

Begründung:

Abweichend zur Beschlussempfehlung durch den Stadtplanungsausschuß und dem Verwaltungsausschuß (Vorlage T 13/48/8) wurde aus Gründen der Rechtssicherheit eine Gliederung der Beschlusvorlage vorgenommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat vom 20. Februar 1998 bis zum 19. März 1998 öffentlich ausgelegen. Daneben wurde die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Stiftung Henri und Eske Nannen hat am 18.02.1998 eine Versammlung der Nachbarn durchgeführt auf der der Planer des VEP und Vertreter der Stadt die Planung vorstellten und mit den ca. 60 Anwesenden erörterten. Auch die Stiftung hat Änderungswünsche als Anregung vorgebracht.

ABWÄGUNG

Im Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Straßenverkehrsabteilung

1.1 *In der Begründung ist zu korrigieren: Die Boltentorstraße ist mit Ausnahme des Lieferverkehrs nicht für Lkw-Verkehr zugelassen.*

Abwägungsvorschlag: Wird berücksichtigt.
Die Begründung wird korrigiert.

1.2 *Im Verkehrsgutachten werden mögliche Maßnahmen zur Einengung der Fahrbahn der Straße Hinter dem Rahmen beschrieben, u. a. durch Aufstellen von Blumenkübeln. Wegen uneinheitlicher Rechtsprechung zu diesem Punkt wird vorgeschlagen, Einengungen durch bauliche Maßnahmen vorzunehmen.*

Abwägungsvorschlag: Wird berücksichtigt.
Die Maßnahmen sind im Gestaltungsplan zur Straße Hinter dem Rahmen konkretisiert. Blumenkübel sind nicht vorgesehen.

1.3 *Beim Rathaus und in der Straße Am Delft sind keine Parkplatzhinweiszeichen vorzusehen. Der Hinweis ist auf den Vorwegweisern in der Faldernstraße in Höhe der Strohstraße anzupassen. Im Bereich des Schweckendiekplatzes ist aus Richtung Rathausplatz kommend ein Hinweis (in die Ringstraße weisend) vorzusehen.*

In der Neutorstraße vor der Einmündung Agterum ist das Zeichen nicht östlich, sondern westlich auf dem Vorwegweiser in Höhe Fußgängerzone Zwischen beiden Sielen anzubringen.

Abwägungsvorschlag: Wird berücksichtigt.
Die Pläne werden entsprechend korrigiert.

1.4 *Die einseitige Aufstellung von Verkehrsschildern (Sackgasse, Tempo 20) im Einmündungsbereich der Straße Hinter dem Rahmen in die Boltentorstraße reicht aus.*

Die Beschilderung vor der Malschule ist mit dem VZ 83 "Halteverbot" vorzunehmen.

Das VZ 267 "Verbot der Einfahrt" in Höhe der Grenze zum WR ist mit dem VZ "Mofa und Radfahrer frei" zu ergänzen.

Abwägungsvorschlag: Wird berücksichtigt.
Die Pläne werden entsprechend korrigiert.

Polizeiinspektion Emden

2.1 *Die geplante Wegweisung zum Parkplatz "Alter Schlachthof" ist in das innerstädtische Wegweisungskonzept einzubinden und mit VZ 432 (Wegweiser zu innerörtlichen Zielen) auszugestalten.*

Abwägungsvorschlag: Wird berücksichtigt.
Die Wegweisung zur Kunsthalle wird integriert (sh. nähere Ausführung zu Punkt 1.3).

2.2 *Die Einengung des Einfahrtbereiches Boltentorstraße/Hinter dem Rahmen kann wegen der bereits vorhandenen Einfahrtsschwierigkeiten für Feuerwehr-, Müll- und Lieferfahrzeuge nicht befürwortet werden.*

Abwägungsvorschlag: Wird berücksichtigt.
Die Einengung der Fahrbahn wird nicht durchgeführt. Stattdessen wird durch eine veränderte Pflasterung (Großgranit) der Fahrbahn deren visuelle Einengung herbeigeführt.

2.3 *Das gesamte Boltentorviertel ist als Zone 30 ausgeschildert. Da die geplanten Maßnahmen Hinter dem Rahmen verstärkt geschwindigkeitsdämpfend wirken, ist eine zusätzliche Beschränkung auf Tempo 20 nicht erforderlich.*

Abwägungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt.
Das Tempo 20-Schild bewirkt eine zusätzliche Aufmerksamkeit und ist somit städtebaulich erwünscht. Es bleibt Bestandteil der Planung.

2.4 *Die Ausweisung der Straße Hinter dem Rahmen als Gebiet für Anwohnerparken wird begrüßt.*

Abwägungsvorschlag: Wird berücksichtigt.
Das Anwohnerparken wurde vom Verkehrsgutachter u. a. als geeignete Maßnahme empfohlen, die Zufahrt zur Kunsthalle sowie das Parken der Kunsthallenbesucher im genannten Straßenzug abzuwehren.

Trotz der ggfs. auftretenden Unbequemlichkeiten für die Anwohner entscheidet sich die Stadt zu Gunsten der erwarteten verbesserten Wohnruhe für das Anwohnerparken. Die Anwohner haben der Maßnahme auf der Versammlung am 18.02.1998 überwiegend zugestimmt.

2.5 *Die Beschilderung im Bereich der Malschule ist mit dem Hinweis "Genehmigungsinhaber frei" zu versehen.*

Abwägungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt.
Das Hinweisschild wird nicht aufgestellt.

2.6 *In der Begründung Punkt 8c ist die Parzellennummer zu korrigieren.*

Abwägungsvorschlag: Wird berücksichtigt.
Die Begründung wird korrigiert.

Änderungsempfehlungen seitens der Stiftung Henri und Eske Nannen

3.1 *Der Parkplatz der Kunsthalle auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes soll umgestaltet werden, um eine verbesserte Organisation und Gestaltung zu bewirken.*

Abwägungsvorschlag: Wird berücksichtigt.

Die geänderte Planung des Parkplatzes wird als Bestandteil der Erschließungsmaßnahmen übernommen.

3.2 *Es ist nicht auszuschließen, daß die Kunsthalle gelegentlich von "Bilder-Lkw" mit Anhängern angefahren wird. Daher ist die Straßeneinengung der Straße Hinter dem Rahmen in Höhe des Leineweberganges überfahrbar zu gestalten.*

Abwägungsvorschlag: Wird berücksichtigt.

Die Einengung wird als Schraffur auf der Fahrbahn mit zusätzlich rot/weiß schraffierten Pollern zur besseren Sichtbarkeit ausgeführt. Die Poller sind demontabel und können bei Bedarf von den Befugten (Stadt Emden, Kunsthalle) entfernt werden.

3.3 *Der südliche Anbau des ehemaligen Hauses Wibben soll entfallen.*

Abwägungsvorschlag: Wird berücksichtigt.

Der Reduzierung des Bauvolumens wird zugestimmt.

Anregungen aus der Versammlung der Nachbarn am 18.02.1998

4.1 *Der Wendeplatz in der Straße Hinter dem Rahmen beeinträchtigt die Wohnqualität der Anwohner Nr. 18 und Nr. 5 b. Er sollte weiter nach Süden verlegt werden.*

Abwägungsvorschlag: Wird berücksichtigt.

Der Wendeplatz wird nach Süden zwischen die beiden vorhandenen Parkplätze verlegt, so daß die Beeinträchtigung der Anwohner vermieden wird. Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß die Straße Hinter dem Rahmen durch die verkehrsbehördlichen Anordnungen (Anwohnerparken) und die Umbaumaßnahmen den allgemeinen öffentlichen Verkehr erheblich verringert und der Straßenzug Hinter dem Rahmen wie auch insbesondere der Wendeplatz keine Belastung darstellen wird.

