



Vorlagen-Nr. Datum

Verwaltungsvorlage

öffentlich

**05 - 15
0204/2010**

02.06.2010

Betreff

Außenbereichssatzung "Hauberg" gemäß § 35 Abs. 6 BauGB;
hier: 1) Bericht über die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen nach
 §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
 2) Städtebaulicher Vertrag
 3) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	22.06.2010
Haupt- und Finanzausschuss	29.06.2010
Rat	13.07.2010

Beschlussvorschlag :

Zu 1)

- 1.1** Der Rat beschließt, dass die Anregungen der Planergruppe Elten 2020 mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.2** Der Rat beschließt, dass die Anregung des Vorhabenträgers betreffend Verlegung des Trafostandes mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.3** Der Rat beschließt, der Anregung betreffend Einbeziehung des unbebauten Grundstückes Gemarkung Elten, Flur 4, Flurstücke 2537 und 2538 in die Außenbereichssatzung „Hauberg“ unter Bezugnahme auf die Ausführungen der Verwaltung nicht zu folgen.
- 1.4** Der Rat beschließt, dass die Bedenken des Landesbetriebes Straßenbau NRW mit den
Ausführungen der Verwaltung sowie der unter Pkt. 2 gesicherten
Straßenbaumaßnahme
abgewogen sind.
- 1.5** Der Rat beschließt, dass die Anregungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes unter Bezugnahme auf die Ausführungen der Verwaltung mit der Aufnahme eines Hinweises in die Satzung abgewogen sind.

- 1.6** Der Rat stellt fest, dass die Bedenken der Unteren Bodenschutzbehörde mit der Ergänzung der Boden- und Grundwasseruntersuchung ausgeräumt sind und beschließt, dass die sonstigen Anregungen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu 2)

Der Rat beschließt den beiliegenden Vertragsentwurf als städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Außenbereichssatzung „Hauberg“.

Zu 3)

Der Rat beschließt den Offenlageentwurf der Außenbereichssatzung „Hauberg“ einschließlich der Ergänzung der Altlastuntersuchung zum Grundstück Hauberg 1 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Um die planungsrechtliche Grundlage für eine mit der Umgebungsbebauung verträgliche Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Eltener Papierfabrik zu schaffen, ist der Ausschuss für Stadtentwicklung dem Vorschlag der Verwaltung auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB gefolgt und hat in seiner Sitzung am 19.08.2008 einen Beschluss zur Einleitung eines Satzungsverfahrens gefasst. Seinerzeit war bekannt, dass im Rahmen dieses Verfahrens eine Altlastuntersuchung der Betriebsfläche in Hinblick auf eine Verträglichkeit zukünftiger Wohnnutzung auf dem Gelände durchzuführen sein würde. Der Einleitungsbeschluss erfolgte daher auch deshalb vorzeitig, um dem betroffenen Eigentümer in Hinblick auf die Aufwendungen für die von ihm beizubringenden Gutachten eine Planungssicherheit zu verschaffen. Für den Fall eines gutachtlichen Nachweises, dass die geplante Nachnutzung als unbedenklich einzustufen sei, wurde die Verwaltung mit der Offenlage des Satzungsentwurfes beauftragt, ohne die Planung als Offenlageentwurf zuvor erneut im Fachausschuss vorzustellen. Seitens des Eigentümers wurde ein entsprechendes Bodengutachten mit einer positiven Einschätzung beigebracht.

In Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung stellte sich heraus, dass neben der vorgenannten Altstandortuntersuchung auch die etwaigen Auswirkungen der Mülldeponie am Hauberg auf die durch die Satzung vorbereiteten Nutzungen zu prüfen sind. Der Standort dieser alten Hausmülldeponie der Gemeinde Elten liegt auf der Südseite der Straße „Hauberg“ bereits auf dem Gebiet der niederländischen Nachbargemeinde Rijnwaarden, jedoch in unmittelbarem Anschluss an die Bundesgrenze und grenzt damit auch an den Satzungsbereich an. Es handelt sich bei der Deponie um die Verfüllung eines Kolkes am Ufer des Altrheinarmes, die nach Einstellung ihres Betriebes in den 70er Jahren mit Erdreich abgedeckt wurde und derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt wird.

Da bei der seinerzeitigen Einrichtung der Anlage keine Abdichtung gegen den Untergrund eingebracht wurde, gehen von dem deponierten Material Einträge ins Grundwasser aus. In Bezug auf den Satzungsbereich liegt das Deponiegelände zwar in Abstromrichtung des Grundwassers, ein hoher Rheinwasserstand kann allerdings eine Umkehr der Grundwasserfließrichtung bewirken und zu nachweisbaren Auswirkungen im Satzungsgebiet führen. Zur Beurteilung dieses öffentlichen Belanges mussten im Satzungsverfahren noch weitere Grundwasseruntersuchungen erfolgen, deren Durchführung einen längeren Zeitraum in Anspruch nahm.

Die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Dezember 2009 / Januar 2010 statt. Bei der parallel hierzu durchgeführten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Unteren Bodenschutzbehörde Bedenken gegen die vorgenannte Altlastuntersuchung des Betriebsstandortes der Papierfabrik erhoben, wobei der Untersuchungsrahmen als nicht ausreichend erachtet wurde. Im Nachgang wurden daher erweiterte Bodenuntersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse seit Kurzem vorliegen und die erhobenen Bedenken ausräumen.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Hauberg“ kann nunmehr dem Rat zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden. Im Zuge des Verfahrens wurden die nachfolgenden Anregungen und Bedenken vorgetragen, über die der Rat eine abschließende Entscheidung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander zu treffen hat.

Anregungen aus der Öffentlichkeit im Vorgriff auf die Offenlage

1.1 Anregungen der Planergruppe Elten 2020 zu diversen Aspekten der Planung

Nach Bekanntwerden des Beschlusses zur Einleitung des Verfahrens für die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Hauberg“ wurde im Vorgriff auf die Öffentlichkeitsbeteiligung eine Stellungnahme zweier als Planergruppe „Elten 2020“ auftretender, städteplanerisch interessierter Eltener Bürger abgegeben, die zu unterschiedlichen Aspekten der Planung Anregungen vortragen.

