

STADT EMMERICH AM RHEIN

Der Bürgermeister



Tagesordnungspunkt

Datum
05 - 14 0932/2008 E1
öffentlich

10.11.2008

Verwaltungsvorlage

Betreff

9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL I/1 -Am Dudel-;
hier: 1) Bericht zur durchgeführten Offenlage und Behördenbeteiligung
2) Städtebaulicher Vertrag
3) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	18.11.2008
Haupt- und Finanzausschuss	25.11.2008
Rat	09.12.2008

Beschlussvorschlag :

Zu 1)

Der Rat beschließt, dass die Bedenken bezüglich einer Nichtbeteiligung des neuen Bauplatzes an den Erschließungsbeiträgen für den Ausbau der Straßen im Innenbereich des Bebauungsplanes EL I/1 -Am Dudel- im Rahmen der 9. vereinfachten Änderung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu 2)

Der Rat beschließt den beiliegenden Vertragsentwurf als städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zur 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes EL I/1 -Am Dudel-.

Zu 3)

Der Rat beschließt den Entwurf der gemäß § 13 BauGB durchgeführten 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL I/1 -Am Dudel- mit Entwurfsbegründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Hierdurch wird der Bebauungsplan für das Grundstück Stokkumer Straße 38 - 40, Gemarkung Elten, Flur 24, Flurstücke 72, 74, 76 und 78, dahin gehend geändert, dass die südliche Grundstückshälfte von allgemeinem Wohngebiet (WA) insgesamt in reines Wohngebiet (WR) mit dem Maß der baulichen Nutzung des angrenzenden WR-Gebietes und der Einschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude bei gleichzeitiger Festsetzung einer zusätzlichen überbaubaren Fläche umgewandelt wird.

Abstimmungs-/Beratungsergebnis

Vorlagen-Nr		dafür	dagegen	Enthaltungen
ASE	05 - 14 0932/2008			
ASE	05 - 14 0932/2008 E1	21	0	0
HFA	05 - 14 0932/2008 E1	18	0	1
RAT	05 - 14 0932/2008 E1			

Begründung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat diese Vorlage in seiner Sitzung vom 14.10.2008 wegen weiteren Beratungsbedarfs an den ASE am 18.11.2008 verwiesen.

Zu 1)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit in diesem nach § 13 BauGB durchgeführten vereinfachten Änderungsverfahren erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2008 bis 29.09.2008. Parallel hierzu **wurde** die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind abwägungsrelevante Stellungnahmen nicht eingegangen. In der Offenlage haben sich drei Anlieger des Stichweges der Straße „Am Dudel“, durch den auch das durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes EL I/1 vorbereitete neue Baugrundstück erschlossen werden soll, mit den beiliegenden Stellungnahmen gemeldet. Hiermit erheben die Eigentümer Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung, wenn die planungsrechtliche Festsetzung eines zusätzlichen Baurechtes auf der Hinterlandfläche des Grundstückes Stokkumer Str. 38-40 eine Nutzung der von den Anliegern des Planinnenbereiches getragenen Erschließungsanlagen bewirke, ohne dass sich der Eigentümer an den seinerzeit geleisteten Erschließungsbeiträgen beteilige und somit einen wirtschaftlichen Vorteil zu Lasten der übrigen Anlieger erlange.

Eine Überprüfung der im Jahre 1996 erfolgten endgültigen Erhebung der Erschließungsbeiträge für den Ausbau der Erschließungsanlagen im Innenbereich des Bebauungsplanes EL I/1 hat Folgendes ergeben:

Die Erhebung des Erschließungsbeitrages erfolgte seinerzeit nicht straßenweise sondern für das gesamte Baugebiet. Das hierzu festgesetzte Gesamtabrechnungsgebiet umfasste sämtliche an die Straßen „Am Dudel“, „Am Plagweg“, „De Bill“, „De Dweel“, „Bottenkuhl“ sowie den östlichen Abschnitt des Fuchsweges angrenzenden bebauten oder bebaubaren Grundstücke. Hierbei war das im Rahmen der 9. Bebauungsplanänderung geplante Baugrundstück von dem Abrechnungsgebiet nicht erfasst, da das Hausgrundstück Stokkumer Straße 38-40 nicht an eine der Straßen im Planinnenbereich angrenzte und folglich hierdurch nicht erschlossen wurde.