4.2 *Mit der Einrichtung der Verkehrsberuhigung Hinter dem Rahmen sowie der Anlage des Parkplatzes für die Kunsthalle sollte bereits zu Baubeginn der Kunsthalle begonnen werden.*

Abwägungsvorschlag: Wird berücksichtigt.

Die Fristen für die Durchführung der Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag geregelt. Demnach müssen die Erschließungsmaßnahmen bei Inbetriebnahme der Kunsthallerweiterung abgeschlossen sein. Dennoch ist die Stadt bereit, im Rahmen der haushaltsrechtlichen Möglichkeiten ihre Vertragspflicht zur Herstellung insbesondere des Parkplatzes für die Kunsthalle eher durchzuführen.

Die Stadt wird die Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorzeitig durchführen, soweit es mit dem Baustellenverkehr zu vereinbaren ist.

4.3 *Der historische Ausbauzustand des Boltentorganges sollte nicht einem Ausbau zur Beschleunigung der Straße geopfert werden.*

Abwägungsvorschlag

Die Straße Boltentorsgang ist nicht Bestandteil des VEP. Ein Ausbau ist nicht vorgesehen.

Anregungen aus dem Serienbrief betroffener Bürger**5.1 Anlaß und Verfahren**

Die Antragstellerin weist besonders darauf hin, daß die Kunsthalle inzwischen überregionale Geltung erlangt habe, die mit der Erweiterung noch gesteigert werde.

Das laufende Bebauungsplanänderungsverfahren mit dem Ziel der Ausweisung SO Museum (GFZ 1,2; GRZ 0,6) für das Baugrundstück, bestehend aus mehreren Teilgrundstücken, ist nicht abgeschlossen. Deshalb ist dem vorgelegten VEP der rechtsverbindliche B-Plan C9 in der 1. Änderungsfassung vom Oktober 1978 (WA und WR Gebiet mit einer gemeinsamen GFZ 0,8 und GRZ 0,4) zugrunde zu legen.

In dem Beschluß des Verwaltungsgerichts (VG Oldenburg vom 29.01.98 zur Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung des am 05.01.98 erhobenen Widerspruchs gegen die Baugenehmigung vom 15.12.97) werden unter anderem durchgreifende Bedenken wegen der aufgezeigten Verkehrsprobleme erhoben, welche mit dem laufenden B-Planverfahren keinesfalls ausgeräumt werden.

Die Genehmigungsfähigkeit des o. g. Bauvorhabens wird nicht nur von der öffentlich rechtlichen Absicherung notwendiger verkehrslenkender Maßnahmen abhängig gemacht.

Die hierfür nötigen Maßnahmen entstehen ursächlich durch die Erweiterungsbaumaßnahme der Kunsthalle und damit im Geltungsbereich des B-Planes und nicht außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes.

Es bleibt festzuhalten, daß die geplante Kunsthallerweiterung mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes unvereinbar ist, da das nachbarliche Austauschverhältnis gestört und eine Verfremdung des Gebiets eingeleitet wird.

Die bisher erfolgte Änderung des Flächennutzungsplanes (23. Änderung), rechtsverbindlich seit 15.01.98, ändert am Planungsrecht zur rechtlichen Beurteilung des vorliegenden VEP nichts. Überdies wird zur Flächennutzungsplanänderung gegebenenfalls noch eine rechtliche Überprüfung erforderlich.

Abwägungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt.

In Punkt 5. Abs. 1 der Planbegründung wird dargelegt, daß das Ziel des VEP ist,

1. den seit 1984 entstandenen Zustand des Verhältnisses zwischen der Kunsthalle und dem umgebenden Wohngebiet zu ordnen,
2. die Erweiterung der Kunsthalle planungsrechtlich abzusichern.

Da der Regelungsbedarf auch außerhalb des Geltungsbereiches liegt, wurde das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes C 9 aufgegeben. Ausgangspunkt zur Beurteilung der Auswirkungen des nunmehr durchgeführten Verfahrens für den VEP ist der gültige Bebauungsplan C 9, 1. Änderung.

Aufgabe des VEP ist die planungsrechtliche Einbettung der Kunsthalle in das sie umgebende Wohngebiet (WA und WR) sowie die öffentlich-rechtliche Absicherung der Lösung der Verkehrsprobleme. Der VEP ist gem. § 12 BauGB Maßnahmen-G das Instrument zur planungsrechtlichen Absicherung von Vorhaben, die ohne die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder

Aufhebung eines Bebauungsplanes nicht zugelassen werden können. Auch der Regelungsbedarf außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabens wird durch den VEP durch Satzungsbeschuß i.V.m. dem Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich abgedeckt.

Da durch Satzungsbeschuß das nachbarliche Verhältnis im Bebauungsplan bzw. VEP planungsrechtlich definiert wird, wird auch das Austauschverhältnis geregelt sowie eine Verfremdung des Gebietes verhindert.

Beide Begriffe finden Anwendung im Geltungsbereich des § 34 BauGB (ungeplanter Innenbereich) sowie in Fällen des Nichteinfügens eines Vorhabens in die Festsetzungen eines B-Planes.

Da sich die Erweiterung der Kunsthalle in die bestehenden Festsetzungen des B-Planes C 9 nicht einfügt, besteht Plangebot. Deswegen wird der VEP gem. § 1 BauGB Abs. 3 aufgestellt.

5.2 Geltungsbereich des V + E Planes

Der Geltungsbereich des VEP greift mit der Nutzung des Flurstücks 80/7 in das WR-Gebiet ein und verzahnt sich mit dem reinen Wohngebiet ohne Abpufferung.

Abwägungsvorschlag

Die Problematik der Nachbarschaft zwischen reinem Wohngebiet und SO Museum wird unter Punkt 5.6 behandelt.

5.3 Rahmenbedingungen

Auffällig an der Übersichtsskizze zu den Rahmenbedingungen ist, daß hier die Fläche Kunsthalle wesentlich weiter nach Norden, Westen und Osten geht, als der Geltungsbereich des VEP dies vorsieht. Werden die Wohnbaugrundstücke Hinter d.Rahmen, Blumenbrückstr. und die Kinderspielflächen zur Fläche der Kunsthalle schon gedanklich zugeschlagen? Ist diese gravierende gebietsverändernde Aussage Absicht oder nur ein Fehler?

Es ist ergänzend festzustellen, daß die Aussage, die Kunsthalle sei in zweigeschossiger Bauweise erstellt, nicht stimmt. Ist die vorhandene dreigeschossige Bebauung (Beweis Foto) illegal erfolgt?

Abwägungsvorschlag: Abs. 1 wird berücksichtigt, Abs. 2 wird nicht berücksichtigt.

Die Absicht des Übersichtsplanes in der Begründung besteht darin, die Kunsthalle in Lage und Verzahnung mit der Innenstadt und ihren zentralen Einrichtungen zu zeigen. Weiterhin sind die stadträumlich wirksamen Grenzen der Bebauung dargestellt. Im Bereich der Kunsthalle wird damit veranschaulicht, daß das Gebäude der Kunsthalle im nördlichen Begegnungsbereich zur vorhandenen Wohnbebauung einen verhältnismäßig großen Abstand hat. Damit sollen weder zulässige Baugrenzen, noch Grundstücksverhältnisse, noch Entwicklungsabsichten veranschaulicht oder gar untergeschoben werden.

Wegen der Möglichkeit der Fehlinterpretation des Übersichtsplanes wird der Bebauungsbereich, innerhalb dessen sich die Kunsthalle befindet, mit dem einheitlichen Rastern überdeckt.

Das oberste Geschöß des Wohntraktes der vorhandenen Kunsthalle beansprucht weniger als 2/3 der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses. Deshalb ist die vorhandene Kunsthalle insgesamt zweigeschossig. Eine entsprechende nähere Erläuterung wird in Kapitel 3 (Rahmenbedingungen) der Begründung aufgenommen.