1.1.1 Mögliche archäologische Fundstelle

Die Planergruppe weist darauf hin, dass die Topographie des Hauberges als eine Erhebung im Rheinvorland vermuten lässt, es handle sich um den möglichen Standort der früheren Burganlage „Uplade“. Deren Ursprünge reichen in die Zeit um ca. 1000 n. Chr. zurück und deren genaue Lage ist bislang nicht bekannt. Von daher werde angeregt, vor einer Neubebauung entsprechende archäologische Untersuchungen im Satzungsbereich durchzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die betreffende Anregung wurde dem zuständigen Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zugeleitet. Gemäß der Stellungnahme vom 13.02.2009 liegen konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern für das Verfahrensgebiet derzeit nicht vor, so dass sich kein aktuelles Untersuchungserfordernis im Rahmen dieses Satzungsverfahrens ergibt. Darüber hinaus handelt es sich bei den durch die Satzung vorbereiteten Standorten für eine mögliche Neubebauung um Bereiche, in denen entweder bereits ein Eingriff in den Boden stattgefunden hat (Betriebsgelände) oder die infolge der nahen Nachbarbebauung, bei deren Errichtung keine Bodendenkmalssubstanz entdeckt wurde, sowie ihrer eigenen geringen Ausdehnung ebenfalls keine Funde historischer Bauwerke erwarten lassen.

Gleichzeitig weist die Bodendenkmalbehörde auf die allgemeine Meldepflicht nach Denkmalschutzgesetz bei Entdeckung von Bodendenkmalsubstanz (§§ 15, 16 DSchG NW) hin. Zur Information der Bauherren wurde in den Satzungsentwurf ein entsprechender Hinweis auf diese Rechtsstelle aufgenommen.

1.1.2 Erhalt des ältesten Gebäudeteils der Papierfabrik

Es wird angeregt, den ältesten Teil der Betriebsgebäude der Eltener Papierfabrik als Industriedenkmal zu erhalten, da er ehemals als Brauerei genutzt wurde, aus dem 19. Jahrhundert stamme und zu den wenigen erhaltenen gewerblichen Gebäuden aus dieser Zeit zähle.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus den Katasterurkarten des 19. Jahrhunderts lässt sich nicht belegen, dass ein Teil der Gebäude der Papierfabrik bereits damals existiert hat. Deren Darstellungen sind erst nach der Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert erfolgt. Daher handelte es sich bei der Brauerei möglicherweise um eine in den alten Karten nachgewiesene inzwischen abgerissene Gebäudegruppe, die auf der Freifläche östlich der Papierfabrik und in der Lage der heutigen Zufahrt von der Lobithener Straße zum Siedlungsbereich Hauberg gestanden hat.

Sollte die Vermutung der Planergruppe dennoch zutreffen, dass es sich bei einem Teil der Papierfabrikgebäude um das benannte alte Brauereigebäude handelt, so obliegt die Beurteilung, ob es einerseits unter historischen Aspekten und andererseits nach seinem Bauzustand erhaltenswert ist, der Denkmalbehörde. Die Papierfabrik wurde in der Vergangenheit jedoch nicht auf die Liste der von dieser Behörde im Emmericher Stadtbereich auf eine Denkmaleigenschaft hin vorzuuntersuchenden Gebäude gestellt. Von daher wird davon ausgegangen, dass kein denkmalpflegerisches Interesse an einem Erhalt des Gebäudes besteht.

Nach den im Archiv der Stadt vorhandenen Bauantragsunterlagen, handelt es sich bei dem ältesten Gebäudeteil der Papierfabrik um den am weitesten von der Straßenfläche des Hauberges abrückten südlichen Teil der westlichen Betriebshalle. Mit seinen Ausmaßen stellt es noch immer ein großes Gebäude dar, welches im Falle eines Erhaltes vermutlich ebenfalls nur einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden könnte.

Hier greift wiederum die Problematik der gewerblichen Nachnutzung im Außenbereich, die bei den vorgegebenen Umständen bereits für das Gesamtgrundstück keiner Lösung zugeführt werden konnte. Eine städtebauliche Begründung, warum die Stadt Emmerich am Rhein auf den Fortbestand eines Teilgebäudes innerhalb des betroffenen Gewerbebereiches hinwirken sollte, ergibt sich ebenfalls nicht. Von daher sollte ein Erhaltungsgebot nicht in Erwägung gezogen werden.

1.1.3 Auswirkungen auf das benachbarte Natura-2000-Gebiet

Mit Hinweis auf das auf niederländischem Gebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Satzungsbereich gelegene Schutzgebiet „De Gelderse Poort“, welches dem EU-Naturschutzprogramm Natura 2000 unterliegt, stellt die Planergruppe in Frage, dass ein Neubaugebiet am Hauberg mit den Naturschutzansprüchen sowie der Landschaftsentwicklung in Einklang steht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Grundvoraussetzung im 35 Abs. 6 BauGB ist, dass durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete) hervorgerufen werden. Aus diesem Grunde wurden in diesem Satzungsverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine Vorprüfung auf FFH-Verträglichkeit durchgeführt.

