



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 15 1155/2014	30.01.2014

Betreff

Bebauungsplanverfahren Nr. V 6/1 - Hauptstraße / Südost -;
hier: 1) Bericht zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
2) Beschluss zur Offenlage

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.01.2014
Ausschuss für Stadtentwicklung	11.02.2014

Beschlussvorschlag

Zu 1)

- 1.1** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt auf der Grundlage der Ausführungen der Verwaltung, der Anregung auf vorgezogene Entwicklung der dem Innenbereich zugehörigen Reserveflächen nicht zu folgen und das Bebauungsplanverfahren V 6/1 fortzusetzen.
- 1.2** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass das Plangebiet keinen in Bezug auf die geplante Wohnnutzung schädlichen Immissionen im Sinne des Immissionsschutzrechtes ausgesetzt ist.
- 1.3** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Entwicklung des Bebauungsplanbereiches keine wesentliche Wertänderung auf die bestehenden Wohngrundstücke im Ortsteil Vrsasselt bewirkt.
- 1.4** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass mit der geringfügigen Erweiterung des Siedlungsbereiches durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die zukünftige Ortsteilentwicklung infolge des demografischen Wandels zu befürchten sind.
- 1.5** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass der Lebensraum für Amphibien durch den weitgehenden Erhalt der Grabenstruktur im Wesentlichen erhalten bleibt und dass die Krötenwanderung auf der Hauptstraße durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt wird.

- 1.6 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Abrundung der Bebauung am südöstlichen Siedlungsrand unter dem Aspekt der Integration in das Dorfgefüge unproblematisch ist.
- 1.7 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Bauflächenreserven des Ortsteiles Praest nicht in die Bedarfsdeckung für die Eigenentwicklung des Ortsteiles Vrssett anzurechnen.
- 1.8 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass durch das Planverfahren keine zusätzlichen Erfordernisse für die Schaffung weiterer Kindergartenplätze, hervorgerufen werden.
- 1.9 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass der prognostizierte Jahresbedarf an Bauflächen für den Ortsteil Vrssett nicht Maßstab für den Umfang der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bebauung ist.
- 1.10 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, der Anregung auf Anordnung der überbaubaren Fläche im Bebauungsplanentwurf in einem Abstand von 6 m zur nördlichen Grundstücksgrenze zu folgen.
- 1.11 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, für die Verlegung der bestehenden Bushaltestelle in Höhe der Einmündung der Hubertusstraße einen Standort in der Nähe der Einmündung des Jägerweges vorzusehen.
- 1.12 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, der Anregung auf Festsetzung einer Spielplatzfläche im weiteren Planverfahren nicht zu folgen.
- 1.13 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Anwohner für die mit der Erstellung von Hausanschlussleitungen für die neuen Häuser im Plangebiet entstehenden Tiefbaukosten für die ordnungsgemäße Wiederherstellung der Hauptstraße nicht belangt werden können.
- 1.14 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, im Bebauungsplanentwurf für die am Planrand zum Außenbereich vorgesehene Festsetzung einer privaten Grünfläche kein Abpflanzungsgebot zu erlassen.
- 1.15 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass den Anwohnern der Hauptstraße im Rahmen dieses Planverfahrens kein Erlass von Erschließungsbeiträgen oder Straßenausbaubeiträgen nach KAG für einen zukünftigen Ausbau der Hauptstraße in Aussicht gestellt werden kann.
- 1.16 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Anwohner nicht zu Beiträgen für eine etwaige Erweiterung der Kanalisation infolge der Planaufstellung herangezogen werden können.
- 1.17 Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt den Sachstand bzgl. der aufgetretenen Überschwemmungen bei hohem Grundwasserstand im Bereich Hagenackerweg / Hauptstraße zur Kenntnis.
- 1.18 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Stadt Emmerich am Rhein nicht über die Vergabe der neuen Bauplätze an die zukünftigen Bauherren bestimmen kann.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des vorgestellten Entwurfes durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in diesem Bebauungsplanaufstellungsverfahren in Form einer Bürgerversammlung im Ortsteil Vrsasselt am 29.01.2013 durchgeführt. Im Nachgang hierzu wurde den Bürgern die Möglichkeit eingeräumt, die in der Versammlung vorgestellten Planungsunterlagen im Zeitraum eines Monats nach der Versammlung bei der Verwaltung erneut einzusehen und weitere Stellungnahmen zu den Planungsabsichten abzugeben. Hiervon wurde in Form einer gemeinschaftlichen Stellungnahme der Anwohner des betroffenen Abschnittes der Hauptstraße Gebrauch gemacht. Hierin wurden die in der Bürgerversammlung vorgetragenen wesentlichen Bedenken und Anregungen noch einmal zusammengefasst und ergänzt.

Über die eingegangenen Bedenken und Anregungen ist ein Beschluss über ihre Berücksichtigung oder Verwerfung im weiteren Planverfahren herbeizuführen. Die im Bebauungsplanentwurf der Offenlage nicht explizit berücksichtigten Anregungen und Bedenken werden dem Rat zur abschließenden Beschlussfassung im Rahmen der Abwägung vor dem Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind der beigefügten Niederschrift sowie dem Schreiben vom 27.02.2013 zu entnehmen. Zur Beratung und Beschlussfassung werden die Einzelaspekte im Folgenden zusammengefasst behandelt. Die Stellungnahmen sind daher mit Bezifferungen versehen, die auf die entsprechenden Beschlussfassungsempfehlungen dieser Vorlage hinweisen.

1.1 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Es wird angeregt, vor einer Ausdehnung des Siedlungsbereiches in den Freiraum, wie es mit diesem Bebauungsplan bezweckt wird, zuerst die innerhalb des Ortszusammenhanges liegenden Baulücken und Reserveflächen einer baulichen Entwicklung zuzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Diese Anregung deckt sich mit dem im Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BauGB-Novelle 2013) formulierten Grundsatz des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, nach welchem die städtebauliche Entwicklung **vorrangig** durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Die betreffende Rechtsnorm fordert jedoch keinen ausnahmslosen Verzicht auf eine bauliche Entwicklung in den Freiraum hinein, sondern ermöglicht weiterhin im Einzelfall eine solche Inanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen. Diese muss allerdings besonderes begründet sein.

Im vorliegenden Fall ist nachgewiesen, dass im zentralen Siedlungsbereich des Ortsteiles Vrsasselt aktuell auf dem freien Markt bis auf ein freies Grundstück eines Bauunternehmers keine Bauplätze angeboten werden. Die sich nach den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergebenden flächigen Baulandreserven sind entweder vorbelastet mit Lärmimmissionen aus dem Bahnbetrieb oder Geruchsimmissionen aus noch bestehender Landwirtschaft oder können wegen der ungelösten Problematik der Regenwasserentsorgung des Gesamtortsteils im Falle hinzukommender umfänglicher Regenwasserableitung nicht kurzfristig einer Planung zugeführt werden. Letzteres betrifft insbesondere die Regenwasserentsorgung öffentlicher Flächen.