5.4 Städtebauliche Einbindungen in das Umfeld

Da die Planreife der 2. Änderung zum B-Plan C9 noch nicht angenommen werden kann, sind die hier gemachten Ausführungen auf S.6 Abs. 2+3 mißverständlich und irreführend.

Die verbindliche Rechtsgrundlage stellt, wie schon gesagt, die 1.Änderung des B-Planes C9 vom 02.10.1978 dar. Demnach ist die BauNVO 1977 zugrunde zu legen und nicht die BauNVO 1990.

§ 17 BauNVO gibt für reines (WR) und allgemeines (WA) Wohngebiet bei zwei Vollgeschossen eine GRZ 0,4 und eine GFZ 0,8 wie in der B-Plan-Festsetzung als Höchstgrenze vor. Eine Überschreitung der Obergrenzen ist für das hier angesprochene Gebiet, auch ausnahmsweise, im B-Plan nicht vorgesehen.

Auch die geplanten Gebäudehöhen entsprechen nicht der vorhandenen unmittelbaren Umgebung. Hierbei handelt es sich meist um freistehende kleine ein- und zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldach.

Auch dem letzten Absatz zu Punkt 6 auf Seite 7 wird energisch widersprochen. Die negative psychologische Wirkung wird durch die vorgegebene Architektur, Shed-Dächer, Klinkermaterial und vorgesehene Bepflanzung weder gemindert noch vermieden.

Auch läßt der rechtsverbindliche B-Plan keine dreigeschossigen Häuser, die hätten entstehen können, zu.

Abwägungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt.

In der Systematik der Begründung wird auf S. 6 die Zielplanung erläutert. Um dies unmißverständlich zu verdeutlichen, erhält das Kapitel 6 die Überschrift: Geplante städtebauliche Einbindung in das Umfeld.

Da es sich um die Erläuterung des geplanten Vorhabens im Rahmen des VEP handelt, ist die Anregung nicht zutreffend, daß das Vorhaben die Höchstgrenzen der Festsetzungen des B-Planes C 9 überschreitet. Ziel des VEP ist die Festsetzung der Ausnutzung von GRZ 0,44 und GFZ 0,9 und nicht die unveränderte Übernahme des bestehenden Bebauungsplanes von GRZ 0,4 und GFZ 0,8.

Die geringfügige Abweichung bzw. Überschreitung der Ausnutzung des Kunsthallengrundstückes gegenüber den Festsetzungen des B-Planes C 9 sind durch das erhebliche öffentliche Interesse an der Kunsthalle einschl. ihrer Erweiterung gerechtfertigt. Durch den Verzicht auf die Unterbringung der erforderlichen Pkw-Einstellplätze wird weitgehend auf zusätzliche Versiegelung verzichtet, wodurch das unmittelbare Umfeld der Kunsthalle insbesondere zum benachbarten reinen Wohngebiet für gärtnerische Gestaltung zur Verfügung steht.

Da von der Kunsthalle keinerlei Lärmemissionen ausgehen, da kein Kfz-Verkehr in den Grenzbereich zum WR zugelassen ist und somit die Wohnruhe über das übliche Maß hinaus garantiert ist und da schließlich der Abstand zum WR eine Gartenanlage ist, kann von einem Puffer zwischen Kunsthalle und WR gesprochen werden.

Ein im B-Plan C 9 an dieser Stelle zulässiges Wohngebäude mit ca. 25 - 30 WE hätte im Grenzbereich zum WR die erforderlichen Parkplätze (ca. 30 Stück gemäß NBauO) sowie einen Spielplatz vorsehen müssen. Insofern stellt die Kunsthalle hinsichtlich Ausnutzung der Grundstücke und deren Auswirkung auf das benachbarte WR eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem gültigen B-Plan C 9 dar.

Die Gebäudehöhen sind im rechtskräftigen B-Plan nicht festgesetzt, lediglich die Anzahl der Geschosse. Im VEP wird die Zweigeschossigkeit aus dem gültigen B-Plan C 9 übernommen. In diesem Punkt tritt weder Veränderung des Planungsrechts noch eine Verschlechterung im Nachbarverhältnis ein.

Bei der geplanten Übernahme der Zweigeschossigkeit bleibt außer Betracht, ob für die benachbarten Grundstücke die zulässige Zweigeschossigkeit ausgenutzt worden ist oder nicht. Solange der B-Plan gültig ist, hat jedes Nachbargrundstück der Kunsthalle Rechtsanspruch auf die festgesetzte zulässige Anzahl der Geschosse. Es ist dem Vorhaben der Kunsthallerweiterung nicht vorzuwerfen, diese Festsetzung zu übernehmen und auch tatsächlich auszuschöpfen. Da der B-Plan C 9 keine Höhenfestsetzungen vorsieht, richten sich die zulässigen Gebäudehöhen nach den Abstandsbestimmungen der NBauO. Diese werden von der geplanten Erweiterung der Kunsthalle eingehalten. Im übrigen wird durch den vorgelegten Planentwurf die Höhe der Kunsthalle im VEP abschließend festgesetzt.

Die unter Umständen befürchtete negative psychologische Wirkung des Baukörpers der Kunsthalle soll entsprechend der Planung durchaus möglichst vermieden werden durch dessen Gestaltung, Gliederung und Bepflanzung.

Mit dieser Ausführung in der Begründung wird nicht objektiv festgestellt, daß eine negative Wirkung vorliegt.

Die Aussage "Die dreigeschossigen Häuser, die hätten entstehen können" ist nirgendwo in der Begründung des VEP enthalten. In der Begründung wird lediglich argumentiert, daß psychologische Vorbehalte auch bei einer zulässigen Wohnbebauung hätten entstehen können.

5.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Obwohl ich nicht für das Grundstück Buchholz, Flst. 103/3 (nicht wie falsch dargestellt 108/3) spreche, ist dennoch zu bemerken, daß auch hier fälschlicherweise von einer verbesserten Situation gesprochen wird.

Richtig ist vielmehr, daß der bisherige dreigeschossige Gebäudeteil der Kunsthalle, der abgebrochen werden soll, dem eingeschossigen Wohnhaus Buchholz traufständig gegenüber steht mit sich entfernendem ansteigendem Dach. Der geplante Neubau erreicht ca. die gleiche Firsthöhe mit ca. 10,80 m, rückt aber 2 m bis 2,50 m Sheddach- giebelständig und fensterlos an das bestehende Buchholzsche Wohnhaus heran und stellt damit eine wesentlich verschlechterte Wohnsituation dar.

Daß hinsichtlich der Grenzabstände nach Nordosten und Norden durch die Firste der Sheddach-Bebauung keine Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung entstehen, dem wird widersprochen.

Die vorgelegten Verschattungspläne für Bestand und Erweiterung belegen dies eindeutig. Das Grundstück 77/4 (Janssen) wird zu mehr als 1/3 der Grundstücksfläche beschattet.

Abwägungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt.

Die Flurstücksbezeichnung wird korrigiert.

Die rechtliche Grundlage für die Einschätzung der nachbarlichen Beeinträchtigung hinsichtlich Bauhöhen und deren Abstand von der Nachbargrenze ist die NBauO. Die Kunsthalle einschließlich der Erweiterung hält die geforderten Abstände ein.

Die vom Vorhabenplaner gemachte Feststellung, es träten wegen des Abrisses des dreigeschossigen Gebäudeteils gegenüber dem Grundstück Buchholz Flurstück 103/3 durch den Neubau eine Verbesserung ein, bezieht sich auf den Sonnenstand 26,2 ° am 21. März und am 23. September (Tag/Nachtgleiche), wo auf der Westseite des Grundstücks eine etwas größere, unbeschattete Fläche entsteht als dies bei dem bisherigen 3-geschossigem Gebäudeteil der Fall ist.

