegung während der Schulferien ist zulässig. Eine andere als vorgenommene Terminierung hätte im Zusammenhang mit den Sitzungsterminen der Ausschüsse zu Verzögerungen im Verfahren geführt.

Zu 2.

Die Planänderung ist im öffentlichen Interesse. Sie hat die planungsrechtliche Absicherung eines Vorhabens zum Ziel, welches dem Allgemeinwohl dient. Insbesondere wird den Zielen der Raumordnung und Landesplanung Rechnung getragen, wonach die Aufgabe der Stadt Emden als Mittelzentrum zu erfüllen ist. Insofern handelt es sich nicht um ein Vorhaben zugunsten eines einzelnen.

Zu 3.

Gemäß § 17 (1) BauNVO sind für das reine und allgemeine Wohngebiet 0.4 Grundflächenzahl und 1.2 Geschößflächen zulässig. Gemäß § 17 (2) BauNVO sind Überschreitungen der Obergrenzen zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist der Entscheidungsrahmen, der für die Festsetzungen der baulichen Nutzungen des Sondergebietes Museum herangezogen wurde.

Da die Erweiterung der Kunsthalle auf ein höheres Maß an Versiegelung angewiesen ist, wurde für das Sondergebiet 0.6 GRZ festgesetzt mit der Begründung, daß es sich um ein Vorhaben im öffentlichen Interesse handelt, welches nur an dieser Stelle zu verwirklichen ist.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse des benachbarten Wohngebietes werden dadurch nicht beeinträchtigt, zumal durch größere Freiflächen (Spielplätze, Alter Graben, Hahn'sche Insel) das vorherrschende Kleinklima stabilisiert wird.

Im übrigen wurde die Anzahl der Geschosse (II) sowie die geschlossene Bauweise aus den bestehenden Festsetzungen übernommen.

Zu 4.

Auf die Festsetzung von max. Bauhöhen wurde verzichtet. Zum einen ist die Firsthöhe eines Gebäudes bei zulässiger Zweigeschossigkeit von ca. 13 m nicht ungewöhnlich, zum anderen existieren bereits in unmittelbarer Nähe Gebäude von ca. 13 m Höhe.

Auch wurde auf weitere Festsetzung zur Gestaltung verzichtet, da bei der Erweiterung der Kunsthalle mit der Fortsetzung der bisher vorhandenen Architekturform, namentlich dem Shed-Dach, zu rechnen war, die museumstechnisch begründet ist und zudem der Identifikation der Kunsthalle dient.

Die Wirkung der Giebelwand auf das Nachbargrundstück wird durch die Abstandsvorschriften der NBauO geregelt. Um dem besonderen Schutzbedürfnis des benachbarten reinen Wohngebietes

Rechnung zu tragen, wurde dort als Mindestabstand 1 H festgesetzt und die Anwendung des "Schmalseitenprivilegs" der NBauO, welches 1/2 H zuläßt ausgeschlossen.

Zu 5.

Der Abstand eines Bauteils der Kunsthalle zum öffentlichen Spielplatz ist gemäß NBauO zulässig. Die Nutzung des Spielplatzes wird dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Aussage, daß in der Begründung zum Bebauungsplan C 2, 2. Änderung, auf die Wallanlage als alternative Spielmöglichkeit als Ersatz für einen notwendigen Spielplatz im Sinne des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes verwiesen worden sein, ist eine unkorrekte Wiedergabe des Begründungstextes.

Dort ist in der Bestandsbeschreibung erwähnt, daß (wohl) im Hinblick auf die nahegelegenen Wallanlagen die öffentlichen Spielplätze im Gebiet des Bebauungsplanes C 9 nicht ausgebaut sind.

Zu 6.