Zwischen seiner südlichen Grundstücksgrenze und der Straßengrenze des Wendehammers des Stichweges „Am Dudel“ lag seinerzeit eine Teilfläche des in der Umlegung gebildeten angrenzenden Bauplatzes Am Dudel 39, welcher dem gleichen Eigentümer gehörte und erst später zum Zwecke der Bebauung veräußert wurde. Im Zuge dieses Verkaufes ließ der Eigentümer im Jahre 1990 eine (nicht genehmigungspflichtige) Grundstücksteilung durchführen, bei der er eine geringfügige Erweiterung des Bauplatzes Am Dudel 37 an der Westseite des Wendehammers ermöglichte und gleichzeitig eine Teilfläche von 42 qm zwischen dem Wendehammer und der südlichen Grenze seines Grundstückes Stokkumer Straße 38-40 in seinem Eigentum behielt. Damit verschaffte er sich zu einem Zeitpunkt nach Herstellung der Erschließungsanlagen und Abrechnung der Erschließungsbeiträge eine Anbindung seines Hausgrundstückes an die Straße Am Dudel.

Mit der jetzt beantragten Planänderung soll eine Bebaubarkeit der betroffenen Fläche ermöglicht werden, so dass der Eigentümer auf diese Weise tatsächlich in die Lage versetzt würde, die zur Bebauung erforderliche Erschließung über eine zu Lasten der übrigen Anlieger abgerechnete Straße vorzunehmen. Hierin sehen die Eigentümer, die Bedenken erhoben haben, eine Ungleichbehandlung und fordern eine nachträgliche Beteiligung des Betroffenen an den Erschließungsbeiträgen.

Aus dem Planungsrecht ergibt sich indes keine rechtliche Grundlage, diesen wirtschaftlichen Vorteil, der dem Eigentümer infolge der Planänderung zuteil würde, abzuschöpfen und den anderen betroffenen Eigentümern zurück zu erstatten. Ebenso wenig ist auch vom Erschließungsbeitragsrecht eine Rückabwicklung der Erhebung der Erschließungsbeiträge im Falle einer nachträglichen Änderung der Rechts- und Sachlage vorgesehen, da der Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht sowie die Frist für die Erhebung der Erschließungsbeiträge eindeutig festgelegt sind und das betroffene Grundstück seinerzeit keiner Beitragspflicht unterlag. Die erlassenen Beitragsbescheide sind allesamt rechtskräftig. Mit der erfolgten Beitragserhebung hat die Stadt Emmerich am Rhein den beitragsfähigen Erschließungsaufwand in Gänze vereinnahmt und kann von dem Antragsteller keinen darüber hinaus gehenden Vorteilsausgleich verlangen.

Die Bebauungsplanänderung darf sich nur auf städtebauliche Erwägungen gründen. Im vorliegenden Fall soll eine Bebauungsverdichtung im Innenbereich unter Nutzung bestehender Infrastruktur vorbereitet werden. Eine solche Planung dient der Aktivierung noch vorhandener Flächenreserven und schont den Außenbereich, der ansonsten für die Entwicklung weiterer Bauflächen in Anspruch genommen werden müsste. Die Bereitstellung solcher Entwicklungsflächen im Außenbereich ist durch die landesplanerischen Vorgaben ohnehin bereits eingeschränkt. Wenn den vorgetragenen Bedenken der anderen Anlieger entsprochen würde, bedeutete dies für gleich gelagerte Flächen darüber hinaus im Prinzip den Ausschluss weiterer Entwicklungsmöglichkeiten. Daher sollte dem städtebaulichen Grund für diese Planänderung in der Abwägung gegenüber den wirtschaftlichen Interessen der Anlieger der Vorrang eingeräumt werden.