Auch gegenüber dem Grundstück Jansen, Flurstück 77/4 gilt, daß die Kunsthallerweiterung die erforderlichen Abstände gem. NBauO einhält. Im entsprechenden Schattenplan ist erkennbar, daß bei 45 ° Sonnenstand (Basis NBauO) das Grundstück nicht beeinträchtigt ist.

Bei flacherem Sonnenstand wirft der betreffende Baukörper entsprechend längere Schatten und greift auf das Nachbargrundstück über. Die Auswirkungen der unter 45° liegenden Schattenstände sind jedoch nicht in der Norm erfaßt und bilden somit kein objektives Abwägungskriterium.

5.6 Verkehr

Das vorgesehene Verkehrskonzept auf Grund des Gutachtens des Büros Heusch/Boesefeldt vom Februar 1998 entspricht nicht den heutigen Erfordernissen einer nachhaltigen städtebaulichen Planung, die im Einklang von Ökonomie, Ökologie und sozialer Verantwortlichkeit steht (Forderungen der Agenda 21 bzw. 2000).

Hier werden auf Grund eines städtebaulichen Gesamtkonzepts wenigen Betroffenen eines Gebietes gewaltsame verkehrslenkende Maßnahmen und Straßenumbaumaßnahmen zugemutet: Zum einen längere Fahrwege, hier ca. 700 m zusätzlich durch das reine Wohngebiet (Boltentorsgang, Friesenstraße, Am Hinter Tief); zum anderen durch doppelte Fahrbewegungen durch die Einrichtung einer Art Sackgasse mit Wendehammer, mit den daraus folgenden Emissionen durch Wendemanöver, vor allem für die Häuser Hinter dem Rahmen 5B und 18.

Ortskundige werden stets den für Anwohner gedachten Parkplatz Am Hinter Tief anzufahren versuchen. Bei Abendveranstaltungen (Konzerte, Kurse der Malschule für Erwachsene) werden vor allem Frauen hier und nicht auf den für die Kunsthalle geplanten Parkplätzen auf dem ehemaligen Schlachthofgelände parken.

Durch die beabsichtigten verkehrslenkenden Maßnahmen entsteht für die Anwohner der Straße Hinter dem Rahmen keine Entlastung. Für die Bewohner von Boltentorsgang, Friesenstraße und Am Hinter Tief jedoch eine zusätzliche Belastung.

Abwägungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt.

Ziel des VEP ist es u. a., die durch die Kunsthalle verursachten Verkehrsbelastungen aus dem Boltentorviertel fernzuhalten.

Dazu wird ein Parkplatz für die Kunsthalle auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes geschaffen. Der Parkplatz ist unmittelbar von der Hauptverkehrsstraße Abdenastraße/Larrelter Straße zu erreichen, die als Landesstraße eingestuft ist und die Aufgabe hat, überörtliche Verkehre aufzunehmen.

Auf diesem Parkplatz wird der Besucher der Kunsthalle durch ein dichtes Netz von Hinweisschildern hingeführt und somit von der Einfahrt in das Boltentorviertel abgehalten. Dadurch

werden im großen Umfange Parkplatzsuch-Verkehre vermieden und vom Boltentorviertel ferngehalten.

Im weiteren Schritt sieht das Verkehrsgutachten Maßnahmen vor, die die unerwünschte Einfahrt des Kunsthallenbesuchers in die Straße Hinter dem Rahmen unattraktiv machen, da er dort keinen Parkplatz findet. Die dortigen Parkplätze sind dem Anwohnerparken vorbehalten.

Diese Maßnahme wurde von den anwesenden Nachbarn und Anliegern der Straße auf der Versammlung am 18.02.1998 überwiegend positiv aufgenommen.

Schließlich sind Maßnahmen vorgesehen, die die Einfahrt vom allgemeinen in das reine Wohngebiet verhindern.

Die Zufahrt zum reinen Wohngebiet führt künftig nur noch über die Friesenstraße und den Boltentorsgang. Die Abfahrt erfolgt zusätzlich wie bisher über die Straße Hinter dem Rahmen. Insgesamt dienen die Maßnahmen der Verkehrsberuhigung sowohl des reinen als auch des allgemeinen Wohngebietes.

Daß hierbei im Einzelfall längere Fahrwege entstehen können, ist nicht zu bestreiten. Es gilt abzuwägen zwischen der Beeinträchtigung des gesamten reinen Wohngebietes durch die ungebremsten Zufahrten verbunden mit dem Vorteil kürzere Anfahrtswege im Einzelfall, andererseits: beruhigen des gesamten Wohnviertels mit dem Nachteil längerer Zufahrtswege im Einzelfall.

Da der Regelungsbedarf aus der verkehrlichen Überlastung des Boltentorviertels teils wegen der Kunsthalle, teils wegen des unmittelbar benachbarten Einkaufs- und Dienstleistungszentrum der Innenstadt gewachsen ist, sind die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen zum Wohl des gesamten Viertels angemessen, auch wenn im Einzelfall damit ein längerer Anfahrtsweg verbunden ist.

Schließlich ist die geringfügige Neubelastung für die Friesenstraße und den Boltentorsgang als nunmehr die ausschließliche Zufahrt zum reinen Wohngebiet gegenzurechnen gegen die beklagte, jedoch künftig vermiedene Mehrbelastung durch Cityverkehr und Besucherverkehr seitens der Kunsthalle.

Um Immissionen durch Wendemanöver für die Häuser Hinter dem Rahmen 18 und 5 b zu vermeiden, wird der Wendepunkt nach Süden in Richtung Eingang der Kunsthalle verlegt.

Der öffentliche Parkplatz Am Hinter Tief kann von jedermann benutzt werden, der ein Ziel in hinnehmbarer Fußwegentfernung aufsuchen will. Dazu gehören: Altenwohnheim, Wallgelände als Erholungsgebiet, Einkaufs- und Dienstleistungsbetriebe an der Neutorstraße und - wie befürchtet - auch möglicherweise die Kunsthalle.

Um die Benutzung dieses Parkplatzes auf die Anwohner bzw. Besucher des nördlichen Boltentorviertels zu beschränken, bedarf es einer zusätzlichen verkehrslenkenden Maßnahme nämlich: Anwohnerparken, was jedoch nicht durch die Kunsthalle und deren Erweiterung alleine gerechtfertigt ist.

Auch das Anwohnerparken ist im Verkehrsgutachten als Maßnahme zur Sicherung der Wohnruhe aller innenstadtbenachbarter Wohngebiete empfohlen.

Da durch die Einführung des Anwohnerparkens der Parkplatzdruck in die jeweils benachbarten, unregulierten Nachbarbereiche verdrängt wird, bedarf es eines innerstädtischen Gesamtkon-

zeptes, wie es in Form des Innenstadtkonzeptes (Heusch-Boesefeldt 1994) bereits vorliegt.

Die Stadt wird die erforderlichen Maßnahmen zur Einführung des Anwohnerparkens im gesamten Boltentorviertel vorbereiten und durchführen (sh. Durchführungsvertrag).

5.7 Fazit

5.7.1 *"Auf die bereits erfolgten Bedenken und Anregungen zur B-Plan C9 2. Änderung (Nov. 1997) vom 12.01.1998 wird ausdrücklich verwiesen."*

5.7.2 *Wenn das Museum mit seiner bisherigen baulichen Ausdehnung bisher schon überregionale Bedeutung hat, wie vom Antragsteller dargestellt, ist der Bestand nach dem rechtsverbindlichen B-Plan nach der 1. Änderung vom 02.10.1978 nicht zulässig und die praktizierte Nutzung ist illegal und muß auf das zulässige Maß eingeschränkt werden.*

Die hier zugrunde zu legende BauNVO 1977 läßt in allgemeinen Wohngebieten Anlagen für kulturelle Zwecke nicht uneingeschränkt zu, von ihrem Umfang her müssen sie immer noch der Eigenart des allgemeinen Wohngebietes entsprechen. In reinen Wohngebieten sind demnach Anlagen für kulturelle Zwecke (Museum) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Das VG Oldenburg hat in seinem Beschluß von 29.01.1998 hierzu erhebliche Bedenken geltend gemacht und ausführlich begründet. Der geänderte Flächennutzungsplan, rechtsverbindlich seit dem 15.01.1998, ändert an dieser Tatsache nichts.