Die Außenbereichssatzung umfasst im Wesentlichen bereits bebaute Bereiche und bewirkt nur eine geringfügige Nachverdichtung ohne sich weiter in den freien Außenbereich auszudehnen. Die Gutachten gelangen zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Satzung mit Ausnahme einer geringfügigen Erhöhung von Bewegungs- und Lichtreizen keine wesentlichen weiteren Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzgebietes zu erwarten sind. Darüber hinaus werden im Satzungsbereich keine der im FFH-Anhang IV aufgeführten Tierarten oder geschützten Europäischen Vogelarten gefährdet oder erheblich gestört werden.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Satzung eher zum Positiven entwickeln. Anstelle der bestehenden Gewerbebauten, die infolge ihrer Ausdehnung und Höhe gerade bei der Lage am Rande des Siedlungsbereiches zum freien Außenbereich hin einen prägenden Eindruck hinterlassen, beschränkt die Satzung die Bebauungsmöglichkeiten auf dem Betriebsgelände auf einen geringeren Umfang als bisher. Anstelle der beiden großen Hallen werden dabei nur ca. 4 bis 5 neue Wohnhäuser in straßenbegleitender Lage entstehen, die bei der einschränkenden Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung als Einzel-/ Doppelhaus eine erheblich weniger massive Bebauung darstellen und zur Verbesserung des Ortsbildes beitragen.

1.1.4 Mangelnder Bedarf an zusätzlichem Bauland in Elten

Es wird auf die Nutzungssituation in den noch in Entwicklung befindlichen Baugebieten im Ortsteil Elten hingewiesen und der aktuelle Bedarf für die Ausweisung weiteren Wohnbaulandes angezweifelt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da der Wohnbauflächenverbrauch in der jüngeren Vergangenheit stagnierte, sind auch derzeit im Ortsteil Elten innerhalb der benannten Neubaugebiete Angebote möglich, die den aktuellen Bedarf tatsächlich abdecken müssten.

Es drängt sich jedoch der Eindruck auf, dass die Planergruppe mit ihrer zu einem Zeitpunkt vor der Offenlage abgegebenen Stellungnahme davon ausging, durch die Satzung werde die Entstehung eines umfangreichen Neubaugebietes vorbereitet. Tatsächlich wird sich der befürchtete Überschuss an Wohnbaureserveflächen durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung aber nicht einstellen, da es sich um einen eng an die bereits bestehende Bebauung angelehnten Verfahrensbereich handelt, der keine Ausdehnung der Bebauung in den angrenzenden Freiraum zulässt. Bei Abriss der Betriebsgebäude werden nur einige wenige Bauplätze auf der frei geräumten Fläche entstehen, die in der Summe den Umfang der derzeit bebauten Flächen wesentlich unterschreiten.

Nachdem kürzlich bereits der Verkauf des Grundstückes mit dem ehemaligen Betriebsleiterwohnhaus erfolgt ist, ermöglicht die Abgrenzung des Satzungsgebietes auf dem betroffenen Gewerbegrundstück die Bildung von maximal 3 bis 4 weiteren Baugrundstücken. Hinzu kommen innerhalb des übrigen Satzungsgebietes noch 3 bestehende echte Baulücken.

Diese geringe Anzahl an zusätzlichen Baugrundstücken wird sich auf das bestehende Angebot in Elten nur unwesentlich auswirken und zumindest kein Überangebot befürchten lassen. Darüber hinaus sollen auf dem Betriebsgelände einige großflächige Baugrundstücke mit einem tiefen Gartenbereich entstehen, die weniger den normal betuchten Bauherren sondern eher ein spezielles Klientel ansprechen und sonst nicht auf dem Markt zu finden sind.

1.1.5 Einbindung der neuen Bebauung in einen historischen Kontext

Die Planergruppe liefert eine Bestandsanalyse der bestehenden Bebauung am Hauberg und gelangt zu der Beurteilung, dass sich im Siedlungsbereich infolge von Neu- und Umbauten insbesondere in den 60er und 70er Jahren des letzten Jahrhunderts in eine von der ursprünglich ländlich strukturierten Bebauung abweichende heterogene Bebauungsstruktur z.T. minderer Gestaltqualität entwickelt hat. Darüber hinaus trage auch die vernachlässigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dazu bei, dass die Siedlung insgesamt eine mindere Wohnqualität vermittele. Um eine Verbesserung dieser Zustände einzuleiten wird angeregt, eine Rückbesinnung auf die verlorenen historischen Gegebenheiten zum Planungsziel zu erklären. Hierzu sollen einerseits gestalterische Festsetzungen, mit denen für die Neubebauung ein vereinheitlichter historisierender Baustil vorgeschrieben wird, beitragen. Andererseits würde die Wiederherstellung des früheren Straßenverlaufes von der Lobither Straße aus über die Zufahrt der Papierfabrik anstelle der derzeit als Umleitung empfundenen Anbindung ein adäquates Entree schaffen. Dessen Kosten sollten dem Vorhabenträger auferlegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die weniger positive Beurteilung des Erscheinungsbildes des Siedlungsbereiches trifft teilweise zu, wobei die Situation aber sicherlich nicht als so negativ dargestellt werden kann, dass quasi ein Sanierungsfall vorliegt. Eine grundlegende Veränderung als Planungsziel kann jedoch nicht mit dem Instrument der Außenbereichssatzung angegangen werden. Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung wird die betroffene Fläche nicht dem Außenbereich entzogen, sondern lediglich das Spektrum der im Außenbereich zulässigen Nutzungen formell auf dort ohnehin schon vorhandene, ansonsten aber außenbereichsuntypische Nutzungen erweitert.

Dem Zweck der Außenbereichssatzung entsprechend dürfen sich ihre Bestimmungen nur auf die Fragen der Zulässigkeit der begünstigten Vorhaben beschränken. Die Festsetzungskataloge des § 9 BauGB und der BauNVO können insofern nur in ganz begrenztem Umfang angewendet werden. Daher bedarf es zur Formulierung des vorgeschlagenen städtebaulichen Planungszieles für diesen Bereich mit einer Umgestaltung des Erschließungskonzeptes einer konkreten Bauleitplanung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Hierfür gibt es im vorliegenden Fall aber keine landesplanerische Grundlage.