Nur für die Fläche des Bebauungsplanbereiches V 6/1 ergeben sich diesbezüglich keine Restriktionen. Sie liegt in einem Abstand von rd. 250 m zur Bahnlinie und wird von der vorgelagerten Bebauung vom Bahnlärm abgeschottet. Zur Erschließung der neuen Bauflächen werden keine neuen Straßenflächen erforderlich, so dass kein zusätzlicher Regenwasserzufluss von weiteren öffentlichen Flächen stattfindet. Das Plangebiet ist keinen sonstigen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionschutzrechtes ausgesetzt.

Von daher bietet die betroffene Fläche am südöstlichen Ortsrand die derzeit einzige Alternative für eine kurzfristige Baulandbereitstellung. Das Gebiet stellt mit seiner relativ geringen Anzahl zusätzlicher Bauplätze nur eine behutsame Abrundung des bestehenden Siedlungsbereiches dar und deckt den Eigenbedarf an neuem Bauland für den Ortsteil Vrssett in etwa für die nächsten drei Jahre ab. In absehbarer Zeit wird daher eine erneute Prüfung der baulichen Weiterentwicklung des Ortsteils anstehen.

1.2 Immissionsproblematik benachbarter Landwirtschaftsbetriebe

Es wird vorgetragen, dass entgegen der Aussage der Verwaltung in der Bürgerversammlung auch für den Verfahrensbereich immissionsrechtliche Probleme anstehen und insbesondere die Immissionen in der näheren Umgebung gelegener Landwirtschaftsstellen Berücksichtigung finden müssen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Verkehrslärm aus dem Verkehr auf der B 8 sowie aus dem Bahnbetrieb bewirkt für das Plangebiet bei dem bestehenden Abstand von rd. 250 m zu den Immissionsquellen sowie der dazwischen liegenden zusätzlich abschirmenden Bebauung keine unzulässigen Beeinträchtigungen.

Der Siedlungsbereich im Umfeld des Plangebietes ist im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt. Emissionsträchtige Betriebe, von denen die geplante Wohnnutzung beeinträchtigende Umwelteinwirkungen in Form von Lärm, Geruch oder Staub auf das Plangebiet ausgehen könnten, sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden. In Richtung Osten befinden sich in Außenbereichslage in einem Abstand von mindestens rd. 140 m zur Plangebietesgrenze an der Pionierstraße die Gebäude der ehemaligen Hofstellen Hauptstraße 10 und Pionierstraße 30 sowie der nur noch in geringen Teilen betriebene Hof Reeser Straße 416. Während die beiden erst genannten früheren Hofstellen in eine Wohnnutzung umgewandelt wurden (Einfamilienhaus und Behindertenwohngruppenhaus) findet in den südlichen Stallgebäuden des Resthofes Reeser Straße 416 eine Pferdehaltung geringeren Umfanges statt. Zu den hiervon ausgehenden Geruchsemissionen wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes P 3/2 für den Bereich am Heinrich-Bonnes-Weg auf der Ostseite der Pionierstraße ein Verträglichkeitsnachweis hinsichtlich einer sich in einem Abstand von weniger als 30 m in der Hauptwindrichtung ansiedelnden Wohnnutzung erbracht. Insofern sind hiervon für das über 200 m entfernt gelegene Bebauungsplangebiet V 6/1 ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu befürchten.

1.3 Wertminderung bestehender Immobilien

Es werden Bedenken dagegen erhoben, dass durch die Schaffung eines neuen Baugebietes die Werte der bestehenden Wohnhäuser im Ortsteil Vrssett negativ beeinflusst werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Wertfindung bestehender Wohnhäuser basiert auf unterschiedlichen Faktoren. Neben Alter, Ausstattung und Größe bildet natürlich auch der Wert von Grund und Boden einen Aspekt, der in den Verkaufwert einer Immobilie einfließt. Eine messbare Beeinflussung der Immobilienwerte durch die anstehende Planung ist aber nur dann vorstellbar, wenn hiermit auf einen Schlag im Vergleich zur bestehenden Bebauung ein Überangebot zusätzlicher Bauplätze auf den Markt geworfen würde. Nur wenn hierdurch ein für viele Ansiedlungswillige attraktiveres Angebot geschaffen würde, könnte die Vermarktbarkeit bestehender Häuser evtl. zeitlich verzögert werden. Dies ist bei dem kleinflächigen Bebauungsplanbereich jedoch nicht zu befürchten.

Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Innenbereiches von Vrasselt befinden sich derzeit rund 460 Wohngebäude. Der durch die Bebauungsplanaufstellung vorbereitete Zuwachs von bis zu 15 zusätzlichen Wohnhäusern erhöht die Anzahl der Wohngrundstücke im Vrasselter Siedlungsbereich nur in einem geringen Umfang von maximal 3 %.

1.4 Berücksichtigung der demografischen Entwicklung

Als Auswirkung der demografischen Entwicklung wird erwartet, dass in absehbarer Zeit im Ortsbereich vermehrt bestehende ältere Wohnhäuser freigesetzt werden, die voraussichtlich nicht mehr zu vermitteln sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung wird so verstanden, dass die zukünftige Entwicklung der Bevölkerungsstruktur bereits jetzt in die aktuelle Bedarfsermittlung für Bauland im Ortsteil Vrasselt einfließen müsse. Dem ist im Prinzip zuzustimmen, allerdings bedarf es hierzu einer detaillierten Grundlagenermittlung und konzeptionellen Aufarbeitung, mit der die Stadt Emmerich am Rhein erst am Anfang steht. Im Vergleich zu Städten und Gemeinden in den Ballungszentren von NRW sind in Emmerich noch geringe Zuwächse und keine Schrumpfung der Wohnbauentwicklung zu verzeichnen. Dem soll auch in den landesplanerischen Vorgaben im Rahmen der anstehenden Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplanes durch Bereitstellung entsprechender Entwicklungspotentiale Rechnung getragen werden.

Mit der Bebauungsplanaufstellung ist eine Abrundung des Siedlungsbereiches verbunden. Da in Vrasselt nur noch eine geringe Anzahl an Baulücken besteht, wovon aber keine den aktuellen Bedarf deckende Anzahl von Bauplätzen auf dem freien Markt erhältlich oder durch die Stadt Emmerich am Rhein aktivierbar ist, ist jetzt der Zeitpunkt erreicht, wo die Stadt Emmerich am Rhein planerisch tätig werden muss, wenn sie die Eigenentwicklung des Ortteils stützen will. Mit der geringen Anzahl von maximal nur neuen 15 Wohnhäusern wird die Planaufstellung keine nennenswerten negativen Einflüsse auf die infolge des demografischen Wandels zu erwartende zukünftige Stadtteilentwicklung bewirken.