Festzuhalten ist, daß mit dem in Rede stehenden VEP eine gebietsändernde Planung vorgenommen werden soll, die mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht in Einklang zu bringen ist. Nutzungsart und Größe des Vorhabens, durch die Erweiterung noch zu steigernde überregionale Bedeutung des Museums, sind unzulässig.

Es bleibt bei der Darstellung, daß zur Durchsetzung der Bauwünsche eines Investors eine gebietsändernde Baugenehmigung erteilt werden soll.

Hiergegen besteht Nachbarschutz (BVerG Beschluß vom 11.04.1996 4B51.96).

Entschädigungsansprüche der betroffenen Angrenzer wären nach rechtlicher Überprüfung nicht auszuschließen.

5.7.3 *Außerdem ist das Vorhaben nicht nur nach § 15 BauNVO 1977, sondern auch 1990, im Einzelfall unter Zugrundelegung städtebaulicher Gesichtspunkte unzulässig.*

§ 15 (1) Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Es ist nicht nur der subjektive Eindruck, der einen Abwehranspruch der Angrenzer auslöst bezüglich des geplanten Bauvorhabens. Das Bauvorhaben ist auch objektiv städtebaulich, wie die Stadt Emden selbst in ihrer Begründung zur 2. Änderung des B-Planes C9 darstellt, nicht einfügbar.

5.7.4 *In der vom 10.12.97 datierten Begründung zum B-Plan C9 2. Änderung hat die Stadt Emden selbst die Umgebungsbebauung dargestellt:*

"Die zulässige Ausnutzung orientiert sich an der vorhandenen Einfamilienhausbebauung. Im übrigen herrscht trotz der zulässigen Zweigeschossigkeit die eingeschossige Bebauung vor."

Selbst durch mehrfache Wiederholung in der Begründung des VEP bezüglich der städtebauli-

chen Einbindung, wird die so dargestellte Harmlosigkeit des geplanten Bauvorhabens in die bestehende und damit prägende Bebauung der unmittelbaren Umgebung des reinen Wohngebiets nicht plausibler und annehmbarer.

5.7.5 *Es bedarf auch keiner weiteren Erklärung und es ist für jedermann einsichtig, daß ein Baukomplex von ca. 68 m Länge, ca. 51 m Breite (zwar mit Vor- und Rücksprüngen), mit zwischen 10 m und 13 m hohen Sheddach-Fabrikgebäuden nicht in eine Umgebung mit ein- bis zweigeschossigen frei stehenden Häusern/offene Bauweise paßt.*

5.7.6 *Die dargestellten Abstandsflächen sind im einzelnen nicht nachprüfbar, da wiederum von einer anderen Höhenfestsetzung ausgegangen wird (Höhenfestsetzung in der Baugenehmigung, Höhenfestsetzung in der nachträglichen Änderung zur Baugenehmigung).*

Die Abstandsvorschriften haben nachbarschützende Wirkung, unabhängig davon, ob deren Verletzung zur Beeinträchtigung des Nachbarn führt (vgl. BVerG vom 19.09.86 4C8.84 BRS 46 Nr. 173).

Vorschlag: In den VEP könnten Trauf- und Firsthöhen, bezogen auf N.N., festgesetzt werden.

5.7.7 *Durch die dargestellte erhebliche Ausdehnung der zusammenhängenden Baumaßnahme bestehen durchgreifende Bedenken, daß im Wohngebiet das Kleinklima nachteilig verändert wird, was auch durch die beschriebene bestehende Umgebung und die geringfügigen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen wie Hecken, Fassadenbegrünung und Baumersatzpflanzungen nicht ausgeglichen werden kann. Hierzu wird von der Antragstellerin ein klimatologisches Gutachten gefordert.*

Eine städtebauliche Konfliktbewältigung und eine neutrale Verträglichkeit im Baugebiet wird durch den vorgelegten VEP m.E. nicht erreicht und bedarf gegebenenfalls der gerichtlichen Überprüfung.

Abwägungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt.

Zu 5.7.1

Der Hinweis auf die Anregungen zur 2. Änderung des B-Planes C 9 im Schreiben vom 12.01.1998 bezieht sich auf folgende Punkte:

- a) Planung zu Gunsten eines Einzelnen ist unzulässig.
- b) Keine Absicherung einer geordneten städtebauliche Entwicklung.
- c) Mangelnde Alternativen zum Standort der Kunsthallenerweiterung sind nur mit finanziellen Erwägungen begründet.
- d) Durch die Abstandsbaulast wird die Nutzbarkeit des Spielplatzes eingeschränkt.
- e) Die Lkw-Anlieferung hat erheblich negativere Auswirkungen als dargestellt.

Zu a)

Der VEP ist das bauleitplanerische Instrument für ein Einzelvorhaben.

Zu b)

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch den gültigen Flächennutzungsplan (23. Änderung) sowie durch den VEP sichergestellt. Insofern wird auf den VEP einschl. Begründung verwiesen.

Zu c)

In der Begründung zum VEP ist die Notwendigkeit für die Kunsthallenerweiterung am gegebenen Standort ausgeführt, insofern wird hierauf verwiesen.

Zu d)

Der gepl. Abstand eines Bauteiles der Kunsthalle zum öffentlichen Spielplatz ist gem. NBauO zulässig.

Die Nutzung des Spielplatzes, der - wie in der Begründung erwähnt - nicht ausgebaut ist, wird dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Zu e)

Wie in der Begründung ausgeführt, beschränken sich gem. Erhebung seitens der Kunsthalle die Lkw-Anfahrten zur Kunsthalle auf 2 pro Woche. Im Rahmen der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (nämlich u. a. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe), sind die 2 Anfahrten pro Woche als gering einzustufen.

Zu 5.7.2

Die Kunsthalle hat in den 14 Jahren ihres Bestehens an Bekanntheitsgrad und Bedeutung zugenommen. Dem trägt die Stadt durch das Bauleitverfahren des VEP Rechnung.

U. a. soll das Verkehrsproblem, welches nicht nur durch die Kunsthalle, sondern auch durch den Parkplatzdruck aus der benachbarten City entstanden ist, einer Lösung zugeführt werden, die öffentlich rechtlich abgesichert wird (Durchführungsvertrag).

Zu 5.7.3

Gem. § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dies wird im VEP-Verfahren durchgeführt.

§ 15 BauNVO regelt die Zulässigkeit eines Vorhabens auf der Grundlage einer rechtsgültigen Gebietsfestsetzung eines B-Planes bzw. eines Vorhabens im Rahmen des § 34 (Einfügen) BauGB.

Zu 5.7.4

Bei der Beurteilung der Veränderungen, die durch den VEP herbeigeführt werden, bildet nicht der gegenwärtige bauliche Istzustand die Ausgangsbasis, sondern die gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im B-Plan C 9 ist durchgängig eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt. Darin fügen sich die vorhandenen eingeschossigen Einfamilienhäuser, mehrgeschossigen Reihen- und Terrassenhäuser ein. Ebenso fügt sich ein zweigeschossiges Gebäude (Kunsthalle) dort ein, auch wenn es neben einem vorhandenen eingeschossigen errichtet werden soll.

Zu 5.7.5

Die derzeit gültigen Festsetzungen des Baugebietes unmittelbar westlich des Leineweberganges ermöglichen z. B. ein Gebäude: zweigeschossig, mit einer Länge von 62,5 m (da geschlossene Bauweise) GRZ 0,4 und GFZ 0,8.