Die Grundstücksgröße der Kunsthalle ermöglicht nicht die Anlage eines ausreichend großen Besucherparkplatzes. Im Abstand von ca. 300 m befinden sich sowohl der Parkplatz auf dem ehem. Schlachthofgelände wie auch auf dem Bahnhofsvorplatz. Durch eine entsprechende Beschilderung soll der Besucher der Kunsthalle auf diese Parkplätze hingeführt und der Parkplatzsuchverkehr im Bereich der Kunsthalle unterbunden werden.

Parallel dazu soll in diesem Bereich das Anwohnerparken eingeführt werden. Für Bedienstete steht auf dem Gelände der Kunsthalle ein Parkplatz zur Verfügung, der auch für Behinderte Parkplätze vorhält.

Durch die unterschiedlichen Bedarfszeiten (für die Kunsthalle überwiegend am Wochenende, für sporadisch stattfindende Sonderveranstaltungen überwiegend abends) wird das Parkplatzangebot des ehemaligen Schlachthofgeländes sowie auf dem Bahnhofsvorplatz, das für den innerstädtischen Einzelhandel von Bedeutung ist, nicht wesentlich reduziert.

Zu 7.

Zur Vermeidung von Verkehrsbelastungen durch den Parkplatzsuchverkehr siehe Punkt 6. Eine weitergehende Regelung wird seitens der Polizei und der Straßenverkehrsbehörde nicht für erforderlich gehalten.

II. Herr Reiner Breyer
Frau Marion Willms
Herr Heinz Cordes

Es werden folgende Bedenken geltend gemacht

1. Die zusätzliche Bebaubarkeit wie auch das vergrößerte Grundstück ermöglichen eine erheblich vergrößerte Baumasse, deren nachteilige Auswirkung auf die benachbarten Grundstücke nicht dargestellt ist.

2. Die Höhe sowie die Grenzabstände sind nicht präzise dargelegt, so daß deren Auswirkung auf die benachbarten Grundstücke nicht ablesbar sind. Zudem differieren die Angaben des Bebauungsplanes zu den Informationen zum konkreten Bauvorhaben seitens der Kunsthalle.

3. Die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Festsetzung eines Sondergebietes Museum stelle einen Vertrauensbruch dar. Die Grundstücke Leinewebergang 5 und 9 seien 1994 erworben worden im Vertrauen darauf, daß es sich um ein Wohngebiet handelt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes C 9 werde der Wert der Grundstücke vermindert.

4. Auch wurde die Wertminderung der Grundstücke durch den museumsbedingten zunehmenden Verkehr verursacht.

5. Es ist überraschend, daß trotz langer Vorplanung der Termin zur öffentlichen Auslegung in die Ferienzeit gelegt wurde.

Herr Cordes hebt hervor

6. Die Erweiterungsplanung schließt eine spätere zusätzliche Erweiterung nicht aus.

Abwägungsvorschlag zu 2.1

Das höhere Maß an zulässiger baulicher Nutzung des Sondergebietes Museum hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Wohngrundstücke. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden erfüllt und die Bebaubarkeit der Wohngrundstücke wird nicht beeinträchtigt (siehe auch Punkt 1.3).

Zu 2.2

Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung fest. Die Bauhöhen und Grenzabstände sind Vorgaben des Bauantrages und werden gemäß den Bestimmungen der NBauO beurteilt (siehe auch Punkt 1.4).

Die Öffentlichkeitsarbeit seitens der Kunsthalle selbst und die an die Nachbarn vermittelten Informationen zum Bauvorhaben sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Zu 2.3

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden der Bestand der Kunsthalle und deren Erweiterung planungsrechtlich einem Sondergebiet zugeordnet. Dies erfolgt mit dem Ziel der Rechtssicherheit für die Kunsthalle selbst und für die benachbarten Grundstücke. Da sich durch die Erweiterung der Kunsthalle die Nutzungsstruktur, wie sie seit der Genehmigung der Kunsthalle im Jahr 1985 in dem betreffenden Teilbereich des Boltentorviertels besteht, nicht wesentlich ändert, ist der Vertrauensschutz gewährt. Daran ändert auch nichts die planungsrechtliche Einordnung des Plangebietes als Sondergebiet Museum, wie sie auch keine Wertminderung benachbarter Grundstücke verursacht.