1.5 Entzug von Lebensraum für Amphibien

Es wird darauf hingewiesen, dass der Entwässerungsgraben auf der Südseite der Hauptstraße einen Lebensraum für Amphibien bildet. Während deren Wanderzeit fallen bereits viele Frösche dem Verkehrsaufkommen auf der Hauptstraße zum Opfer.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei dem Entwässerungsgraben handelt es sich um ein im Sinne des Wasserrechtes klassifiziertes Gewässer und bildet einen Seitenstrang zu dem von Dornick längs des Hagenackerweges nach Norden verlaufenden Hauptgraben. Auch wenn der betroffene Graben nur der Entwässerung der Bereiche am östlichen Abschnitt der Hauptstraße

zwischen Pionierstraße und Hagenackerweg dient und nicht allzeit Wasser führt, übernimmt er insbesondere bei hohen Grundwasserständen Retentionsfunktionen. Eine streckenhafte Verrohrung des Grabens über die gesamte Länge des Planbereiches verbietet sich somit. Zur Sicherung der Gewässereigenschaft soll im Rahmen des Planverfahrens nur ein möglichst geringer Eingriff in die bestehende Struktur zugelassen werden. Hierzu sollen nur Gemeinschaftsüberfahren für mindestens je zwei Anliegergrundstücke festgesetzt werden.

Durch diese Regelung bleibt ein wesentlicher Teil des Grabens unverrohrt und kann weiterhin einen Lebensraum für die angesprochenen Amphibien bilden. Aus dem Fundortkataster geschützter Arten des LANUV geht nicht hervor, dass es sich dabei um besonders geschützte Amphibienarten handelt, die durch die Planung gefährdet würden.

Eine Kröten-/ Froschwanderung über die Hauptstraße in Höhe des Planbereiches wird infolge der auf der Nordseite bestehenden dichten Wohnbebauung bereits erheblich gestört sein. Die Entwicklung einer Bebauung auf der Südseite wird diesbezüglich voraussichtlich keine erhebliche Verschlechterung dieser Situation bewirken. Insofern ist davon auszugehen, dass im Wesentlichen der beiderseits unbebaute Abschnitt der Hauptstraße zwischen den Grundstücken Hauptstraße 10 und 36 von einer Amphibienwanderung betroffen ist. Dieser Straßenabschnitt bildet von Osten über die Pionierstraße eine Hauptzufahrt in den Ortsbereich Vrsasselt. Die Verkehrsfläche wird nicht nur von den unmittelbar angrenzenden Anliegern genutzt, sondern dient auch als Zufahrt zu dem Baugebiet Jägerweg / Zur Wildwiese sowie zu der sich westlich anschließenden Ortslage. Die somit bereits bestehende Verkehrsbelastung auf dem betroffenen Straßenabschnitt wird sich bei einer Realisierung der Bebauung im Plangebiet nicht in einer signifikanten Weise erhöhen.

1.6 Soziale Einbindung in die bestehende Dorfstruktur

Es wird bemängelt, dass sich Neubaugebiete nicht in den dörflichen Zusammenhang integrieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im vorliegenden Fall wird durch die Bebauungsplanaufstellung nicht das typische separat liegende Neubaugebiet vorbereitet, welches sich im Wesentlichen rund um eine neue innere Erschließungsanlage bildet. Hier erfolgt vielmehr eine Ergänzung vorhandener Bebauung auf der gegenüber liegenden Straßenseite. Da somit gerade keine räumliche Trennung zum bestehenden „Dorf“ auszumachen ist, sollte hier eine Integration der neuen Anwohner in die Strukturen der bestehenden Nachbarschaft, so sie denn beiderseits gewollt ist, möglich sein.

1.7 Berücksichtigung bestehender Bauflächenangebote in den angrenzenden Ortsteilen bei der Bedarfsermittlung für Vrsasselt

Es wird auf die Baulückenreserven im Ortsteil Praest hingewiesen und diese z.T. wegen der räumlichen Nähe als dem Ortsteil Vrsasselt zuzuzählend erachtet. Die dort noch vorhandenen Baulücken seien demnach zur Baulandbedarfsdeckung für den Ortsteil Vrsasselt heranzuziehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Ortsteil Praest verfügt neben seinem Zentrum über mehrere straßenbegleitende Siedlungsstrukturen, die insbesondere längs der Reeser Straße / B8, der Grünen Straße sowie an der Ostseite der Pionierstraße verlaufen. Über diese planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnenden Splittersiedlungen wurden jeweils Außenbereichssatzungen gelegt, mit denen der Bestand der für den Außenbereich untypischen Wohnbebauung und

deren Entwicklung, bzw. Verdichtung gesichert wird. Am Ortsrand zu Vrsasselt ist an diese Außenreichsstrukturen ein Neubaugebiet unter Nutzung einer gewerblichen Brachfläche angehängt worden. Tatsächlich weist es zum Ortskern von Praest mit rd. 1,4 km einen größeren Abstand auf als zum Zentrum vom Vrsasselt mit rd. 700 m. Der Abstand zur östlichen Grenze des Siedlungsbereiches von Vrsasselt, wo mit der Bebauungsplanaufstellung eine Ortsrandabrundung betrieben werden soll, beträgt etwa 300 m.

In Zeiten der Zusammenlegung von Kirchengemeinden einzelner Ortsteile verbunden mit einem Zuzug von Außen sowie einer höheren Mobilität der Einwohner mögen historische Ortsgrenzen im Bewusstsein der Einwohner evtl. in Auflösung begriffen sein. Dennoch ist es aufgrund der strukturellen Gegebenheiten planungsrechtlich nicht opportun, die sich zufälligerweise nahe am Ortsrand befindlichen Bauflächenreserven anderer Ortsteile zu Deckung des Eigenbedarfes für Vrsasselt anzurechnen, um ggf. den Zeitpunkt eines Handlungsbedarfes zu strecken. Der zentrale Siedlungsbereich von Vrsasselt zeichnet sich gegenüber der Bebauungsstruktur von Praest insbesondere durch eine weitgehend zusammenhängende Siedlungsfläche aus. Diese soll im Rahmen der anstehenden Planung geringfügig ergänzt werden.

1.8 Kindergartenbedarf

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Kinder in den drei Ortsteilen Vrsasselt, Praest, Dornick infolge der Zusammenlegung der dortigen bisherigen Kirchengemeinden im Familienzentrum St. Antonius Vrsasselt gleiche Anrechte auf einen Kindergartenplatz bestehen. Die hier eingerichtete Betreuung von U3-Kindern und Integrativkindern sowie die bevorzugte Aufnahme von Geschwisterkindern bewirke in dieser Einrichtung ein Unterangebot für hinzukommende Kinder aus dem Ortsteil Vrsasselt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bedarfsermittlung für den Ausbau des Familienzentrums St. Antonius Vrsasselt mit der Einrichtung einer U3-Gruppe wurde auf der Basis demografischer Analysen für die Ortsteile Vrsasselt, Praest und Dornick durchgeführt. Der Anspruch auf einen U3-Platz gilt stadtgebietsübergreifend und kann nicht ortsteilgebunden geltend gemacht werden. Darüber hinaus decken im östlichen Stadtgebietsbereich auch Tagesmütter das Betreuungsangebot für U3-Kinder mit ab.

Mit Zusammenlegung der betroffenen Kirchengemeinden in den drei Ortsteilen erfolgten auch eine Zusammenfassung des Betreuungsangebotes und eine Aufteilung auf die beiden kirchlichen Kindergärten in Vrsasselt und in Praest. Mit dem Ausbau des Familienzentrums wurde dabei in Vrsasselt der Fokus auf die Sicherung der U3-Betreuung gelegt, während im Kindergarten in Praest die Betreuung Ü3-Kinder für den Gesamtbereich der Kirchengemeinde abgedeckt wird und damit auch der Aufnahme von in Vrsasselt nicht angenommenen Kindern dient. Auch für Ü3-Kinder besteht kein Anspruch auf gleiche Ortsteillage wie der Wohnort.

