



TOP Vorlagen-Nr.	Datum
---------------------	-------

Verwaltungsvorlage

öffentlich

**05 - 15
0951/2013**

09.04.2013

Betreff

7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL R/1 - Wasserstraße -;
hier: 1) Bericht über die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 2
und 4 Abs. 2 BauGB
2) Städtebaulicher Vertrag
3) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	07.05.2013
Haupt- und Finanzausschuss	14.05.2013
Rat	28.05.2013

Beschlussvorschlag

Zu 1)

- 1.1** Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme des Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.2** Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme der Stadtwerke Emmerich GmbH mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

Zu 2)

Der Rat beschließt den beiliegenden Vertragsentwurf als städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes EL R/1 -Wasserstraße-.

Zu 3)

Der Rat beschließt den Entwurf der gemäß § 13 BauGB durchgeführten 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL R/1 -Wasserstraße- mit Entwurfsbegründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Hierdurch wird der Bebauungsplan für das Grundstück Wasserstraße 31, Gemarkung Elten, Flur 19, Flurstück 444 dahin gehend geändert, dass die Festsetzung einer privaten Grünfläche auf der westlichen Teilfläche umgewandelt wird in „Reines Wohngebiet“ (WR) mit eingeschossiger offener Bauweise und einer Grundflächenzahl GRZ=0,4 bei gleichzeitiger Erweiterung der auf dem Grundstück bestehenden überbaubaren Fläche.

Sachdarstellung :

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 **06. Februar 2013 bis 08. März 2013**. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Bürgerschaft weder Anregungen noch Bedenken zur geplanten Änderung vorgetragen. Über die beiden nachfolgenden in der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen hat der Rat eine abschließende Entscheidung unter Abwägung der öffentlichen Belange und privaten Interessen gegeneinander und untereinander zu treffen.

1.1 Stellungnahme des Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Schreiben vom 12.02.2013

Bei seiner Luftbildauswertung gelangt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu der Einschätzung, dass für den Bebauungsplanänderungsbereich ein diffuser Kampfmittelverdacht zu benennen ist. Er weist zusätzlich darauf hin, dass ein Teil des betroffenen Bereiches nicht ausgewertet werden konnte.

Es wird den Bauherren vor Durchführung von Erdarbeiten eine geophysikalische Untersuchung der Flächen, auf denen ein Eingriff in den Boden erfolgen soll, empfohlen. Darüber hinaus werden weitere Handlungsempfehlungen für den Fall der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten oder Pfahlgründungen) sowie für Erdarbeiten im Bereich der nicht ausgewerteten Teilfläche gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da der gesamte Stadtbereich einem Kampfgebiet im Zweiten Weltkrieg zuzurechnen ist, werden heutzutage im Rahmen von Bauleitplanungen zur Information der Bauherren grundsätzlich Hinweise auf ein evtl. Vorhandensein von Kampfmitteln in der jeweiligen Lage sowie auf Verhaltensmaßregeln aufgenommen, auch wenn sich keine konkreten Anhaltspunkte auf entsprechende Kampfmittelablagerungen ergeben. Der betreffende Hinweis war Bestandteil des Planentwurfes der Offenlage. Bedenken sind hierzu im Rahmen der Beteiligungen nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB nicht vorgetragen worden.

Der KBD gibt vorsorglich eine Empfehlung ab, für den betroffenen Bebauungsplanänderungsbereich im Zusammenhang mit der Durchführung von Baumaßnahmen eine geophysikalische Untersuchung der Eingriffsflächen vorzunehmen. Dieser Belang lässt sich nicht im Bebauungsplan durch eine planungsrechtliche Festsetzung gemäß dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB regeln. Es bleibt daher einerseits bei dem entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan. Andererseits wurde die betreffende Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes dem Antragsteller und einzigem zukünftigem Bauherrn sowie seinem Architekten zur Beachtung bei Durchführung des geplanten Bauvorhabens zur Kenntnis gegeben. Damit ist der Informationspflicht der Gemeinde im Rahmen dieses Planverfahrens Genüge getan.

1.2 Stellungnahme der Stadtwerke Emmerich GmbH, Schreiben vom 11.02.2013

Die Stadtwerke weisen darauf hin, dass sich im Bebauungsplanänderungsbereich Versorgungsleitungen vom Brunnenweg zum Haus Wasserstraße 31 befinden. Vor Durchführung von Baumaßnahmen sei der Bauherr verpflichtet, sich über das Vorhandensein solcher Versorgungsanlagen zu erkundigen, um für deren Schutz Sorge tragen zu können. Im Falle einer Überbauung bestehender Leitungstrassen infolge der Bebauungsplanänderung seien die Kosten einer erforderlichen Verlegung der betroffenen Leitungen von den Bauherren zu tragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine planungsrechtliche Sicherung privater Hausanschlussleitungen innerhalb des Änderungsbereiches ist im Rahmen dieses Änderungsverfahrens nicht vorzunehmen. Die Schaffung des erweiterten Baurechtes wurde vom Eigentümer initiiert, mit deren Ausnutzung verbundene Aufwendungen gehen somit zu seinen Lasten.