Zu 2.4

Die Erweiterung der Kunsthalle ist Anlaß, die Verkehrsverhältnisse in diesem Bereich neu zu regeln, d. h.: Auslagerung des Parkplatzsuchverkehrs, Anwohnerparken. (siehe auch Punkt 1.6)

Insofern tritt eine Wertminderung der benachbarten Grundstücke nicht ein.

Zu 2.5

Die Festlegung des Termines zur öffentlichen Auslegung während der Schulferien ist zulässig. (siehe Punkt 1.1)

Zu 2.6

Das derzeitige Planverfahren kann sich nur mit den Nutzungs- und Bauabsichten befassen soweit sie z. Z. zur Verwirklichung anstehen. Künftige Änderungen ziehen ggf. ein neues Planverfahren nach sich.

III. Herr Kurt Schoy

Einleitend wendet sich Herr Schoy gegen die künftigen Planänderungen im Gebiet und fordert eine behutsame Einpassung der Kunsthallenerweiterung in das Gebiet, welches aufgrund der ehemaligen städtischen Konzeption überwiegend durch ein eingeschossiges, reines Wohngebiet geprägt ist. Die Bedenken gegen die Planänderung werden nachfolgend konkretisiert.

1. Eine Höhe von rund 13 m ist für die umstehenden Einfamilienhäuser beengend. Die derzeitige Bebauung muß stärker berücksichtigt werden.

Die Schließung der Westseite mit einem riesigen Baukörper ist für viele Grundstücke erdrückend. Zu beachten bleiben die Licht-(Sonnen-) Verhältnisse besonders im Herbst, Winter und Frühjahr, also während des größten Teil eines Jahres.

2. Die neue Art der Bebauung wird für viele umliegende Grundstücke eine erhebliche Wert- sowie auch Wohnwertminderung, aus mancherlei Gründen, mit sich bringen.

3. Die Straße "Hinter dem Rahmen" kann nach meinen Feststellungen, bereits heute den fließenden Verkehr kaum noch aufnehmen. Für Fußgänger ist es m. E. recht gefährlich die Straße im Bereich "Buchholz/Körner/Lübben" zu begehen.

Parkplätze sind in dem Gesamtbereich kaum vorhanden. Es entsteht insofern immer wieder ein umfangreicher Suchverkehr. Hinzu kommen Verärgerungen von Bürgern durch Zuparken ihrer Einfahrten u. ä. Der Parkplatzbedarf, besonders bei Veranstaltungen, von einigen hundert Personen, kann nach den derzeitigen Plänen nicht ausreichend befriedigt werden. Diese Probleme müßten dringend vorab gelöst werden.

Zu 3.1

Die Bauhöhe von 13 m ist bei einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise, wie sie der gültige Bebauungsplan C 9 für dieses Grundstück festsetzt, nicht ungewöhnlich. Insofern berühren die Bedenken nicht die geplanten Festsetzungen der Planänderung. Im übrigen werden Bauhöhen und Grenzabstände auch bezüglich der Bebauung an der Westseite (s. h. am Leinewebergang) im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch die NBauO geregelt (siehe auch Punkt 1.4 der Abwägung).

Zu 3.2

Da die Struktur des Gebietes durch die Kunsthallenerweiterung, bzw. durch die Festsetzung eines Sondergebietes nicht wesentlich geändert wird, ist eine Wertminderung der benachbarten Grundstücke nicht gegeben (siehe auch Punkt 2.2 der Abwägung).

Zu 3.3

Der Besucherverkehr der Kunsthalle soll durch verkehrsbehördliche Neuordnung des Gebietes herausgehalten werden. Insofern werden die befürchteten Einschränkungen und Belästigungen häufig vermeiden (siehe auch Punkt 1.6 der Abwägung).