Insofern ist durch die Ansiedlung zusätzlicher junger Familien im Bebauungsplanbereich nicht von einer Unterdeckung des Kindergartenangebotes auszugehen. Aus der geringen Anzahl der mit dieser Bauleitplanung vorbereiteten zusätzlichen Wohnhäuser lässt sich ein Bedarf an einer Erweiterung des bestehenden Kindergartenangebotes für die östlichen Ortsteile nicht ermitteln.

1.9 Bedarfsermittlung an Bauplätzen für Vrssett

Es wird bemängelt, dass der Bebauungsplan die Prognose eines Verbrauches von 3 Bauplätzen pro Jahr für den Ortsteil Vrssett überschreitet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nicht an die Bedingung geknüpft, nur den nachgewiesenen Bedarf an Bauflächen eines einzigen Jahres zu erfüllen. Mit dem vorliegenden Planungsentwurf wird vielmehr eine Angebotsplanung betrieben, mit der anhand der Anzahl von Bauanträgen in der jüngeren Vergangenheit prognostizierte Bedarf über einen mehrjährigen Zeitraum gedeckt sein könnte. Bei der erforderlichen Zeitspanne zur Durchführung von Bauleitplanungen gibt dies der Stadt Emmerich am Rhein die Möglichkeit, frühzeitig bei dem Entstehen eines erneuten Bedarfes planerisch tätig zu werden. Ansonsten müssten quasi jährlich für jeden Ortsteil neue Bebauungspläne aufgestellt werden.

1.10 Schutz bestehender Solaranlagen auf der Nordseite der Hauptstraße

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Dächern einiger bestehender Gebäude an der Nordseite der Hauptstraße gegenüber dem Plangebiet Solaranlagen angeordnet sind. Daher wird angeregt, zur Vermeidung der Verschattung dieser Anlagen die überbaubare Fläche mit einem Abstand von mindestens 6 m zur nördlichen Grundstücksgrenze anzuordnen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dieser Anregung soll im Bebauungsplan gefolgt werden. Auf diese Weise wird ein Abstand zwischen der Altbebauung auf der Nordseite der Hauptstraße und den neuen Baukörpern von etwa 18 m gesichert wird.

Darüber hinaus soll eine Begrenzung der Gebäudehöhen in Anpassung an die Gebäudehöhen auf der gegenüberliegenden Straßenseite erfolgen. Wegen der hydrogeologischen Problematik im Plangebiet mit schlechter Versickerungsfähigkeit des Bodens und hohen Grundwasserständen bis knapp zur Erdoberfläche im Falle des Rückstaus bei Rheinhochwasser wird allerdings eine Gebäudehöhenlage (Erdgeschossfußboden) mit mindestens rd. 0,6 m über dem vorhandenen Gelände festgesetzt werden.

Die betroffenen Eigentümer auf der Nordseite der Hauptstraße können keinen Anspruch darauf geltend machen, dass ihre Gebäude, bzw. die Solaranlagen bei Realisierung der Neubebauung allzeit unverschattet bleiben. Mit einer Schattenwurfuntersuchung wird nachgewiesen, dass es nicht zu erheblichen Verschattungen der bestehenden Solaranlagen auf den Dächern der Häuser Hauptstraße 48 und Zur Wildwiese 16 kommt.

1.11 Bushaltestellenstandort an der Ostseite des Plangebietes

In der Bürgerversammlung sowie im Nachgang wurde angeregt, für die beantragte Planung einer Bushaltestelle eine Verlegung vom jetzigen Standort in der Hauptstraße in Höhe der Einmündung der Hubertusstraße an einen neuen Standort in der Hauptstraße an der Ostseite des Bebauungsplangebietes vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der bestehenden Haltestelle handelt es sich um eine Bedarfshaltestelle, die von der Buslinie 93 nur einmal am Tag, und zwar derzeit um 7:40 Uhr nur in Richtung Pionierstraße angefahren wird. Sie dient damit im Wesentlichen dem Schülerverkehr zur Grundschule in

Praest. Der bestehende Haltestellenstandort liegt im Bereich einer unübersichtlichen Straßenführung, ist unmittelbar an einem Hauptgraben angeordnet und bietet keine ausgewiesenen Aufstellmöglichkeiten für die wartenden Fahrgäste. Der Platz für einen Ausbau könnte allenfalls durch die Verrohrung des angrenzenden tiefen Hauptentwässerungsgrabens geschaffen werden. Die hierfür zu erbringenden Kosten stehen aber in keiner Relation zu der Bedeutung des Haltepunktes in der bestehenden Buslinienführung.

Die beantragte Planung einer Schulbushaltestelle als integrierendes Element für die Ansiedlung junger Familien wird als Verlegung der bestehenden Haltestelle an den Abschnitt der Hauptstraße vor dem Baugebiet verstanden. Ausgehend von einer in städtischem Eigentum stehenden kleineren Fläche neben der Einmündung des Hagenackerweges in die Hauptstraße entstanden Überlegungen, dieses Grundstück evtl. zu einer Verlegung der benannten Haltestelle und zum Ausbau einer neuen Haltestelle zu nutzen. Dies würde eine nur geringfügig veränderte Lage des Haltepunktes bedeuten. Hier ergibt sich die Problematik, dass dieser Fläche vorgelagert zur Hauptstraße ebenfalls ein Entwässerungsgraben verläuft und in den vorgenannten Hauptentwässerungsgraben mündet. In Zeiten hoher Grundwasserstände ist insbesondere der an den Hauptstrang ansetzende Grabenabschnitt über sein gesamtes Grabenprofil als Retentionsraum erforderlich, so dass sich die für einen Haltestellenausbau ebenfalls erforderliche Grabenverrohrung an dieser Stelle grundsätzlich verbietet.

Darüber hinaus soll ein verlegter Haltestellenpunkt neben den neuen Anwohnern auch den bisherigen Nutzern dienen. In der betroffenen Ortslage handelt es sich dabei im Wesentlichen um Kinder aus dem Baugebiet Jägerweg / Zur Wildwiese. Dieses Baugebiet ist auch über den Jägerweg an die Hauptstraße angebunden und die Wegestrecke der meisten Einwohner über diese Wegeverbindung zur Hauptstraße ist kürzer als der Weg zur bestehenden Haltestelle. Daher bietet die von den Anwohnern angeregte Verlegung der Haltestelle an den östlichen Planrand in die Nähe des Jägerweges eine sinnvolle Alternative, der in Planung gefolgt werden soll. Für Kinder aus dem den westlich der Hubertusstraße gelegenen Siedlungsbereich stellt die Haltestelle am Kindergarten Dreikönige bei Wegfall der bisherigen Haltestelle eine zumutbare Einstiegsmöglichkeit in den Schulbus dar.