Die Grundstücke mit der bestehenden Wohnbebauung befinden sich teilweise bereits über Generationen in Familienbesitz. Daher ist ein normaler Grundstücksverkehr hier nur in beschränktem Maße zu erwarten und die Aussichten, eine Umkehrung der bestehenden Zustände ohne weitere Lenkungsmechanismen oder Anreize erreichen zu können, sind eher als gering einzuschätzen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang jedoch, dass die bestehende Wohnbebauung in der Vergangenheit Störungen in Form des Betriebes der Müllkippe und der Kläranlage, der Pferdezuchtanlage auf niederländischer Seite sowie nicht zuletzt des Gewerbebetriebes der Papierfabrik ausgesetzt war. In der Summe waren diese für lange Zeit der Entstehung eines gehobenen Wohnbereiches hinderlich. Nachdem die erstgenannten Anlagen eingestellt wurden, stellt die Beseitigung der letzten den Wohnbereich jahrzehntelang störenden gewerblichen Nutzung und Umwandlung des betroffenen Areals in eine angepasste Wohnnutzung aber ein nicht zu verkennendes Aufwertungspotential dar, welches der Eigenentwicklung des Bereiches einen deutlichen Anstoß geben kann.

Im Fall einer entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzung würde sich die vorgeschlagene Gestaltungsvorgabe eines historisierenden Baustils nur teilweise durchsetzen, da sie die bestehenden Gebäude, die den größten Teil des Siedlungsbereiches ausmachen, in ihrem Bestand nicht erfasst und sich von daher für sehr lange Zeit nicht umsetzen lässt. Eine städtebauliche Begründung, warum gerade dieser Siedlungsbereich einer im Vergleich zu den sonstigen gestalterischen Bestimmungen für Baugebiete im Emmericher Stadtgebiet sehr weit gehenden Reglementierung unterworfen werden soll, könnte sich beispielsweise aus dem Erfordernis einer Anpassung an vorhandene Bebauungsstrukturen ergeben. Ein solches Erfordernis ist im vorliegenden Fall aber zu verneinen. Das in sich abgeschlossene Gebiet liegt abseits der sonstigen Siedlungsräume und Verkehrsverbindungen und ist von Außen, z. B. von der Lobither Straße aus relativ wenig einsehbar.

Zukünftige Gartengestaltungen der neuen Bauplätze auf dem Gelände der Papierfabrik werden darüber hinaus vermutlich zu einer Abschottung des Bereiches in dieser Richtung beitragen. Den vorgeschlagenen gestalterischen Vorgaben wäre insofern nur eine geringe Außenwirkung beizumessen. Aus den vorgenannten Gründen sollte auf gestalterische Festsetzungen, die über die vorgesehenen Bestimmungen der Satzung hinausgehen, verzichtet werden.

Die angesprochene frühere Anbindung des Hauberges an die Lobither Straße (L 472) verläuft als Verlängerung des westlichen Abschnittes der Straße Hauberg über das Gelände der Papierfabrik. Der im Kataster ablesbaren Historie der Grundstücksbildung zufolge ist diese Anbindung aber nie als Wegeparzelle herausgemessen worden, sondern immer eine Privatfläche gewesen, obwohl sie offensichtlich bis zu den 80er Jahren von den Anliegern des Haubergs zusätzlich zum Gemeindeweg als Verbindung zur Lobither Straße mit genutzt wurde. Zurzeit ist die betroffene Fläche auf dem Betriebsgelände als Freifläche zwischen den Hallen noch immer erkennbar und schließt mit einer Toranlage als private Grundstückszufahrt an die Lobither Straße an. Im Rahmen der gewünschten Umnutzung des Betriebsgeländes zu Wohnzwecken soll sie nach den Vorstellungen des Eigentümers aufgehoben werden, was der Landesbetrieb Straßenbau NRW als zuständiger Straßenbaulastträger der Lobither Straße ausdrücklich begrüßt.

Um als Ersatz für die bestehende öffentliche Zufahrt zum Siedlungsbereich dienen zu können, wäre neben dem Straßenausbau auf der besagten Privatfläche der Ausbau eines neuen Anbindungspunktes an die Landstraße erforderlich. Letztlich müsste auch der Rückbau der im Eigentum der Stadt Emmerich am Rhein stehende Straße „Hauberg“ östlich des Siedlungsbereiches durchgeführt werden. Hier ist auch der Abwasserhauptsammler des Ortsteiles Elten als Zuleitung zum ehemaligen Kläranlagengelände mit der heutigen Pumpstation als Beginn der Druckrohrleitung zur zentralen Kläranlage in Vrsasselt verlegt. Die bestehende Erschließungssituation des Hauberges ist gemessen an dem auch zukünftig begrenzten Anliegerverkehr der Siedlung als ausreichend zu betrachten. Die vorgetragene städtebauliche Zielsetzung kann die entstehenden Kosten für eine Umgestaltung der Erschließung, egal, wer sie letztendlich trägt, nicht rechtfertigen.

Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

1.2 Stellungnahme der Stadtwerke Emmerich GmbH, Schreiben vom 29.07.2008

Im Vorfeld des Satzungsverfahrens hat der Eigentümer der Eltener Papierfabrik darauf hingewiesen, dass sich auf seinem Grundstück angrenzend an die Straße „Hauberg“ vor seiner östlichen Halle eine von den Stadtwerken errichtete Trafostation befindet. Da sich diese Anlage nach Freiräumung des Betriebsgeländes negativ auf die Vermarktung der zukünftigen Baugrundstücke auswirke und keine ausreichende Sicherung für den Standort getroffen sei, gehe er davon aus, dass für die Versetzung der Anlage im Rahmen des Verfahrens Sorge getragen werde.