Im Rahmen des zukünftigen Baugenehmigungsantrages besteht für den Bauherrn bzw. seinen Architekten eine Erkundigungspflicht bei seinem Versorgungsträger, der er zum Zwecke des Anschlusses seines neuen Vorhabens an das Versorgungsnetz der Stadtwerke ohnehin nachkommen wird. Darüber hinaus wurde der Antragsteller mit der Übergabe der Stellungnahme der Stadtwerke explizit auf die mit dem bisherigen Versorgungsvertrag bestehenden Pflichten hingewiesen.

Die Begründung wird nach Offenlage im Pkt. „8 Ver- und Entsorgung“ um den redaktionellen Hinweis ergänzt, dass private Versorgungsleitungen innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden sind, deren bei Ausnutzung der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes etwaig erforderlichen Verlegungen entsprechend dem Versorgungsvertrag mit den Stadtwerken von den Eigentümern zu veranlassen und zu tragen sind. Eine solche Ergänzung des Begründungstextes nach Offenlage kann unter Anwendung des § 13 BauGB ohne erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes geregelt werden, da gegenüber dem Offenlageentwurf keine veränderte planungsrechtliche Festsetzung getroffen und nur eine Klarstellung bezweckt wird. Insofern sind weder Öffentlichkeit noch Behörden von dieser Ergänzung berührt.

Zu 2)

Zur Sicherung der sich aus der Begründung des Bebauungsplanes ergebenden Ausgleichsmaßnahme für die Kompensation des durch die Planänderung vorbereiteten Eingriffes in Natur und Landschaft soll ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen werden. In diesem städtebaulichen Vertrag wird das Ausgleichsdefizit von **358 Ökopunkten** über eine Verrechnung mit dem noch vorhandenen Aufwertungsguthaben auf dem städtischen Ökokonto „Knauheide“ abgedeckt. Im Gegenzug verpflichtet sich der Antragsteller zur Zahlung eines Ersatzgeldbetrages.

Im Rahmen der Erhebung der Erschließungsbeiträge für den Ausbau der im Bebauungsplan Nr. EL R/1 neu festgesetzten Planstraßen im Jahre 1995 wurde das Grundstück des Antragstellers bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes trotz der Festsetzung einer die Bebauung ausschließenden privaten Grünfläche als fiktives Baugrundstück berücksichtigt. Der auf dieses Grundstück anfallende Beitrag ist bislang infolge der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzung noch nicht fällig geworden und lag seitdem bei der Stadt Emmerich am Rhein. Mit Schaffung eines neuen Baurechtes durch diese Planänderung kann der Eigentümer den wirtschaftlichen Vorteil der Erschließung seines Grundstückes durch den Brunnenweg erstmalig in Anspruch nehmen. Hierfür verpflichtet er

sich im städtebaulichen Vertrag, einen Geldbetrag in Höhe des betreffenden bei der Stadt Emmerich am Rhein liegenden Erschließungsbeitrages als Ablösung zu entrichten.

Der beiliegende Vertragsentwurf ist inhaltlich im Rahmen der Behördenbeteiligung mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Der Vertrag wird zum Satzungsbeschluss vom Antragsteller unterzeichnet vorliegen.

Zu 3)

Die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL R/1 -Wasserstraße- dient der planungsrechtlichen Vorbereitung einer städtebaulichen Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes mit einer dem Charakter dieses Gebietes angepassten Nutzung. Hierzu werden die Festsetzungen für das Grundstück Wasserstraße 31, Gemarkung Elten, Flur 19, Flurstück 444 dahin gehend geändert, dass die Festsetzung einer privaten Grünfläche auf der westlichen Teilfläche umgewandelt wird in „Reines Wohngebiet“ (WR) mit eingeschossiger offener Bauweise und einer Grundflächenzahl GRZ=0,4 bei gleichzeitiger Erweiterung der auf dem Grundstück bestehenden überbaubaren Fläche.

Nach Durchführung der formellen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB kann der Offenlageentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL R/1 -Wasserstraße- mit der unter Pkt. 1.2 beschlossenen Ergänzung der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Der Antragsteller hat dargelegt, dass er sein Vorhaben schnellstmöglich durchführen möchte, und kürzlich ein Baugesuch zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Das Vorhaben hält die im Änderungsentwurf vorgesehenen Festsetzungen ein. Da die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen durchgeführt worden sind, das beantragte Vorhaben den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen steht und seine Erschließung gesichert ist, kann unter der Voraussetzung, dass der Antragsteller die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes für sich und seine Rechtsnachfolger noch schriftlich anerkennt, von den Bestimmungen des § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) Gebrauch gemacht werden. Hierbei kann eine Baugenehmigung bereits vor Satzungsbeschluss und Inkraftsetzung der Planänderung erteilt werden.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme ist im Haushaltsjahr 2013 vorgesehen.

Einnahme in Höhe von 916,30 €, Produkt 7.000420.715, Sachkonto 68810000 und

Einnahme in Höhe von 10.123,53 €, Produkt 7.005030.715, Sachkonto 68810000

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.2.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlagen:

Anlage 1 zu Vorlage 05-15 0951 Stellungnahmen Behördenbeteiligung

Anlage 2 zu Vorlage 05-15 0951 Städtebaulicher Vertrag

Anlage 3 zu Vorlage 05-15 0951 Bestehende Bebauungsplanfestsetzungen

Anlage 4 zu Vorlage 05-15 0951 Änderungsentwurf

Anlage 5 zu Vorlage 05-15 0951 Begründung

Anlage 6 zu Vorlage 05-15 0951 Artenschutzvorprüfung