Der bestehende Straßenquerschnitt im betroffenen Abschnitt der Hauptstraße vor dem Plangebiet bietet für eine ordnungsgemäße Haltestellenausbildung ebenfalls keinen ausreichenden Raum. Da aber die Grundstücke im Planbereich zu ihrer Erschließung die Anlage einer Grabenüberquerung benötigen und zur Gewährleistung der Grabenfunktion eine Beschränkung auf Gemeinschaftsüberfahrten ausreichender Breite für mindestens je zwei Grundstücke erfolgen soll, soll in Abstimmung mit dem Eigentümer eine Lösung für die Anordnung einer Haltestelle im Bereich einer solchen Überfahrt gefunden werden. Dies wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung ohne planungsrechtliche Festsetzung erfolgen.

1.12 Spielplatzausweisung

Es wird angeregt, im Rahmen dieses Baugebungsplanverfahrens zusätzlich noch einen Spielplatz festzusetzen. In der Bürgerversammlung wurde hierzu eine Lage im östlichen Anschluss an den Verfahrensbereich des Aufstellungsbeschlusses gegenüber dem Grundstück Hauptstraße 36 angeregt. Begründet wird die Anregung mit dem begrenzten Spielflächenangebot in Vrsasselt sowie dem Pflegezustand der vorhandenen Anlagen. Zu Letzterem wird bemängelt, dass der Bolzplatz am Hagenackerweg auch von Hundehaltern zum Auslauf ihrer Tiere genutzt wird und dass die Spielplatzfläche hinter dem Dorfplatz Dreikönige durch Müll und Glasscherben verunreinigt sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich der Zustände auf dem Spielplatz Dreikönige sind nach örtlicher Sichtung keine Beanstandungen des Pflegezustandes zu erkennen gewesen. Auch aus den Prüfungen durch die Spielplatzkommission der letzten Jahre sind jeweils keine Mängelrügen zu entnehmen.

Nach Inaugenscheinnahme bietet auch der Bolzplatz keinen ungepflegten Eindruck. Ob auf der Gesamtfläche keine Hinterlassenschaften von Hunden anzutreffen wären, wurde nicht geprüft. Tatsache ist jedoch, dass an beiden Spieleinrichtungen Platzbenutzungsordnungen in Form von Hinweisschildern angebracht sind, bei denen insbesondere die Mitnahme von Hunden verboten ist. Insofern kann eine Zuwiderhandlung geahndet werden.

Die vermeintlichen Mängel der Pflegezustände der Spiel- und Bolzplatzeinrichtungen rufen keinen Bedarf für zusätzliche Spielflächen an anderer Fläche hervor. Da die Stadt Emmerich am Rhein für die Beseitigung von Missständen zuständig ist, wird sie nach entsprechender Meldung tätig.

Das öffentliche Spielflächenangebot im gesamten Ortsteil Vrasselt beschränkt sich in der Tat auf die benannten beiden Einrichtungen und deckt den Bedarf innerhalb des Ortsteiles nach den einschlägigen ministerialen Empfehlungen eigentlich nicht ab, auch wenn hier aufgrund der ländlichen Struktur des Ortsteiles geringere Anforderungen gelten, als im innerstädtischen Baubereich. Da sich die Lage neu zu planender Spielflächen aus den Entfernungsanforderungen zu den zugeordneten Wohngebieten ergeben soll, stellt die vorgeschlagene Fläche am äußersten Ortsrand eine ungünstige Wahl dar, weil mehr als die Hälfte des anzusetzenden Einzugsradiusbereiches dem un bebauten Freiraum zuzuordnen ist. Um auch angesichts der entstehenden Kosten möglichst viele Kinder innerhalb eines solchen Einzugsbereiches zu erfassen, bietet sich nur eine zentralere Lage innerhalb eines größeren Baubereiches für einen Spielplatz an. Daher soll der Anregung auf Festsetzung eines Spielplatzes im Rahmen dieses Bebauungsplanbereiches nicht gefolgt werden, zumal die vorgeschlagene Fläche den Verfahrensbereich überschreitet und sich deren planungsrechtliche Festsetzung nicht aus der Landwirtschaftsflächendarstellung des Flächennutzungsplanes entwickeln lässt.

1.13 Kostenübernahme für die Beseitigung der mit den Neubaumaßnahmen verbundenen Straßenschäden

Seitens der Anlieger wird darauf hingewiesen, dass sich der vor dem Plangebiet liegende Abschnitt der Hauptstraße nach Aufarbeitung der Straßendecke im Jahre 2010 in einem guten Ausbauzustand befindet. Bei den zu erwartenden Grundstückerschließungen wird es bei der Anbindung der neuen Hausanschlüsse an die Versorgungsleitungen zu Straßenaufbrüchen kommen. Die Anwohner wollen sicher gehen, dass sie nicht für die Kosten der ordnungsgemäßen Wiederherstellung der Straße nach solchen Baumaßnahmen mit aufkommen müssen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die betroffene Straßenfläche wurde im Jahre 2010 im Rahmen von Unterhaltungsmaßnahmen in einen einwandfreien Zustand versetzt. Seinerzeit war die jetzt anstehende Planung des neuen Baubereiches nicht absehbar. Daher ist es nicht zu vermeiden, dass der aktuelle einheitliche Straßenbelag nach relativ kurzer Zeit durch entsprechende Aufbrüche angetastet werden wird.

Die Wiederherstellung einer ordnungsgemäßen Straßenoberfläche nach Straßenaufbruch bei Erstellung der Hausanschlussleitungen obliegt nach dem Verursacherprinzip den jeweiligen Bauherren. Die hierfür anfallenden Kosten werden daher nicht auf andere Anlieger

der Hauptstraße umgelegt werden. Ein Anspruch auf Wiederherstellung des jetzigen Ausbaustandes einer einheitlichen Straßendecke kann dabei gegen die neuen Bauherren nicht geltend gemacht werden.

1.14 Ortsrandabpflanzung

Es wird angeregt, für die zum Freiraum vorgesehene randliche Grünfläche kein Pflanzgebot für Großgehölze zu erlassen, um die sich aufgrund der Grundstücksausrichtung anbietende Solarnutzung nicht einzuschränken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung soll gefolgt werden. Erfahrungsgemäß wünschen gerade Bauherren am Ortsrand den Blick auf die freie Landschaft und wehren sich gegen entsprechende Anpflanzungen oder tragen keine Sorge für deren dauerhaften Erhalt. Hierfür gibt es insbesondere im Ortsteil Vrasselt entsprechende Beispiele. Da für eine durchgreifende Kontrolle solcher Maßnahmen bei der Vielzahl entsprechender Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen keine personellen Ressourcen bei der Verwaltung zur Verfügung stehen, fallen Verstöße nur zufällig auf und sind im Nachhinein kaum noch rückgängig zu machen. Daher wird für die vorgesehene Grünflächenfestsetzung im Planrand auf den Erlass eines Pflanzgebotes etwa mit einem bestimmten Pflanzschema zur optischen Abschirmung des Gebietes verzichtet.

Die Festsetzung der Grünfläche beinhaltet den Ausschluss der Zulässigkeit einer Bebauung. Auf diese Weise soll verhindert werden, dass sich der Ortsrand als eine Aneinanderreihung von baulichen Nebenanlagen (Gartenhäusern) am Planrand gestaltet.

Die geringe Breite der Festsetzung von nur 3 m bietet darüber hinaus aufgrund des Nachbarrechtsgesetzes NRW auch keine Möglichkeit der Anpflanzung von Großgehölzen I. Größenordnung, da der gegenüber angrenzenden Landwirtschaftsflächen einzuhaltende Pflanzabstand die Breite des betreffenden Grundstückstreifens bei Weitem überschreitet.

Ebenso wenig soll aber auch die von den Bauherren selbst zu wählende Gestaltung ihrer sonstigen Gartenbereiche reglementiert werden. Das bedeutet, es wird kein ausdrückliches Pflanzverbot von Großgehölzen auf den südlich der Bebauung liegenden Gartenflächen festgesetzt, um auf diese Weise eine Solarnutzung überhaupt zu sichern. Bei den sich abzeichnenden Grundstückszuschnitten eröffnet wiederum das Nachbarrechtsgesetz mit den festgesetzten Mindestabständen der Baumstandorte zu den seitlichen Grundstücksgrenzen nur geringe Möglichkeiten zu solchen Anpflanzungen im Planbereich. Insofern sind im Plangebiet keine großflächigen Verschattungen von Solaranlagen durch große Bäume zu erwarten.

1.15 Erschließungskosten

Es werden Bedenken gegen eine Einbeziehung der bisherigen Anwohner der Hauptstraße in die Umlage von Erschließungsaufwendungen auf die Anlieger vorgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Formulierung der Anfrage lässt nicht erkennen, ob es sich hierbei um den Tatbestand der Erschließungsbeitragserhebung für den erstmaligen endgültigen Ausbau der Hauptstraße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechtes nach den §§ 123 ff BauGB handeln soll oder ob sich die Anfrage auf die für die Baureifmachung der Flächen im Planbereich sowie für die Realisierung der Wohnhäuser erforderlichen Tiefbaumaßnahmen bezieht wie

Erstellung von Grabenüberfahrten und Anlegung von Hausanschlussleitungen für Ver- und Entsorgung.

Die Kosten für die im Zusammenhang mit den zukünftigen Hausbauten stehenden Anschlussleitungen und die Schaffung der Grabenüberfahrten gehen unzweifelhaft zu Lasten der Bauherren.

In der Bürgerversammlung war verwaltungsseitig bereits darauf hingewiesen worden, dass der betroffene Abschnitt der Hauptstraße, von dem aus zukünftig auch das Bebauungsplangebiet erschlossen werden soll, nicht alle Merkmale einer endgültigen Herstellung aufweist. Es fehlt z. B. der Gehweg. Von daher wird davon ausgegangen, dass bisher noch keine Erschließungsbeiträge von den Anliegern erhoben worden sind und dass es zu einem späteren Zeitpunkt bei einem Straßenausbau, der die noch fehlenden Straßeneinrichtungen beinhaltet, sehr wohl noch zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen kommen kann. Auch die Erhebung von Beiträgen nach § 8 Kommunalabgabengesetz für straßenbaulichen Maßnahmen könnte bei einem späteren Ausbau der Hauptstraße in Frage kommen, wenn sich herausstellt, dass eine Erschließungsbeitragserhebung nach BauGB unzulässig wäre.

Bei beiden Abrechnungsverfahren ist der beitragsfähige Erschließungsaufwand auf alle Anliegergrundstücke umzulegen, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist. Ein Erlass von Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträgen kann den Anwohnern im Rahmen dieses Planverfahrens daher allein schon aus rechtlichen Gründen nicht zugesichert werden.

Im Investitionsplan der Stadt Emmerich am Rhein ist auf absehbare Zeit keine entsprechende Straßenausbaumaßnahme für den betroffenen Abschnitt der Hauptstraße vorgesehen.

1.16 Dimensionierung des Kanalnetzes

Es werden Bedenken gegen eine Heranziehung der Anwohner zu etwaigen Kanalerweiterungskosten erhoben, die ggf. für den Anschluss weiterer Wohneinheiten an die vorhandene Kanalisation anfallen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Erhebung von Kanalanschlussgebühren für die einzelnen Grundstücke ist der Beitrag der Eigentümer zu den Infrastrukturkosten der Kanalisation abgegolten. Daher können die Anlieger im Falle einer Kanalerweiterung in ihrer Straße nicht erneut zu entsprechenden Beiträgen herangezogen werden. Allerdings werden Kanalausbaukosten, soweit sie nicht über Kanalanschlussbeiträge gedeckt sind, über die Abwassergebühren auf alle Nutzer des Kanalsystems, also auch auf die betroffenen Anlieger umgelegt.

In den Ortsteilen Vrsasselt, Praest, und Dornick besteht für die Schmutzwasserentsorgung eine Druckkanalisation zum Zwecke der Zuleitung zur Kläranlage, an die auch die neuen Grundstücke im Bebauungsplanbereich über eigene Pumpen angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser ist hingegen auf eigenem Grundstück zu verbringen oder in den Vorfluter abzuleiten. Da bei Einrichtung der Druckentwässerungsanlage deren Kapazitäten unter Berücksichtigung der im FNP bereits dargestellten Entwicklungsflächen festgelegt wurden und keine durch Regenereignisse extrem schwankende Wassermengen durch die Druckentwässerung abzuleiten sind, ist davon auszugehen, dass mit der zusätzlichen Anbindung weniger weiterer Schmutzwassereinleiter im Plangebiet kein Bedarf an einer Erweiterung des Druckrohrkanalnetzes entstehen wird.

1.17 Qualmwasser

Seitens der Anlieger wurde darauf hingewiesen, dass es in Zeiten hohen Grundwasserstandes bei langem Rheinhochwasser im Einmündungsbereich des Hagenackerweges in die Hauptstraße zu erheblichem Rückstau in den Entwässerungsgräben komme und sogar Überschwemmungen der Straßenkörper aufgetreten sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die betreffenden Hinweise wurden einerseits vom Deichverband Bislich-Landesgrenze bestätigt. Andererseits belegt auch eine Geländehöhenaufnahme, dass der betroffene Straßenabschnitt eine Tiefstelle darstellt. Aus den Grundwasserhöhenaufzeichnungen benachbarter Grundwassermessstellen ist zu entnehmen, dass die im Zeitraum der Aufzeichnung verzeichneten höchsten Grundwasserstände, die im Zusammenhang mit langem Rheinhochwasser stehen, das Straßenniveau tatsächlich überschreiten. Gleiches gilt auch zumindest für die in diesem Bereich liegende Teilfläche des Plangebietes am nordwestlichen Plangebietsrand. Aus diesem Grunde bietet sich die von den Anliegern angeregte Verlegung der vorgesehenen Schulbushaltestelle an den östlichen höher gelegenen und damit nicht von Überschwemmungen betroffenen östlichen Planrand am Jägerweg an.