In der hierzu von den Stadtwerken eingeholten Stellungnahme wurde dargelegt, dass eine Standortverlegung aus technischen Gründen nur in einem engeren Umkreis zum bestehenden Standort möglich ist. Darüber hinaus wurde ein privatrechtlicher Gestattungsvertrag vorgelegt, mit dem der Eigentümer den Stadtwerken das Recht zur Errichtung und zum Betrieb der Trafostation einräumt und gleichzeitig eine spätere Veräußerung der betreffenden Fläche vereinbart, ohne jedoch die Verkaufsbedingungen bereits näher zu regeln. Nach Errichtung der Anlage auf der Grundlage dieses Vertrages wurde durch die Stadtwerke die Vermessung der betroffenen Fläche veranlasst. In der Folgezeit ist jedoch keine weitere Einigung über den Verkauf der betroffenen Fläche zustande gekommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach den übergebenen Leitungsplänen der Stadtwerke ist über das Grundstück der Eltener Papierfabrik von der Lobithener Straße aus neben der zur Betriebsversorgung erforderlichen Gasleitung auch eine Mittelspannungsleitung verlegt, die über das Betriebsgelände hinaus verlängert wurde und in die besagte Trafostation mündet. Von dort aus wird die Versorgung des übrigen Siedlungsbereiches geregelt. Der Errichtung dieser Anlage lag ein privatrechtlicher Vertrag zugrunde, von dessen Gültigkeit zunächst auszugehen ist und der von der Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht berührt wird.

Die Satzung setzt kein konkretes Baurecht fest, welches durch die Trafostation in Frage gestellt wird, sondern eröffnet lediglich einen erweiterten Nutzungsspielraum für Außenbereichsvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Darüber hinaus verhindert eine Beibehaltung des jetzigen Trafostandes auch unter Berücksichtigung der sonstigen Bestimmungen der Satzung nicht grundsätzlich die Neubebauung des angrenzenden Betriebsgeländes mit Wohnhäusern. Die Beschränkung des maximal zulässigen Gebäudeabstandes zur Straße von 10 m ermöglicht immer noch eine ausreichende Entfernung der nächst gelegenen Häuser zur Trafostation, um etwaige Beeinträchtigungen aus dem Betrieb dieser Anlage auszuschließen. Entsprechend dem vom Eigentümer vorgelegten Aufteilungsentwurf sollen in der betroffenen Lage großzügig geschnittene Grundstücke mit Übertiefe entstehen, die eine Ausnutzung des maximal zulässigen Gebäudeabstandes zur Straße zulassen.

Eine weitere Grundstücksbelastung betrifft die über das Betriebsgelände der Eltener Papierfabrik verlaufende Mittelspannungsleitung, für deren Verlegung auf Privatgrund der Versorgungsträger ebenfalls eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung getroffen haben müsste. Ein Erfordernis zur Aufgabe dieser Trasse wird nicht durch die Aufstellung der Satzung bewirkt. Überlegungen zu einer Überbauung der betroffenen Stromleitung ergeben sich allein aus den zukünftigen Verwertungsplänen des Eigentümers, der hierbei aber Rechte Dritter, sofern er sie auf seinem Grundstück eingeräumt hat, zu beachten hat.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde seitens der Stadtwerke darüber informiert, dass Gespräche in dieser Angelegenheit mit dem Vorhabenträger stattgefunden haben und man erwartet in dessen Planungen eingebunden zu werden.

Anregungen aus der Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB)

1.3 Anregung auf Einbeziehung des unbebauten Grundstückes zwischen Hauberg 5 und dem Abwasserpumpwerk in den Satzungsbereich

Mit Eingabe zur Ratssitzung am 03.02.2009 regte einer der Eigentümer des am westlichen Stichweg des Hauberges zwischen dem Grundstück Hauberg 5 und dem ehemaligen Kläranlagengelände gelegenen, rd. 1.700 qm umfassenden, unbebauten Grundstückes (Gemarkung Elten, Flur 4, Flurstücke 2537 und 2538) an, seine Fläche in den Verfahrensbereich einzubeziehen, um auf diese Weise zukünftig dort ebenfalls eine Wohnbebauung realisieren zu können. Der Rat hat diese Petition als Angelegenheit des eingeleiteten Verfahrens zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung zunächst an den Ausschuss für Stadtentwicklung verwiesen. Der betreffende Antrag wurde als eine im Vorgriff auf die noch durchzuführende Offenlage abgegebene Stellungnahme verstanden. Eine Entscheidung hierüber sollte im Zusammenhang mit den Beratungen über die Ergebnisse der Offenlage getroffen werden.

Während der öffentlichen Auslegung wurden die Eigentümer erneut vorstellig, um ihren Antrag zu bekräftigen. Als Argument für die gewünschte Einbeziehung trugen sie eine Gleichbehandlung mit der Einbeziehung des Gartenbereiches der Grundstücke Hauberg 2 bis 6 in das Satzungsgebiet vor.

Ferner sei durch die baulichen Anlagen auf dem Kläranlagengelände sowie durch die Stallgebäude auf der angrenzenden Hinterlandfläche des Grundstückes Hauberg 7 ein Bebauungszusammenhang zum Siedlungsbereich vorgegeben, so dass ihr Grundstück eine Baulücke darstelle.

Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund der Beibringung diverser umfangreicher Gutachten zur Untersuchung umweltrelevanter Auswirkungen hat sich die Durchführung der Offenlage längere Zeit verzögert, da erst nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse davon ausgegangen werden konnte, dass die Aufstellung der Satzung nicht wie das Vorgängerverfahren in den 90er Jahren daran scheitert, dass die gesetzlichen Voraussetzungen nicht ausreichend erfüllt werden.

Für die Antragsfläche am Stichweg des Hauberges war dem Vernehmen nach zu Zeiten des Kläranlagenbetriebes einmal die Errichtung eines Klärwärterhauses angedacht. Ein Erwerb dieser Fläche durch die Gemeinde ist jedoch nicht erfolgt. Im Zusammenhang mit der sukzessiven Entwicklung des Siedlungsbereiches am Hauberg wurde seitens der Eigentümer frühzeitig ebenfalls ein Interesse an einer Bebauung ihres Grundstückes bekundet. Im Jahre 1991 wurde eine entsprechende Bauvoranfrage für ein Wohnhaus gestellt, die nach § 35 Abs. 2 BauGB abschlägig beschieden wurde, was auch durch den Kreis Kleve im Rahmen eines Widerspruchsverfahrens bestätigt wurde. Der weitere Rechtsweg wurde von den Antragstellern seinerzeit nicht eingeschlagen. Nach Aufgabe der Kläranlage stellten die Eigentümer 1999 eine erneute Bauvoranfrage für zwei Wohnhäuser, die jedoch vor einer Entscheidung -vermutlich in Aussicht auf eine nochmalige Ablehnung- zurückgezogen wurde.