Sollte sich auf der Grundlage anderer rechtlicher Bestimmungen ein so genannter Bereicherungsanspruch der benachteiligten Anlieger gegen den Antragsteller ergeben, so bestehen hier seitens der Anlieger möglicherweise überzogene Vorstellungen, in welcher Höhe von jedem einzelnen Eigentümer Ansprüche geltend gemacht werden könnten. Im Falle einer Rückabwicklung der Heranziehung zu den Erschließungsbeiträgen als Grundlage solcher Forderungen müsste die Fläche des neuen Bauplatzes in das Abrechnungsgebiet einbezogen werden und der Erschließungsbeitragssatz als Quotient des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes zur anrechenbaren Erschließungsfläche neu berechnet werden. Bei der bisherigen Festsetzung des Abrechnungsgebietes von insgesamt 112 Grundstücken mit einer anrechenbaren Erschließungsfläche von rd. 77.000 qm ergab sich ein Erschließungsbeitrag von **16,15 DM/qm**. Die Einbeziehung der zu veranlagenden Fläche des neuen Bauplatzes (= Grundstücksfläche x Vomhundertsatz zur Berücksichtigung der möglichen Geschossigkeit) von rd. 780 qm kann bei unverändertem Erschließungsaufwand schon allein wegen der Größenverhältnisse der Flächen keine erhebliche Reduzierung des Erschließungsbeitrages bewirken. Tatsächlich wäre bei nachträglicher Berücksichtigung des neuen Bauplatzes ein Erschließungsbeitrag von **15,99 DM/qm** zu errechnen, was einer Reduzierung um 0,16 DM/qm = 1% entspricht. Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet umfassen Flächengrößen von durchschnittlich 250 bis 600 qm. Jedem Eigentümer im Abrechnungsgebiet würde bei einer Reduzierung der Erschließungsbeiträge nach den vorstehenden Grundlagen demnach nur ein Rückerstattungsanspruch zwischen ca. 25,- und 60,- EUR zustehen.

Durch die erfolgte Grundstücksteilung deutet sich eine Erschließung des neuen Bauplatzes über den Stichweg Am Dudel an. Um zwischennachbarschaftliche Spannungen wegen der Frage der Erschließungsbeiträge zu vermeiden, könnte der Eigentümer aber auch auf die Nutzung der Straße Am Dudel verzichten und sich eine privatrechtliche Zuwegung zur Stokkumer Straße über das abgetrennte Hausgrundstück verschaffen. Die vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen lassen eine solche Möglichkeit offen.

Zu 2)

Die Realisierung des Bebauungsplanes hinsichtlich der sich aus der Begründung der 9. Änderung des Bebauungsplanes ergebenden Maßnahmen soll auf die Eigentümerin als Vorhabenträgerin übertragen werden. Hierzu bedarf es eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB.

Auf der Grundlage der Aussagen der Eingriffsbilanzierung in der Begründung ist zur Kompensation des Gesamteingriffes ein externer Ausgleich zu erbringen. Hierzu soll seitens der Eigentümerin ein Ersatzgeld in Höhe von **3.180,10 EUR**, fällig mit der Rechtskraft der Bebauungsplanänderung, an die Stadt Emmerich am Rhein gezahlt werden. Diese verpflichtet sich im Gegenzug zur Anrechnung des Ausgleichsdefizites von 1.240 ökologischen Werteinheiten auf das Aufwertungsguthaben zur ihrer Ökokontofläche im Ortsbereich Elten, Knauheide Gemarkung Elten, Flur 2, Flurstücke 1535 und 1536.

Die Abfassung des städtebaulichen Vertrages ist vor dem Satzungsbeschluss erforderlich, da hierin die Durchführung eines Teiles der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Maßnahmen gesichert wird. Der Vertrag ergänzt die Regelung der Ausgleichsfestsetzungen und ist daher als Bestandteil des Bebauungsplanes zu betrachten. Der beiliegende Vertragsentwurf wurde der Eigentümerin vorgelegt. Deren Unterschrift wird bis zum Ratsbeschluss vollzogen sein.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen

- Die Maßnahme hat keine finanz - und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen .
- Steht die Maßnahme im Einklang mit den Zielen des Leitbildes ?

☐

Ja. Kapitel ____.

☒

Nein

Bürgermeister