1.18 Vermarktung der neuen Bauplätze

Es wird die Frage nach der Vermarktung der neuen Bauplätze im Plangebiet und eine bevorzugte Vergabe an Vrsasselter Familien gestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die in den Bebauungsplanbereich einbezogenen Grundstücke stehen bis auf eine kleine Fläche von rd. 200 qm nicht im Eigentum der Stadt Emmerich am Rhein. Von daher kann die Stadt nur einen geringen Einfluss auf die Vermarktung der zukünftigen Baugrundstücke nehmen und insbesondere nicht auf eine bevorzugte Bauplatzvergabe an einen bestimmten Personenkreis hinwirken. Angesichts der Anfragen zu dem Planverfahren an die Verwaltung wird davon ausgegangen, dass der Interessentenkreis insbesondere aus Vrsasselt selbst oder der näheren Umgebung kommt.

Zu 2)

Der beiliegende Entwurfsplan für den Bebauungsplan V 6/1 stellt die mit den Bürgern und den wesentlichen betroffenen Behörden abgestimmte Planung dar.

Planungsrechtliche Festsetzungen zur baulichen Entwicklung

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit eingeschossiger offener Einzel- und Doppelhausbauweise. Die Festsetzung der zu den angrenzenden Straßen orientierten Baufläche ermöglicht nur eine einzeilige Bebauung parallel zur Straße im Übergang zum Freibereich.

Erschließung

Erschlossen werden die Grundstücke durch von den Bauherren neu anzulegende Überfahrten über die vorgelagerten Entwässerungsgräben, die in den Verfahrensbereich

einbezogen sind und im Bebauungsplan als Gewässer festgesetzt werden. Infolge des geringen Straßenquerschnittes der Hauptstraße mit nur 3,2 m Fahrbahnbreite wird in Anlehnung an die derzeit vorhandene Grabenüberfahrt jeweils eine Querungsbreite von bis zu 8,0 m zugestanden, um den Anliegern für den Abbiegevorgang auf ihr Grundstück eine ausreichende Überfahrtmöglichkeit zu verschaffen. Gleiches gilt für die Verhältnisse am Hagenackerweg. Zur Sicherung der Grabenfunktion soll aber nur eine möglichst geringe Anzahl von Querungsbauwerken im betroffenen Grabenabschnitt entstehen. Hierzu wird die Stadt Emmerich am Rhein als Eigentümerin der Grabenflächen vertragliche Vereinbarungen mit den Bauherren über die Anlage von Gemeinschaftsüberfahrten für mindestens je zwei Anliegergrundstücke treffen. Die planungsrechtliche Festsetzung der 8 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich der Gewässer im Bebauungsplan entspricht der Maximalanzahl der notwendigen Gemeinschaftsüberfahrten bei Aufteilung in Doppelhausgrundstücke und kann sich je nach tatsächlich eintretender Grundstücksgestaltung noch reduzieren und von der Lage verändern. Von einer Lageveränderung in Richtung Einmündung des Entwässerungsgrabens an der Hauptstraße in den Hauptgraben am Hagenackerweg ist aber wegen der Rückstauproblematik im Falle hoher Grundwasserstände abzusehen. Daher sollen die jeweiligen Grabenbereiche in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde in einer Länge von 20,0 m ab Einmündung grundsätzlich von Querungen freigehalten werden. Über die Anlage der Überfahrten ist von den Bauherren bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Gewässerfreihaltung

Zur Berücksichtigung weiterer wasserrechtlicher Belange, die einen beidseitigen Freihaltestreifen längs klassifizierter Gewässer fordern, wird ein Ausschluss von baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von Garagen und Carports auf der Fläche zwischen der vorderen Baugrenze und dem Gewässer festgesetzt (im Anlageplan gerastert dargestellt).

Entwässerung

Es besteht für den Ortsbereich Vrsasselt eine schwierige hydrogeologische Ausgangssituation, bei der neben undurchlässigen Lehmschichten, die sich nicht für eine Regenwasserversickerung eignen, zusätzlich in Zeiten von längerem Rheinhochwasser durch Rückstau Grundwasserstände entstehen können, die bis knapp unter die Geländeoberkante reichen. Der Bebauungsplanbereich grenzt im Nordwesten an einen Geländetiefpunkt, an dem es in der Vergangenheit bereits zu Überschwemmungen der dortigen Entwässerungsgräben im Hochwasserfall gekommen ist. Nach Geländehöhenaufnahme müsste hierbei auch der nordwestliche, geringfügig tiefer liegende Planbereich unter Wasser gestanden haben.

Bei dieser Ausgangssituation sind die Bebauung und deren Entwässerung zur Schadensvermeidung auf den Worstcase der höchsten Grundwasserstände auszurichten. Daher muss es zu entsprechenden Geländeanfüllungen zumindest im Bereich der Häuser und ihrer Entwässerungseinrichtungen kommen. Es ist vorgesehen die Höhenlage der Gebäude -hier die Erdgeschossfußbodenhöhe- mit mindestens 15,5 m ü. NN, das entspricht rd. 60 cm über der derzeitigen Geländehöhe, festzusetzen. Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde bietet sich für die Verbringung des Regenwassers als technische praktikable Lösung im Prinzip nur die Anlage einer Mulden-Rigolen-Versickerung mit nachgeschalteter Einleitung in den Vorfluter an. Solche Anlagen können im Falle einer Anfüllung entsprechend der geforderten Gebäudehöhenlage in dem von Bebauung freizuhaltenden Grundstückstreifen zwischen der Baufläche und dem Entwässerungsgraben angeordnet werden. Auch hierfür ist von den Bauherren eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Grünflächenfestsetzung

Im Übergang zum Freiraum am südlichen Planrand wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese soll von den ursprünglichen Planungsintentionen her dazu dienen, den neuen Siedlungsrand als Grünstruktur zu sichern und die unmittelbare Grenze zum Freiraum von baulichen Anlagen wie z.B. Gartenhäusern freizuhalten. Bei dem mittlerweile vereinbarten Verkauf des überwiegenden Planbereiches an einen Bauträger und der erfolgten Grundstücksvermessung wurde die betroffene Fläche für die vorgesehene Grünflächenfestsetzung jedoch nicht mit veräußert und wird zukünftig voraussichtlich weiterhin im Besitz des jetzigen Eigentümers, eines Landwirtes bleiben. Dies geschah offensichtlich in der Absicht, etwaige Anpflanzungsmaßnahmen einheitlich dem Veräußerer zu übertragen.

Ein Pflanzgebot soll jedoch auf der betroffenen Fläche im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da sich die Bauherren am Ortsrand erfahrungsgemäß den Blick auf die freie Landschaft wünschen und ein dauerhafter Erhalt von solchen Anpflanzungen nicht durchgreifend kontrolliert werden kann. Darüber hinaus gelangt eine Rückgängigmachung von Verstößen gegen solche Gebote an die Grenzen der Durchsetzbarkeit. Hierfür gibt es insbesondere im Ortsteil Vrasselt in anderen Bebauungsplanbereichen mit solchen Anpflanzungsgeboten entsprechende Beispiele.