Das in den 90er Jahren nach den Bestimmungen des damals geltenden BauGB-Maßnahmengesetzes begonnene Verfahren für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Hauberg“ umfasste in Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf eine von dem jetzigen Verfahrensgebiet geringfügig abweichende Abgrenzung, die sich an dem damals bestehenden, einen Bebauungszusammenhang bildenden Gebäudebestand orientierte und dabei die gesamte bebaute Betriebsfläche der Papierfabrik einbezog, nicht aber die Gartenfläche der Grundstücke Hauberg 2 bis 6. Die beantragte Erweiterungsfläche zwischen der Kläranlage und dem Grundstück Hauberg 5 lag seinerzeit im Übrigen ebenfalls nicht innerhalb des Verfahrensbereiches.

Die im jetzigen Satzungsverfahren bestimmte Gebietsgrenze wird nach den gleichen Beurteilungsgrundlagen auf die bestehende Bebauung in dieser Splittersiedlung abgestellt und beschränkt sich für die aufgegebene Gewerbefläche der Eltener Papierfabrik auf einen an die Straße „Hauberg“ angrenzenden Grundstückstreifen bis 35 m Tiefe, um nach Grundstücksfreiräumung die Nachnutzung dieses Areals an die im Siedlungsbereich ansonsten vorhandene Nutzungsstruktur einer straßenbegleitenden Bebauung anzupassen. Abweichend von der Gebietsfestlegung des ersten Satzungsverfahrens wurde bei der Erhebung der vorhandenen Bebauung zum jetzigen Zeitpunkt der Gesamtbereich der Grundstücke Hauberg 2 bis 6 mit einer Tiefe von rd. 45 m einschließlich der Gartenflächen als dem Bebauungszusammenhang zugehörend eingestuft.

Auf diesen Grundstücken befinden sich im Hinterlandbereich massive, z.T. großflächige Nebengebäude, die in der damaligen topografischen Kartengrundlage, welche zur Gebietsabgrenzung herangezogen wurde, nicht dargestellt sind. Nach der heutigen Nutzung (z.T. Lager für Kleingewerbe) sind diese Gebäude aber der Hauptnutzung des jeweiligen Grundstückes zuzuordnen. Da sie bei objektiver Betrachtungsweise den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermitteln, nehmen sie von daher unzweifelhaft am Bebauungszusammenhang teil.

Die Antragsteller leiten aus dieser Gebietsabgrenzung wegen Ungleichbehandlung einen vermeintlichen Anspruch auf nachträgliche Einbeziehung auch ihres Grundstückes in den Satzungsbereich ab. Die Beurteilungssituation für die letztgenannten bebauten Grundstücksteilflächen ist jedoch nicht vergleichbar mit dem als landwirtschaftlicher Grünfläche genutzten unbebauten Grundstück der Antragsteller. Für die Antragsfläche kann darüber hinaus ebenso wenig ein Bebauungszusammenhang als echte Baulücke zwischen der Pumpstation auf dem ehemaligen Kläranlagengelände einerseits sowie den Stallgebäuden auf dem als Pferdewiese genutzten Hinterland des Nachbargrundstückes Hauberg 7 andererseits und den durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereich konstruiert werden. Die Abgrenzung der bestehenden Siedlung „Hauberg“ zum landwirtschaftlich oder sonstig genutzten Außenbereichsfreiraum ergibt sich eindeutig durch die Grenze der Wohnhausgrundstücke Hauberg 1, 5 und 7, siehe beiliegendes Luftbild.

Mit Aufstellung einer Außenbereichssatzung darf der vorhandene Siedlungsansatz innerhalb des tatsächlich gegebenen baulichen Zusammenhangs verdichtet werden, so dass sich nach heutiger Bebauungssituation nur ein paar wenige echte Baulücken zwischen den Häusern 3 und 7, 7 und 9 sowie 11 und 13 auftun.

Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung räumt jedoch **nicht** die Möglichkeit ein, die vorhandenen Siedlungsansätze beliebig in den unbebauten Außenbereich hinein zu erweitern, da im § 35 Abs. 6 BauGB ausdrücklich die **Erweiterung** einer Splittersiedlung als Ausnahmenvorbehalt zum § 35 Abs. 2 BauGB **ausgenommen** ist. In Anwendung dieser Bestimmung wurden daher einige unmittelbar angrenzende Flächen, die als freier Außenbereich einzuordnen sind, nicht in das Satzungsgebiet einbezogen, auch wenn deren Eigentümer ein entsprechendes Interesse vortrugen. Hierzu gehört u.a. das an das ehemalige Kläranlagengelände angrenzende besagte Privatgrundstück, dessen planungsrechtliche Beurteilung, wie sie der ablehnenden Entscheidung der seinerzeitigen Bauvoranfrage zugrunde lag, sich durch das Satzungsverfahren nicht verändert hat.

Ein Anspruch auf Erlass einer Außenbereichssatzung kann von den betroffenen Eigentümern nicht geltend gemacht werden, es besteht lediglich ein Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung der Gemeinde, sofern diese den Erlass einer Außenbereichssatzung erwägt. Zu berücksichtigen ist im Rahmen der Abwägung, ob die Interessen der betroffenen Eigentümer unangemessen beeinträchtigt werden. Das wäre insbesondere dann der Fall, wenn diese infolge der Entscheidung der Gemeinde einen wirtschaftlichen Nachteil gegenüber ihrer jetzigen Situation erleiden würden, da sie zum Beispiel ihr Grundstück nicht mehr in dem Ausmaß wie vor Erlass der Außenbereichssatzung nutzen könnten.

Einen Anspruch auf Einbeziehung weiterer Freiflächen in den Satzungsbereich können deren Eigentümer grundsätzlich bereits nach Sinn und Zweck des § 35 Abs. 6 BauGB nicht geltend machen. Eine gerichtliche Klärung der Zulässigkeit einer Bebauung solcher an den Satzungsbereich angrenzender Freiflächen im Rahmen von Bauvoranfragen bleibt den Eigentümern weiterhin unbenommen.

In diesem Zusammenhang sei an das Verfahren zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Grüne Straße“ nach dem Bestimmungen des BauGB-Maßnahmengesetzes im Jahre 1993 erinnert. Damals war der Rat entgegen der Beschlussempfehlung der Verwaltung zwei Anträgen auf Erweiterung des mit der Genehmigungsbehörde zuvor im Verfahren abgestimmten Satzungsbereiches gefolgt. Im Rahmen des Satzungsbeschlusses traf der Rat dabei die Entscheidung, die betroffenen an den Verfahrensbereich angrenzenden unbebauten Flächen in das Satzungsgebiet mit einzubeziehen. Es handelte sich hierbei um eine Fläche in Bauplatzgröße am westlichen Rand des Verfahrensgebietes nordwestlich des Hauses Grüne Straße 40 sowie einen größeren Erweiterungsbereich um den Fresienweg und an der von-der-Recke-Straße. In ihrer Genehmigungsverfügung machte die Bezirksregierung Düsseldorf zur vorgelegten Satzung seinerzeit eine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend und rügte eine unzulässige Erweiterung des Satzungsbereiches, da die betroffenen Erweiterungsflächen nicht am Bebauungszusammenhang teilnahmen.

Mittlerweile bildet der § 35 Abs. 6 BauGB die Rechtsgrundlage für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung, wobei die Bestimmungen des nach der Wende nur für einen begrenzten Zeitraum geltenden BauGB-Maßnahmengesetzes bis auf den Entfall der Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde unverändert in das Baugesetzbuch eingegangen sind.

Insofern bleibt abschließend festzustellen, dass eine Ausdehnung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung „Hauberg“ auf das betroffene Grundstück wegen fehlender Rechtsgrundlage den Vorschriften des Baugesetzbuches zuwider laufen würde.

Anregungen aus der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1.4 Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Schreiben vom 17.12.2009

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW wurde als Straßenbaulastträger der Lobither Straße (L 472) am Satzungsverfahren beteiligt. Er legt Bedenken dagegen ein, dass der Ausbauzustand des Anbindungspunktes der Straße „Hauberg“ an die Lobither Straße den Anforderungen an das Verkehrsaufkommen im Hauberg nicht entspreche. Durch die Satzung werde anstelle des bislang über eigene Zu- und Abfahrt der Papierfabrik laufenden Gewerbeverkehrs eine Ausweitung des Wohnanlieger- und Kleingewerbeverkehrs vorbereitet, die eine verkehrsgerechte Aufweitung der Radianbereiche der Einmündung zur Ermöglichung von Begegnungsverkehr erforderlich mache.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Ausräumung der Bedenken wird die vom Landesbetrieb geforderte Ausbaumaßnahme notwendig, um im Einmündungsbereich außerhalb der Fläche der L 472 einen Begegnungsverkehr von zwei PKW gewährleisten zu können. Hierdurch wird ein Rückstau in die Landstraße hinein in einem Abschnitt in unmittelbarer Nähe zu einem unübersichtlichen Kurvenbereich vermieden.

Nach Abstimmung mit dem Leiter der Straßenmeisterei der zuständigen Behörde bedarf es zur Regelung ordnungsgemäßer Zustände in diesem Fall aber keines opulenten Neuausbaues eines Anbindungspunktes mit Grundstückserwerb zur Straßenaufweitung. Die örtliche Ausbausituation der L 472 mit einer Haltebuchtaufweitung westlich des Einmündungsbereiches bietet in dieser Hinsicht bereits ausreichend Straßenraum, so dass zur Herstellung einer ausreichenden Straßeneinmündung eine Aufarbeitung der Deckschicht bis in den Hauberg hinein sowie die Anpassung der Bankette als Entwässerungseinrichtung genügen. Die Kosten für eine solche Maßnahme belaufen sich auf ca. 5.000,- EUR und sollen dem Initiator der Satzung als Vorhabenträger unter Pkt. 2 dieser Vorlage übertragen werden.

Die Satzungs Begründung wird entsprechend ergänzt.

1.5 Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Schreiben vom 04.01.2010

Bei der Luftbildauswertung zum Siedlungsbereich Hauberg gelangt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu der Einschätzung, dass bei den Militäreinrichtungen des Zweiten Weltkriegs innerhalb des Satzungsbereiches (Schützenlöcher und Laufgräben) noch Kampfmittel im Boden verborgen sein könnten. Von daher werden im Falle von Erdarbeiten in der Lage dieser Einrichtungen grundsätzlich Überprüfungen durch den KBD empfohlen. Bei Erdarbeiten mit besonderen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten oder Pfahlbohrungen werden ferner für den gesamten Satzungsbereich Sicherheitsdetektionen empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da der gesamte Stadtbereich einem Kampfgebiet im Zweiten Weltkrieg zuzurechnen ist, werden heutzutage im Rahmen von Satzungsverfahren 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 ergeben sich jedoch entsprechende Anhaltspunkte anhand der seinerzeitigen Militäreinrichtungen. Hierzu empfiehlt der KBD im Zusammenhang mit der Durchführung von Baumaßnahmen die Überprüfung der betroffenen Bereiche. Den Eigentümern dieser Flächen wurde die betreffende Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mit der Bitte um Beachtung und Weitergabe an Rechtsnachfolger zur Kenntnis gegeben. Der Hinweis der Satzung wird um das Ergebnis der Luftbildauswertung ergänzt und konkretisiert. Die Satzungs Begründung wird entsprechend angepasst.

1.6 Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 05.01.2010

Die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Kleve (UBSB) erhebt Bedenken gegen die Aussagen der Altstandortuntersuchung „Bericht zu Bodenuntersuchungen auf dem Gelände der ehemaligen Papierfabrik Elten, Hauberg 1 / Lobither Straße, in 46446 Emmerich-Elten“ vom 29.09.2008, da sich die Verträglichkeit der beabsichtigten Nachnutzung nicht mit der notwendigen Sicherheit aus dem Untersuchungsumfang ableiten lasse. Insofern wird vor Inkrafttreten der Satzung eine entsprechende Ergänzung der Untersuchungen in Abstimmung mit der Behörde gefordert. Sollten hierbei relevante Bodenbelastungen festgestellt werden, sind ggf. die Bestimmungen der Satzung entsprechend zu ergänzen. Darüber hinaus solle geprüft werden, ob eine gutachterliche Begleitung der Abbrucharbeiten planungsrechtlich gesichert werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erstellung des Bodengutachtens für das Gelände der ehemaligen Eltener Papierfabrik wurde von dem Gutachter ohne vorherige Abstimmung des Untersuchungsumfanges mit der UBSB durchgeführt. Die Behörde hat dem Vernehmen nach erst mit der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen dieses Satzungsverfahrens Kenntnis von der Untersuchung erhalten.

Aufgrund der vorgetragenen Bedenken wurde der Vorhabenträger zur Ergänzung des Gutachtens aufgefordert. Dem wurde unter Einbeziehung der UBSB nachgekommen. Die Ergebnisse der Nachuntersuchung vom 20.04.2010 wurden von der UBSB als ausreichend erachtet, um die vorgetragenen Bedenken auszuräumen. Mit Schreiben vom 10.05.10 teilt der Kreis Kleve mit, dass gegen den Erlass der Außenbereichssatzung nunmehr keine Bedenken mehr bestehen. Das betreffende Ergänzungsgutachten wird Bestandteil der Begründung der Satzung.

Die UBSB bittet ferner um Beteiligung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Abbruch der Betriebsgebäude. Eine solche Beteiligung ist durch die verwaltungsinternen Abläufe der Genehmigungsverfahren solcher Vorhaben bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Emmerich am Rhein sicher gestellt, so dass die empfohlene fachgutachterliche Begleitung der Abbrucharbeiten als Genehmigungsaufgabe umgesetzt werden wird. Da darüber hinaus sämtliche Beteiligte Kenntnis von den Empfehlungen in den Gutachten haben, kann auf eine planungsrechtliche Sicherung zur Durchsetzung der fachgutachterlichen Begleitung der Abbrucharbeiten, wie von der UBSB in ihrer ersten Stellungnahme angeregt, verzichtet werden.

Zu 2)

Zur Ausräumung der Bedenken des Landesbetriebes Straßenbau NRW gegen die Aufstellung der Außenbereichssatzung, durch die ein Mehrverkehr über den Anbindungspunkt der Straße Hauberg an die Lobither Straße (L 472) vorbereitet wird, bedarf es der Durchführung einer mit der betroffenen Behörde abgestimmten Straßenbaumaßnahme kleineren Umfanges im Einmündungsbereich des Haubergs.

Die Realisierung dieser sich aus der Begründung der Satzung ergebenden Maßnahme soll dem Eigentümer der Eltener Papierfabrik als Vorhabenträger übertragen werden. Hierzu bedarf es eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB.

Die Abfassung des städtebaulichen Vertrages zur Außenbereichssatzung ist vor dem Satzungsbeschluss erforderlich, da hierin die Durchführung der sich aus der Satzung ergebenden Maßnahme gesichert wird. Der Vertrag ist daher als Bestandteil der Satzung zu betrachten.

Der beiliegende Vertragsentwurf wird vor der Beratung im Rat vom Vorhabenträger unterschrieben vorliegen.

Zu 3)

Der beiliegende Entwurf der Außenbereichssatzung entspricht mit seiner Gebietsfestlegung und seinen Bestimmungen der Fassung der öffentlichen Auslegung. Seine Begründung wurde nach Durchführung der öffentlichen Auslegung zur Abwägung vorgetragener Stellungnahmen geringfügig geändert und insbesondere um das erweiterte Bodengutachten zum Altstandort Hauberg 1 ergänzt. Diese Ergänzungen runden die erforderlichen Erläuterungen der betroffenen öffentlichen Belange ab, ohne die Regelungen der Satzung zu ändern. In analoger Anwendung des § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB kann von daher von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes abgesehen werden.

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung für den Siedlungsbereich an der Straße „Hauberg“ wird die betroffene Fläche nicht dem Außenbereich entzogen. Lediglich das Spektrum der im Außenbereich zulässigen Nutzungen wird formell auf dort ohnehin schon vorhandene, ansonsten aber außenbereichsuntypische Nutzungen erweitert. Die Satzung bezweckt insofern eine begrenzte Fortentwicklung des bestehenden Wohnsiedlungsansatzes und die Ermöglichung einer Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Eltener Papierfabrik in Anpassung an die vorhandene Nutzungsstruktur.

In der Begründung wird nachgewiesen, dass die Ermächtigungsgrundlagen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Danach

ist die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches vereinbar
werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen, vorbereitet, sind keine unzulässigen Auswirkungen auf den benachbarten Natura 2000-Bereich auf niederländischem Staatsgebiet zu erwarten.

Von der Möglichkeit, in der Außenbereichssatzung neben der Zulässigkeit von Wohnbebauung und nicht störendem Kleingewerbe weitere nähere **Bestimmungen über die Zulässigkeit** von Vorhaben zu treffen, wird Gebrauch gemacht. Es handelt sich hierbei um Regelungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung für die hinzukommende Wohnbebauung durch Beschränkung der Bauweise auf eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser, Ausschluss einer Bebauung in zweiter Reihe sowie Einschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude zum Ausschluss einer Mehrfamilienhausbebauung.

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, Ziel 2.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter