

Niederschrift

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung

am Dienstag, dem 21.11.2006

Folgende Tagesordnungspunkte werden behandelt:

I. Öffentlich

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Feststellung der Sitzungsniederschrift vom 17.10.2006
- 3 05 - 14 0569/2006 Konzept zur Baulandbereitstellung in der Stadt Emmerich am Rhein;
hier: 1. Wohnbauflächenpotentialerhebung im Stadtbereich von
Emmerich am Rhein und Grundsatzbeschluss zur
bedarfsgerechten Inanspruchnahme dieser Flächen
2. Grundsatzbeschluss zur Erstattung von verwaltungsinternen
Planungskosten
- 4 Mitteilungen und Anfragen
- 5 Einwohnerfragestunde

Anwesend sind: Lang, Hermann
als Vorsitzender

Die Mitglieder: Arntzen, Heinz (für Mitglied Faulseit)
Brink ten, Johannes
Brockmann, Manfred
Byloos, Christoph
Diekman, Rolf (für Mitglied Jessner)
Gorgs, Hans-Jürgen
Hinze, Peter
Hövelmann, Gabriele
Jansen, Albert
Janssen, Hans-Willi
Koston, Waldemar (für Mitglied Fallaschinski)
Langer, Guido (für Mitglied Bluhm)
Reintjes, Kurt
Siebers, Sabine (für Mitglied Sickelmann)
Sloot, Birgit
Spiertz, Andre
Tepaß, Udo
Wardthuysen, Günter
Weicht, Sigrid (für Mitglied Bongers)

Von der Verwaltung: Bürgermeister Diks, Johannes
 Erster Beigeordneter Dr. Wachs, Stefan
 Stadtkämmerer Siebers, Ulrich
 Kemkes, Jochen
 Ratay, Ingrid
 Hoffmann, Nicole als Schriftführerin

Vorsitzender Lang eröffnet um 18.00 Uhr die öffentliche Sitzung und begrüßt alle Anwesenden.

I. Öffentlich

1 Einwohnerfragestunde

Es werden keine Anfragen gestellt.

2 Feststellung der Sitzungsniederschrift vom 17.10.2006

Gegen die gemäß § 21 Abs. 4 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse zur Feststellung vorgelegte Niederschrift werden Einwände nicht erhoben. Sie wird vom Vorsitzenden und der Schriftführerin unterzeichnet.

**3 05 - 14 0569/2006 Konzept zur Baulandbereitstellung in der Stadt
 Emmerich am Rhein ;
 hier: 1. Wohnbauflächenpotentialerhebung im
 Stadtbereich von Emmerich am Rhein
 und Grundsatzbeschluss zur bedarfsgerechten
 Inanspruchnahme dieser Flächen
 2. Grundsatzbeschluss zur Erstattung von
 verwaltungsinternen Planungskosten**

Erster Beigeordneter Dr. Wachs teilt mit, dass das Konzept jeder einzelnen Fraktion vor der heutigen Sitzung von der Verwaltung vorgestellt und erläutert wurde. Es gab zwei Beweggründe für die Aufstellung dieses Konzeptes, die da wären: Wann sollte bzw. muss die Gemeinde Bauerwartungslandflächen zu Bauland umwandeln. Gemäß Aussage des Baugesetzbuches muss dies dann erfolgen, wenn es die städtebauliche Ordnung erfordert. Der Begriff der städtebaulichen Ordnung ist sehr umfassend und die Verwaltung hat sich mit diesem auseinander gesetzt. Resultat ist die vorliegende ausgearbeitete Handlungslinie, die dem Rat zur Entscheidung vorgelegt wird. Der andere Beweggrund war der, dass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes Kosten (auch innerhalb der Verwaltung) anfallen. Hier gilt die Frage zu klären, von wem (Steuerzahler oder Nutznießer der durchgeführten Bebauungsplanänderung) die Kosten zu tragen sind. Verwaltungsseitig vertritt man die Auffassung, dass Derjenige, der einen ökonomischen Vorteil aus der Planänderung hat, auch für die Kosten aufzukommen hat. Durch eine Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes wurde dies im Sinne der Kommune entsprechend modifiziert. Auch diese Handlungsweise wird in dem vorliegenden Konzept vorgelegt und dem Rat zur Entscheidung vorgelegt.

Anschließend erläutert Herr Kemkes eingehend das vorliegende Konzept zur Baulandbereitstellung (Punkt 1) des Beschlussvorschlages). Bei der am 01.01.2006 vorgelegten aktualisierten Wohnbauflächenpotenzialerhebung zeigen sich eine Sättigung des Marktes und eine Rückläufigkeit der Zuzüge aus den Niederlanden. Die aus der Baulandentwicklung entstehenden Folgekosten verbleiben derzeit zum großen Teil bei den Kommunen, die planungsbedingten Bodenwertsteigerungen können nach derzeitigem Recht nicht ohne weiteres von den Grundstückseigentümern abgeschöpft werden.

Verwaltungsintern sind diese Probleme und entsprechenden Überlegungen - auch mit den Fraktionen - vorbesprochen worden. Mit dem Städte- und Gemeindebund steht man in Kontakt, um eine rechtliche Absicherung zu erlangen. Zu gegebener Zeit wird dem Rat ein entsprechender Vorschlag unterbreitet werden.

Die aktuelle Rechtsprechung gibt derzeit die Möglichkeit die anfallenden Personalkosten im Rahmen der Änderung der Bauleitplanverfahren auf die Antragsteller umzulegen, was mit der vorliegenden Vorlage so beschlossen werden soll.

Nunmehr geht Herr Kemkes etwas näher auf die Wohnbauflächenpotenzialerhebung ein. Für jeden Ortsteil bezogen hat man Baugrundstücke erfasst, die sofort, kurz-, mittel- oder langfristig verfügbar sind. Die Zahl der sofort oder kurzfristig dem Baumarkt zur Verfügung stehenden Baugrundstücke beläuft sich auf 304. In den letzten Jahren wurden jährlich ca. 100 Bauanträge abgewickelt, so dass der Bedarf für die nächsten 3 Jahre gedeckt wäre.

Bezogen auf den Ortsteil Elten wurde es in der Vorlage detaillierter dargestellt. In der Gesamterfassung sind 177 Bauplätze verfügbar; davon wären 9 Bauplätze sofort verfügbar, 60 Bauplätze (Haagsches Feld) kurzfristig verfügbar, 25 Bauplätze (Stokkumer Straße) mittelfristig verfügbar und 47 Bauplätze langfristig verfügbar. Auf der Ebene des Gebietsentwicklungsplanes sind ASB-Flächen (Allgemeiner Siedlungsbereich) dargestellt, innerhalb dessen die Stadt Emmerich am Rhein ihre Wohnbauflächenentwicklung betreiben kann. Für Elten ist zum jetzigen Zeitpunkt ablesbar, dass sich die Darstellung der ASB-Flächen im GEP mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes decken, d. h. wenn die Wohnbauflächenpotentiale des Flächennutzungsplanes ausgeschöpft sind ist man an der Grenze für den Bereich Elten angekommen. Dann können keine weiteren Baugebiete in Elten entwickelt werden. Für die nächsten 3-4 Jahre ist der Wohnbauflächenbedarf für den Bereich Elten gedeckt. Für die anderen Ortsteile verweist er auf die Vorlage.

Die Überarbeitung des Gebietsentwicklungsplanes steht im Jahr 2010 an, wo im Rahmen des anstehenden Verfahrens die Kommune beteiligt wird. Dort wird die Kommune mit Zahlen zu hinterlegen haben, wo noch weitere Wohnbauflächenpotentiale benötigt werden.

Nunmehr geht er auf das Gesamtergebnis der Wohnbauflächenpotentialerhebung ein.

Auf Basis dieser Zahlen hat die Verwaltung eine „Handlungsleitlinie“ erstellt, wonach die Baulandbereitstellung konsequent verfolgt werden soll.

Mitglied Spiertz teilt feststellend mit, dass für den Bereich Elten 70 % der Bauanträge in den letzten Jahren von Niederländern gestellt wurden. Herr Kemkes erläutert, dass diese Zahl sicherlich rückläufig ist. Bei dieser Handlungsleitlinie werden die Zahlen beobachtet werden und entsprechend eingearbeitet werden müssen.

Mitglied Spiertz teilt für seine Fraktion mit, dass sie sich vom Grundsatz her dem Beschluss anschließen kann. Auf seine Frage hin, warum dies jetzt so schnell durchgezogen werden soll, teilt Erster Beigeordneter Dr. Wachs mit, dass die Verwaltung dieses Konzept vor 4 Wochen in den Fraktionen vorgestellt hat und nunmehr zur Beschlussfassung vorliegt. Zum einen war bei der Diskussion im Vorfeld noch nicht absehbar, wie die Tagesordnung für die ordentliche Ausschusssitzung aussehen wird und zum anderen sieht man diese Thematik als so wichtig an, dass man sich für eine Sondersitzung entschieden hat.

Mitglied Spiertz teilt erneut mit, dass sich die BGE-Fraktion vom Grundsatz her dem Beschluss anschließen kann. Sollten jedoch Neuerungen im Nachhinein kommen behält man sich das Recht vor, anders zu entscheiden.

Erster Beigeordneter Dr. Wachs teilt ergänzend mit, dass dieses Konzept selbstverständlich fortgeschrieben wird und jährlich ein entsprechender Bericht vorgelegt wird.

Mitglied ten Brink teilt mit, dass sich im Teil 1) des Beschlussvorschlages um 3 wesentliche Begriffe handelt; Entwicklungsperspektiven der einzelnen Stadtteile, bestimmende Grundlage für bedarfsgerechte Inanspruchnahme, zeitliche Steuerung der Bauleitplanung in den einzelnen Ortsteilen. Der Begriff der „bestimmenden Grundlage für bedarfsgerechte Inanspruchnahme“ ist weit greifbar. Auch für die kleineren Ortsteile (Dornick, Borghees, Klein Netterden) müssten die gleichen Möglichkeiten geschaffen werden. Nicht nur für den Stadtkern sondern auch für die kleinen Ortsteile müssten Bauflächen ausgewiesen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist dort keine Veränderung zu verzeichnen. Er teilt abschließend für die CDU-Fraktion mit, dass sie sich dem Beschluss anschließt.

Erster Beigeordneter Dr. Wachs macht deutlich, dass sich die gesamte Frage der Baulandentwicklung nach dem System des Planungsrechts (, Gebietsentwicklungsplan, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) bemisst. Hinsichtlich der kleinen angesprochenen Ortsteile ist der Gebietsentwicklungsplan das bestimmende Element. Der Gebietsentwicklungsplan sieht für diese Ortsteile keinen Allgemeinen Siedlungsbereich vor. Hier hat sich die Schaffung von Bauland zum einen an die Erfordernisse der Landschaftsentwicklung als auch an den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Sollte der Bedarf vorhanden sein, müsste die Verwaltung dies der Bezirksregierung mitteilen, um entsprechende Zuweisung von Gebieten zu bekommen.

Mitglied Diekman schließt sich der Meinung des Vorredners an. Auch seine Fraktion schließt sich dem Beschluss an.

Mitglied Siebers teilt für ihre Fraktion mit, dass sie dem Grundsatzbeschluss zustimmt. Wirkungsvoller wäre es allerdings gewesen, wenn man dies schon vor einigen Jahren so gemacht hätte.

Hinsichtlich der Thematik „Infrastruktur“ äußert und beauftragt Mitglied Spiertz die Verwaltung, dass dies in der zukünftigen Planung zu berücksichtigen ist.

Nunmehr erläutert Herr Kemkes eingehend den Aspekt „Erstattung von verwaltungsinternen Planungskosten“. Bislang wurde es so gehandhabt, dass bei Aufstellung von neuen Bebauungsplänen über städtebauliche Verträge eine Vereinbarung geschlossen wurde, dass die Vorhabenträger die Planungen von Planungsbüros in Absprache mit der Verwaltung erstellen lassen. Verwaltungsseitig wurde dann das normale Bauleitplanverfahren bis zum Satzungsbeschluss begleitet. Der von der Verwaltung anfallende Aufwand wurde bisher als „Serviceleistung“ dem Vorhabenträger/Antragsteller kostenlos zur Verfügung gestellt. Dies hat sich nunmehr durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 25.11.2005 dahingehend geändert, dass diese Kosten auf den Vorhabenträger/Antragsteller umgelegt werden können. Ausgeschlossen sind die Verwaltungstätigkeiten, die die Stadt Emmerich am Rhein nicht durch Dritte erledigen lassen darf. Er geht nunmehr auf die in der Vorlage anliegenden Tabellen ein.

Mitglied ten Brink teilt für die CDU-Fraktion mit, dass sie dem Beschluss zustimmt. Die Gebühren sind angemessen und vertretbar.

Auf Anfrage von Mitglied Siebers, teilt Herr Kemkes mit, dass die Faktorberechnung rechtlich abgesichert ist. Erster Beigeordneter Dr. Wachs führt weiter aus, dass lt. Urteil des Gerichts die Voraussetzung gegeben sein muss, dass die angewendete Regelung angemessen ist. Über das Wort „angemessen“ lässt sich streiten; es muss gewährleistet sein, dass eine nachvollziehbare Methodik der Wertermittlung zugrunde liegt. Herr Kemkes erklärt weiter, dass aufgrund des Gerichtsbeschlusses nur die Kosten umgelegt werden dürfen, die nicht verfahrensbedingt sind (d. h. auf ein Planungsbüro übertragbar sind). Somit hat man sich verwaltungsseitig dafür entschieden, eine Berechnung in Anlehnung an die HOAI vorzunehmen.

Mitglied Diekman teilt für seine Fraktion mit, dass auch sie sich dem 2. Teil des Beschlusses anschließt.

Mitglied Spiertz schließt sich den Worten von Mitglied ten Brink und Mitglied Diekman an. Er möchte dennoch zu Protokoll geben, dass, wenn andere Entscheidungen anstehen, sich die Fraktion womöglich anders entscheidet. Grundsätzlich stimmt sie dem Grundsatzbeschluss zu.

Zu 1)

Der Rat nimmt die Zusammenstellung der derzeit im Stadtgebiet von Emmerich am Rhein vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale zur Kenntnis und beschließt die daraus folgenden Entwicklungsperspektiven für die einzelnen Stadtteile als bestimmende Grundlage für eine bedarfsgerechte Inanspruchnahme dieser Flächen im Rahmen einer zeitlichen Steuerung der Bauleitplanung (siehe Anlage „2. Wohnbauflächenpotenziale im Stadtbereich von Emmerich am Rhein - Erhebung zum 01.01.2006“).

Zu 2)

Der Rat beschließt die „Grundsätze zur Erstattung von verwaltungsinternen Planungskosten“ als bestimmende Grundlage für künftig anstehende Bauleitplanverfahren (siehe Anlage „4. Öffentlich-rechtliche Verträge“).

Beratungsergebnis: Zu 1) 20 Stimmen dafür, 0 Stimmen dagegen, 0 Enthaltungen
Zu 2) 20 Stimmen dafür, 0 Stimmen dagegen, 0 Enthaltungen

4 Mitteilungen und Anfragen

Mitteilungen

1. Querungshilfe B 8/Einmündung Lidl (Anfrage aus ASE vom 17.10.2006);
hier: Mitteilung von Herrn Kemkes

Herr Kemkes teilt mit, dass der Wunsch „Querungshilfe Höhe Lidl“ bereits im Jahr 2004 dem Landesbetrieb Straßenbau vorgetragen wurde. Der Landesbetrieb Straßenbau kam zu der Auffassung, dass aufgrund der Verkehrsbelastungen und der in der Nähe befindlichen Lichtsignalanlage genügend Zeiträume für den Fahrverkehr bestehen, die B 8 zu queren. Eine Nachprüfung der Verkehrszahlen zu gegebener Zeit wird erfolgen. Aus derzeitiger Sicht kann keine Aussicht auf Erfolg gemacht werden.

Anfragen

1. Ampelanlage B 220/A 3;
hier: Anfrage von Mitglied Slood

Mitglied Slood fragt nach, wie weit der Stand in der Angelegenheit „Ampelanlage B 220/A 3“ ist. Hierauf antwortet Herr Kemkes, dass man sich in der nächsten Woche mit Vertretern des Autobahnamtes und Planern der Ampelanlage trifft, um die Ampelsteuerungsthematik zu diskutieren. Der Auftrag zur Planung der Ampelanlage ist erteilt.

2. Mehrverkehr auf Nebenstrecken während der Baumaßnahme Sanierung Bahnschienen;
hier: Anfrage von Mitglied Spiertz

Mitglied Spiertz ist aufgefallen, dass während der Sanierung der Bahnschienen einige Bahnübergänge geschlossen waren und sich dadurch der Verkehr auf die Nebenstraßen verlagert hat, die dann teilweise zu Rennstrecken wurden. Er fragt nach, ob im Rahmen des Bahnübergangsbeseitigungskonzeptes Überlegungen diesbezüglich angestellt wurden. Herr Kemkes teilt mit, dass bei den Einzelplanungen zur Aufhebung von Bahnübergängen diese Auswirkungen auf andere Straßen beobachtet werden müssen, um eventuell mit entsprechenden verkehrsregelnden oder baulichen Maßnahmen zu reagieren.

3. Unterführung Löwentor;
hier: Anfrage von Mitglied ten Brink

Herr Kemkes teilt mit, dass die Planungsvereinbarung von der Stadt Emmerich am Rhein unterschrieben ist und derzeit zur Unterschrift beim Vorstand der Deutschen Bahn vorliegt. Sobald die Planungsvereinbarung unterschrieben zurückgesandt ist werden die weiteren planerischen Schritte angegangen.

5 Einwohnerfragestunde

Es werden keine Anfragen gestellt.

Vorsitzender Lang schließt um 18.55 Uhr die öffentliche Sitzung.

Vorsitzender

Schriftführerin