Sofern der Landwirt auf der betreffenden Fläche jedoch eine Pflanzmaßnahme in Hinblick auf Minderung der Kostenerstattung für die Eingriffskompensation durchführen möchte und sich zu deren Pflege und dauerhaftem Erhalt verpflichtet, wäre eine solche Maßnahme planungsrechtlich möglich. Andernfalls läuft die zukünftige Nutzung des betroffenen Streifens voraussichtlich auf eine weitere Einbeziehung in die landwirtschaftliche Nutzung hinaus. Hier bewirkt die planungsrechtliche Festsetzung aber, dass sich die nach Nachbarrechtsgesetz NRW einzuhaltenden Abstände von Pflanzungen und Einrichtungen im WA-Gebiet, die sich angrenzend an Landwirtschaftsnutzung verdoppeln, um die Breite der Grünflächenfestsetzung vermindern, so dass seitens des Landwirtes im Prinzip keine Ertragsminderungen geltend machen können.

Ausgleichskompensation

Die vorgenannte Grünflächenfestsetzung wird für die Kompensation des durch die Planung vorbereiteten Eingriffes in Natur und Landschaft zunächst nicht in Anrechnung gebracht werden können, weil hier mangels Pflanzgebot keine ökologische Aufwertung festgesetzt wird. Auch im sonstigen Plangebiet werden auf den zukünftigen Baugrundstücken keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Daher muss ein Ausgleich an anderer Stelle erbracht werden. Bei der Planaufstellung handelt es sich um eine Eigenplanung der Stadt Emmerich am Rhein, da sie auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB mit der Erforderlichkeit der Deckung des Eigenbedarfes des Ortsteiles Vrasselt an neuen Bauflächen begründet ist. In diesem Fall hat die Stadt Emmerich am Rhein selbst die Verpflichtung, für den Eingriffsausgleich zu sorgen, und kann sie nicht an einen Vorhabenträger übertragen. Das Ausgleichsdefizit der Eingriffbilanzierung von rd. 9.000 Ökopunkten soll über eine Anrechnung auf das noch vorhandene Aufwertungsguthaben im städtischen Ökokonto „Knauheide“ von rd. 40.000 Ökopunkten abgegolten werden. Nach § 135a Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde für den ihr hierdurch entstehenden Aufwand Kostenerstattung verlangen. Während in der Vergangenheit solche Kostenerstattungen bei ausschließlich vorhabenträgergestützten Planungen über städtebauliche Verträge geregelt wurden, bedarf es hierzu noch des Erlasses einer entsprechenden „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen“, die mit dem Satzungsbeschluss eingebracht werden soll.

Bushaltestellenplanung

Der Auftrag an die Verwaltung im Zuge des Planverfahrens einen Standort für eine Bushaltestelle als integrierendes Element für die Ansiedlung junger Familien im Bereich der Hauptstraße in Höhe des Plangebietes vorzusehen, betrifft die Verlegung der bestehenden Bedarfshaltestelle für Schülerverkehr, die sich westlich des Plangebietes in der Hauptstraße in Höhe der Einmündung der Hubertusstraße befindet. Diese Haltestelle wird von der Buslinie 93 derzeit nur einmal am Tag vor Beginn der Schulzeit und nur in Richtung Grundschule Praest angefahren. Die Bedeutung dieser Bushaltestelle innerhalb der bestehenden Buslinienführung rechtfertigt daher keine aufwändigen Ausbaumaßnahmen, allerdings muss die Sicherheit der Kinder gewährleistet werden.

Ausgehend von einer in städtischem Eigentum stehenden kleineren Fläche im nordwestlichen Planbereich entstanden Überlegungen, dieses Grundstück evtl. zu einer Verlegung der benannten Haltestelle und zum Ausbau einer neuen Haltestelle zu nutzen. Die betroffene Fläche liegt unmittelbar am Einmündungsbereich des längs der Hauptstraße vorgelagerten Entwässerungsgrabens in den Hauptgraben am Hagenackerweg. In Zeiten hoher Grundwasserstände ist insbesondere der an den Hauptstrang ansetzende Grabenabschnitt über sein gesamtes Grabenprofil als Retentionsraum erforderlich, so dass sich die für einen Haltestellenausbau unter Nutzung der städtischen Parzelle erforderliche Grabenverrohrung an dieser Stelle grundsätzlich verbietet.

Der bestehende geringe Straßenquerschnitt der Hauptstraße vor dem Plangebiet bietet für eine ordnungsgemäße Haltestellenausbildung keinen ausreichenden Raum. Da aber die Grundstücke im Planbereich zu ihrer Erschließung jeweils die Anlage einer Grabenüberquerung benötigen und zur Gewährleistung der Grabenfunktion eine Beschränkung auf Gemeinschaftsüberfahrten ausreichender Breite für mindestens je zwei Grundstücke erfolgen soll, soll in Abstimmung mit dem Eigentümer eine Lösung für die Anordnung einer Haltestelle im Bereich einer solchen Überfahrt, die temporär als Aufstellplatz für die Haltestelle dienen kann, gefunden werden. Mehraufwendungen für Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit der Kinder (Geländer u.ä.) werden von der Stadt übernommen.

Die Regelung wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung ohne planungsrechtliche Festsetzung erfolgen. Der verlegte Standort soll sich im Umfeld der Einmündung des Jägerweges in die Hauptstraße befinden, da es sich bei den Fahrgästen neben den hinzukommenden Kindern aus dem Plangebiet im Wesentlichen um Kinder aus dem Baugebiet Jägerweg / Zur Wildwiese handelt. Eine solche Haltestellenanordnung bietet für die meisten Einwohner im betroffenen Baugebiet sogar kürzere Entfernungen zur Schulbushaltestelle als der bisherige Standort.

Der beiliegende Planentwurf entspricht nicht den in der Offenlage auszulegenden kompletten Entwurfsunterlagen, wie sie von der Verwaltung im Offenlagebeschluss üblicherweise vorgelegt werden. In diesem Fall handelt es sich um einen konkretisierten Entwurf der Planung, der insbesondere noch durch Begründung und Umweltbericht ergänzt werden muss. Diese sind in Bearbeitung und werden bis zur Durchführung der Offenlage vorliegen. Mit den vorstehenden Erläuterungen sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes umfassend beschrieben.

Eine Beschlussfassung des kompletten Offenlageentwurfes durch das entscheidungsbefugte Gremium vor Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist vom Gesetz her nicht vorgeschrieben. Insofern ruft die von der Verwaltung gewählte Verfahrensweise keinen Verfahrensfehler hervor. Die Einbringung der Vorlage dient vor allem auch der Entscheidung, in welcher Form die in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Anregungen und Bedenken im Rahmen der weiteren Verfahrensdurchführung berücksichtigt werden sollen.

Da der Erwerber angesichts der zahlreichen Bauinteressenten ein Eilbedürfnis vorgetragen hat, hat sich die Verwaltung dazu entschieden, diesen Weg zu beschreiten, um angesichts der wegen der Kommunalwahl entstehenden Sitzungspause des Fachausschusses zwischen Mai und Ende August einen schnellen Verfahrensabschluss vor der Kommunalwahl möglich zu machen.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

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

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:
Anlage 1 zu Vorlage 05-15 1155 Niederschrift Öffentlichkeitsbeteiligung
Anlage 2 zu Vorlage 05-15 1155 Weitere Stellungnahmen Öffentlichkeitsbeteiligung
Anlage 3 zu Vorlage 05-15 1155 Bebauungsplanentwurf