Nach den derzeit gültigen Festsetzungen östlich des Leineweberganges (Kunsthallengelände) ist ein Gebäude zulässig: zweigeschossig, mit einer Länge von 52,5 m, (da offene Bauweise ohne Längenbeschränkung), 41 m Breite, GRZ 0,4 GFZ 0,8.

Der VEP zur Kunsthallenerweiterung sieht vor: Zweigeschossigkeit, Länge 65 m, Breite 52 m (wobei es sich U-förmige Bebauung handelt, die lediglich mit dem nordöstlichen Flügel die bisher gültige Baugrenze in einer Breite von 20 m und einer Tiefe von 12,5 m nach Westen über-

schreitet in einen Bereich hinein, der derzeit von einem Garagengebäude eingenommen wird).

Zur Begründung des Bebauungsplanes C 9 sei angemerkt, daß es Ziel der Festsetzungen ist, eine verdichtete Bebauung im Nahbereich der City zu ermöglichen. Soweit die damals überplanten Flächen nicht schon mit Einfamilienhäusern bebaut waren, wurde die zugelassene erhöhte Bebaubarkeit überwiegend ausgenutzt.

Zu 5.7.6

Die Darstellung der Abstandsflächen bezieht sich auf die amtlich eingemessenen, vorhandenen Gebäudehöhen. Damit sind sie für jedermann leicht überprüfbar.

Zu 5.7.7

Der Eingriff in Natur und Landschaft bemißt sich nach der Ausgangslage des gültigen B-Planes C 9.

Die Überschreitung der GRZ um 0,04 = 10% ist kein erheblicher, zusätzlicher Eingriff. Demzufolge hat die Untere Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Da im Falle einer derzeit zulässigen Wohnbebauung mit gleicher Ausnutzung 25 bis 30 Wohnungen hätten entstehen können mit der Nachweispflicht von 25 bis 30 Einstellplätzen, wäre eine Fläche von insgesamt 2130 m² = 0,6 der Grundstücksfläche versiegelt worden. Dieses Maß wird auch von der Kunsthalle nicht erreicht.

6. Anregungen eines betroffenen Bürgers

Anregungen u. Bedenken (für Blumenbrückstrasse 5 52/9 u. Hinter dem Rahmen 21 70/2)

*Sehr geehrte Herren,
nach eingehender Beschäftigung mit dem w.o.n.b. Bebauungsplan haben wir gegen die von Ihnen ausgewiesene Art der Bebauung des Plangebietes erhebliche Bedenken aber auch Anregungen vorzutragen.*

Es bleibt in der vorgelegten Planung u.E. völlig unberücksichtigt, daß die Kunsthalle bzw. der beabsichtigte Erweiterungsbau in ein altes, gewachsenes Wohngebiet, welches seine Nachkriegsneugestaltung vorwiegend in den 50er und 60er Jahren erfuhr (Ausführliche Einzelheiten sind den Protokollen zur Bebauungsdiskussion und später den div. Bebauungsplänen C9 zu entnehmen.)

Die damaligen Bauauflagen prägen u.E. noch heute entscheidend das Plangebiet. Es herrschen kleine Einfamilienhäuser mit größeren Gärten (damals unbedingt gewünschte Grünanlagen) vor. Leider wurde später, vor allen Dingen mit dem Auftreten kommerzieller Bauträger, in der Durchführung bzw. bei der Aufstellung des Bebauungsplanes C 9 von der ursprünglichen Bebauungskonzeption erheblich abgewichen. Wir sind der begründeten Ansicht, daß bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die bereits vorhandene (und seinerzeit selbstverständlich auch genehmigte) Bebauung bei der weiteren Planung hätte stärker berücksichtigt werden müssen. Dies ist nun aber, wie allgemein bekannt, bis heute leider nicht geschehen.

Die Stadt Emden hat durch die vorhandene und die von ihr strikt vorgegebene Bebauung u.E. einen Vertrauenstatbestand geschaffen, auf den sich der Bürger langfristig verlassen können müßte. Offensichtlich sind amtliche Aussagen aber wenig verlässlich und Bebauungspläne zudem nach Gutdünken veränderbar. Zu dieser unserer Überzeugung sind wir gelangt aufgrund der Geschehnisse im Plangebiet in den letzten Monaten, Jahren und Jahrzehnten.

Nun liegen uns Pläne vor, die einen fabrikähnlichen geschlossenen Baukörper von mehr als

60 m Länge, gut 50 m Breite und rund 13 m Höhe ausweisen. (Wir wollen in diesem Zusammenhang nicht um einige mm feilschen.) Wenn die genannten Höhen bzw. einzelne Bauteile auch vor- und zurückspringen, so bleibt der Gesamtbau letztlich doch ein geschlossener Steinblock, der in keiner Weise die vorhandene Bebauung berücksichtigt noch gar sich ihr anpaßt. Offensichtlich ist dies gar nicht in Erwägung gezogen worden noch gar beabsichtigt! Der geplante Baukörper wird in ein altes, reines Wohngebiet hineingestellt, welches somit durch ihn ungewöhnlich beeinträchtigt wird. Zweifellos hätte eine andere Art der Bebauung besser in die vorhandene Bebauung gepaßt. Und so stellt sich uns hier die Frage, ob ein Museum, ein öffentliches Gebäude dieser Art, dieser Größe überhaupt in den Bereich Boltentorstrasse/ Hinter dem Rahmen/ Wall paßt. So, wie die Gesamtanlage jetzt konzipiert ist, muß dies wohl verneint werden.

Eine besondere Beachtung verdient u.E. die Gesamthöhe des Baukomplexes von rd. 13 m (wenngleich etwas abgestuft). Dieser immensen Höhe wurde bisher u.E. viel zu wenig Beachtung geschenkt, denn immerhin erhebt sich dieser Bau in einem Bereich, der vorwiegend mit ein- und zweigeschossigen kleinen Häusern bebaut ist. So werden denn auch die negativen Einflüsse, die von diesem hohen Bau auf das alte Wohngebiet ausgehen werden, enorm sein. Der Gesamtbereich wird erheblich geschädigt werden, sein Wohnwert wird noch weiter absinken. Wenn man den neuen Baukörper im Verhältnis zu den vorhandenen Einfamilienhäusern sieht, so ist diese unsere Feststellung im Grunde ganz natürlich.

Nun wird in den Planbeschreibungen all zu gern von einer zweigeschossigen Bauweise der Kunsthalle bzw. einer alternativen dreigeschossigen Wohnbebauung gesprochen. Die Frage einer Wohnbebauung, in vorliegendem Zusammenhang, stellt sich aber gar nicht, insofern ist es auch müßig zu fragen, was wäre wenn..... ? Uns stellt sich heute die Frage nach einer Bebauung des reinen Wohngebietes mit einem Gebäude von (Nordseite) gut 51 m Breite und einer Höhe von rd. 13 m. Bei einer Wohnbebauung, und dies sei hier nur der Ordnung halber ergänzt, würde die Bauweise, aber auch vor allen Dingen die Gebäudehöhe eine andere sein, angepaßt an die vorhandene Bebauung. In Wohngebieten werden eben Wohngeschosse gebaut und deren Geschoßhöhe liegt bei max. 2,70 m/ 2,80 m, auch eine aufgelockerte Bauweise wäre vorgeschrieben. Hier sollte also mit der Realität operiert werden.

Es läßt sich nuneinmal nicht schönreden, daß ein Museum von der geplanten Größe und der derzeitigen und zukünftigen Bedeutung in ein altes, reines Wohngebiet plaziert worden ist und nun, entsprechend dem bereits vorhandenen Baukörper, ohne Berücksichtigung der bereits Jahrzehnte existierenden Bebauung, wesentlich erweitert werden soll.

Von der vorerwähnten Gesamthöhe der geplanten Gebäude geht eine wesentliche Beeinträchtigung unseres Grundstückes Blumenbrückstrasse/ Hinter dem Rahmen aus. Die uns nun vorliegenden Beschattungspläne zeigen dies recht deutlich, wenngleich die vollständige Beschattung, aufgrund des Papierformats, nichteinmal eingezeichnet ist, aber gedanklich doch zu vervollständigen ist.

Die geschlossene Bauweise wird zudem entscheidende Auswirkungen auf das sogen. Kleinklima im Boltentorbereich haben. Die Luftbewegungen, die auch eine Entlüftung der Fahrbereiche bewirken, werden sich verändern, und zwar nicht vorteilhaft.

Auch der im westl. Bereich des Bebauungsplanes ausgewiesene Kinderspielplatz wird erheblich in Mitleidenschaft gezogen werden und die Anforderungen, die an einen Spielplatz zu stellen sind (Licht, Luft u. Sonne) nicht mehr recht erfüllen.

Wir gehen auch davon aus, daß die geplanten Begrünungsmaßnahmen (Bäume, Fassadenbegrünung), besonders an der Nordseite der neuen Gebäudeteile, nicht ausreichen, und vor allen

Dingen einen 13 m hohen Gebäudekomplex nicht kompensieren können.

*Wir freuen uns feststellen zu können, daß die sich seit bereits vielen Jahren im Plangebiet zu-
spitzenden Verkehrsprobleme nunmehr zumindest aufgegriffen worden sind. Allerdings glauben
wir, aus jahrzehntelanger Erfahrung, feststellen zu können, daß der alte Wohnbereich Hinter
dem Rahmen/ Blumenbrückstrasse/ Boltentorsgang/ Friesenstrasse/ Am Hinter Tief unter der
geplanten "Verkehrslenkung" erheblich leiden wird und einzelne Grundstücke mit beträchtlichen
Zugangsschwierigkeiten rechnen müssen. Die Straße Boltentorsgang kann u.E. keinen zusätz-
lichen Verkehr mehr aufnehmen (z.B. Pflasterung, Breite). Die Straßen Am Hinter Tief und Hin-
ter dem Rahmen werden sicherlich noch stärker belastet werden. Dabei haben diese Straßen
mehrere Engpässe. U.E. ist es vor allen Dingen auch notwendig, daß fehlende Fußwege einge-
richtet werden und die vorhandenen, besonders wenn sie zu schmal sind, ausgebaut werden.
Auch an dieser Stelle sei erwähnt, daß im Bereich Buchholz, H.D. Janssen, Kortkamp, Lübben,
Körner die Straße Hinter dem Rahmen endlich die notwendige Breite erhält, zumal die Grund-
stücksfragen bereits seit Jahrzehnten abgeklärt sind. U.E. muß den Anwohnern im Planbereich
(Hinter dem Rahmen bis zum Wall) mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden, denn diese An-
wohner, oftmals ältere Mitbürger (bekanntlich befindet sich am Wall auch eine Seniorenwohnan-
lage), erledigen ihre Einkäufe, Arztbesuche u. ä. in der Innenstadt und dies zu Fuß. Also muß
dem Fußgänger, vor allen Dingen aber besonders dem älteren Fußgänger, ein sicherer Weg
garantiert sein.*

*Sicherlich werden auswärtige Besucher der Kunsthalle die nun ausgewiesenen Parkmöglichkei-
ten auf dem alten Schlachthofgelände nutzen, da man besonders in größeren Städten davon
ausgeht, daß nicht so ohne weiteres vor öffentlichen Gebäuden geparkt werden kann. Aller-
dings stellt sich uns die Frage, ob diese Parkplätze auch bei Abendveranstaltungen in der
Kunsthalle, besonders in den Herbst- und Wintermonaten, ebensogern genutzt werden, da der
Weg Parkplatz/ Kunsthalle abends belastend und auch sicherlich nicht ganz ungefährlich ist.*

*Wir bitten Sie hiermit, unsere Überlegungen, unsere Anregungen aber vor allen Dingen auch
unsere geäußerten Bedenken in Ihre weiteren Entscheidungen einzubeziehen, denn das "Bol-
tentorviertel" sollte bewohnenswert bleiben und nicht immer noch mehr in seinem Wohnwert
geschädigt werden. Es ist uns unverständlich, daß für den Erweiterungsbau der Kunsthalle ar-
chitektonisch nicht eine passable Lösung gefunden werden kann, die das Alte bewahrt und vor
allen Dingen nicht schädigt und dennoch Neues, Modernes aufzeigt.*

In dem Schreiben werden Bedenken gegen die:

1. geplante Überbauung
2. Abmessung des Gebäudes, insbesondere
3. Höhe von ca. 13,0 m
4. mangelnde Einfügung in die überwiegend mit eingeschossigen Einfamilienhäusern
bebaute Umgebung
5. Beeinträchtigung der Nutzbarkeit des Spielplatzes
6. Beeinträchtigung des Kleinklimas
7. Verschattung der Nachbargrundstücke
8. Mehrbelastung der Straßen Boltentorsgang
9. Mehrbelastung der Straße Hinter dem Rahmen, Am Hinter Tief im Bereich nördlich der
Kunsthalle durch die neue Verkehrslenkung, besonders müßten die Fußwege besser
ausgebaut werden
10. Wertminderung der benachbarten Grundstücke
11. Unsicherheit des Fußweges vom Parkplatz zur Kunsthalle

Abwägungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt.

Die Punkte 1 bis 8 sind in der Abwägung unter Nr. 5 enthalten.

Zu 9

Der Straßenzug Hinter dem Rahmen/Am Hinter Tief hat durch die Belastung seitens des Besucherverkehrs der Kunsthalle sowie seitens des Cityparkens am meisten zu leiden. Durch die geplante Verkehrslenkung und das Anwohnerparken sowie durch das Angebot eines eigenen Parkplatzes für die Kunsthalle, auf den der Besucher mit einem dichten Netz von Hinweisschildern hingeführt wird, wird der Straßenzug entlastet.

Der verbleibende Verkehr ist der Zielverkehr innerhalb eines reinen Wohngebietes und muß von den Anwohnern hingenommen werden.

Die Herrichtung von Fußwegen steht nicht im Zusammenhang mit dem VEP Kunsthalle.

Zu 10

Da die Abstände der Kunsthalle von den Nachbargrenzen gemäß NBauO eingehalten werden, da von der Kunsthalle kein Lärm ausgeht und da im Grenzbereich zum WR kein KFZ-Verkehr seitens der Kunsthalle stattfindet und da schließlich die Bebaubarkeit der benachbarten Grundstücke durch die Kunsthalle in keiner Weise eingeschränkt wird, kann eine Wertminderung nicht erkannt werden.

Zu 11

Der Fußweg vom Parkplatz der Kunsthalle bis zur Kunsthalle ist 400 m lang und dauert weniger als 5 Minuten. Er führt an einer ausgebauten, beleuchteten, mit Fußgängerampeln versehenen Hauptstraße entlang, die auch von Fußgängern zum Bahnhof, zur Post und zur Polizei sowie - in anderer Richtung - zur Innenstadt benutzt wird. Ein besonderes Risiko für den Fußgänger bei Benutzung dieser Trasse besteht nicht. Durch Aufstellen von Bildplastiken soll der Fußweg zur Kunsthalle in deren Image einbezogen werden.

7. Brief eines Emders Bürgers

7.1 In dem Brief wird kritisiert, daß der Kunsthalle ein Parkplatz auf dem städtischen Gelände des ehemaligen Schlachthofes kostenlos zur Verfügung gestellt wird. Es wird gleiches Recht für alle verlangt.

Es wird nachgefragt, ob die Stadt bereit wäre, Einstellplätze für ein Handwerksmuseum von der Größe von ca. 400 m² Ausstellungsfläche zur Verfügung zu stellen.

7.2 Es wird vermutet, daß die Kunsthallenbesucher den Parkplatz wegen der Gebührenpflicht nicht annehmen und deswegen versuchen werden, kostenlose Parkplätze in der Nähe der Kunsthalle aufzusuchen.

Hinsichtlich der Gestaltung wird auf die Begründung des VEP (Verkehr) hingewiesen. Dort ist ausgeführt, daß beabsichtigt ist, die Fußwegstrecke durch das Aufstellen von Bildplastiken aufzuwerten und in das Image der Kunsthalle einzubinden.

7.3 Es sollten die Gelder zur Einrichtung des Parkplatzes auf dem Gelände des ehem. Schlachthofes besser zur Errichtung eines Parkhauses bei der Kaufhalle verwendet werden. Dies käme auch dem Bedarf der Emders Kaufleute entgegen.

7.4 Das Schlachthofgelände sollte nicht zerstückelt werden, um so einer sinnvollen Gesamtnutzung etwa als Einkaufszentrum zur Verfügung zu bleiben. Damit wäre ein Gegengewicht zum geplanten Einkaufszentrum im Plangebiet D 6, Kaiser-Wilhelm-Polder, geschaffen.

Abwägungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt.

Zu 7.1 und 7.2

Der Parkplatz der Kunsthalle wird durch Baulast öffentlich rechtlich gesichert. Dies ist keine Übertragung des Eigentums.

Der Parkplatz wird nur für Kunsthallenbesucher zugelassen. Er ist gegen Gebühr benutzbar. Die Gebühr wird dem Besucher der Kunsthalle jedoch erstattet. Insofern besteht für den Besucher kein Anlaß, einen anderen, gebührenfreien Parkplatz aufzusuchen.

Mit der finanziellen Unterstützung der Kunsthalle seitens der Stadt wird dem öffentlichen Interesse an der Kunsthalle entsprochen. Die Existenz der Kunsthalle wird seitens der Stadt im Rahmen ihres raumordnerischen Auftrages als Mittelzentrum begrüßt und daher auch finanziell u. a. durch die Herrichtung des Parkplatzes unterstützt.

Ob für weitere kulturelle Einrichtungen eine Unterstützung seitens der Stadt erfolgen kann, ist nicht Gegenstand des VEP Kunsthalle.

Zu 7.3

Die Einrichtung eines Parkhauses an der Straße Agterum bei der Kaufhalle ist nicht Gegenstand des VEP.

Zu 7.4

Die Nutzung des Geländes des ehem. Schlachthofes ist nicht Gegenstand des VEP.

Die Änderungsempfehlungen des Planungsamtes beziehen sich auf folgende Punkte:

- * Der südliche Anbau an das ehemalige Wohnhaus Wibben, Hinter dem Rahmen, entfällt.
- * Die Umgestaltung der Straße "Hinter dem Rahmen" wird geändert:
 - Die Einengung der Fahrbahn im Einmündungsbereich zur Boltentorstraße wird in gleicher Höhe wie die Fahrbahn mit Großgranitpflaster eingepflastert. Die Materialänderung in der Fahrbahn ist optisch wirksam.
 - Die Einengung in Höhe Leinewebergang wird mit einer Schraffur auf der vorhandenen Fahrbahn ausgeführt und damit dem Fahrverkehr entzogen (Sperrfläche: VZ 298). Die Sperrfläche wird mit 2 demontablen, rot/weiß schraffierten Pollern versehen.
 - Der Wendepplatz Hinter dem Rahmen wird nach Süden in Höhe des Eingangs Malschule verlegt. Die 4 Parkplätze für Behinderte werden von diesem Wendepplatz aus erschlossen.
 - Die Verkehrsbeschilderung Hinter dem Rahmen wird den veränderten Verhältnissen angepaßt.
- * Der Parkplatz für die Kunsthalle auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes erhält eine veränderte Form. Sie bewirkt eine Reduzierung der Fläche um 290 m² von ehemals 1900 m² auf 1610 m².

Die Zu- und Abfahrt wird auf den Kreuzungsbereich der Abdenastraße/Larrelter Straße (L 2) mit dem Bahnhofsplatz in Höhe des Wasserturms bezogen. Dort werden die Schranke und der Parkgebühren-Automat installiert.

Eine zusätzliche Zu-/Abfahrt für Notfälle und Unterhaltungsarbeiten mündet unmittelbar auf den als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Westerdiek.

Die Stellplatzbreite ist mit 2.40 m festgelegt. Die Baumpositionen sind dem veränderten Gestaltungskonzept angepaßt.

Die Einfassung des Parkplatzes wird gebildet durch einen umlaufenden 1 m breiten Grünstreifen, der mit einer Hecke bepflanzt wird.

* Im Konzept zur Parkplatzwegweisung entfallen die Schilder Am Delft und am Rathaus. Stattdessen soll schon bei der Vorwegweisung Am Delft sowie an der Faldernstraße auf die Kunsthalle hingewiesen werden.

Das Parkplatzhinweisschild in der Neutorstraße wird auf die Seite der Kunsthalle verlegt und in den vorhandenen Vorwegweiser integriert.

* Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ergänzt durch den Hinweis, daß nach Rechtskraft des VEP die alten Festsetzungen des Bebauungsplanes C 9 im betreffenden Geltungsbereich überlagert, d. h. ungültig werden.

Es wird klargestellt, daß das vorangegangene Bebauungsplanänderungsverfahren zum B-Plan C 9 nicht weitergeführt wird.

Es wird der Übersichtsplan hinsichtlich des Kunsthallengrundstückes präzisiert.

Es wird eine fehlerhafte Flurbezeichnung korrigiert.

Es wird im Kapitel 3: Rahmenbedingungen zur Geschossigkeit der vorhandenen Kunsthalle Näheres ausgeführt.

Kapitel 6 der Begründung erhält die Überschrift: Geplante städtebauliche Einbindung in das Umfeld.

Kapitel 8 erhält eine nähere Abwägung zu alternativen Verkehrskonzepten.

Kapitel 8 erhält Ausführungen zur beabsichtigten Gestaltung des Fußweges vom Parkplatz zur Kunsthalle.

Die Änderungsempfehlungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Sie begünstigen die Nachbarn. Daneben gibt es Änderungen in der Begründung, die den Sachverhalt verdeutlichen. Insofern bedarf es wegen der Änderungsempfehlungen keines erneuten Änderungsverfahrens.

Nach Satzungsbeschluß bedarf es seit dem neuen BauGB nicht mehr eines Anzeigeverfahrens bei der Bezirksregierung, da ein gültiger Flächennutzungsplan (23. Änderung vom 15.09.1998) zugrunde liegt. Der VEP wird rechtskräftig mit der Veröffentlichung im Amtsblatt (voraussichtlich am 03.04.1998).

Der Durchführungsvertrag ist Voraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Er wird vor Satzungsbeschluß zwischen der Stadt Emden und der Stiftung Henri und Eske Nannen abgeschlossen. Die dort getroffenen Vereinbarungen sind öffentlich-rechtlicher Natur.

Die Stadt verpflichtet sich im § E 1 zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen bis zur Inbetriebnahme der Kunsthallenerweiterung.

Es sind folgende Maßnahmen festgelegt:

- Verkehrsberuhigung der Straße Hinter dem Rahmen
- Anlegen des Parkplatzes für die Kunsthalle auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes
- Einrichtung der Parkplatzwegweisung
- Durchführung des Anwohnerparkens im gesamten Boltentorviertel.

Der Stadt entstehen dadurch Herstellungskosten von ca. 250.000,-- DM.

Anlagen:

Leiter/in der federführenden
Orgaeinheit

Fachbereichsleiter/in
des federführenden Fachdienstes

Verwaltungsvorstand

Mitzeichnung des
Juristischen Dienstes

Oberbürgermeister

geprüft FD 210:

