

Krötenwanderung auf der Hauptstraße durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt wird.

- 1.6** Der Rat stellt fest, dass die Abrundung der Bebauung am südöstlichen Siedlungsrand unter dem Aspekt der Integration in das Dorfgefüge unproblematisch ist.
- 1.7** Der Rat beschließt, dass die Anregung betreffend Anrechnung der Bauflächenreserven des Ortsteiles Praest in die Bedarfsdeckung für die Eigenentwicklung des Ortsteiles Vrsasselt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.8** Der Rat stellt fest, dass durch das Planverfahren keine zusätzlichen Erfordernisse für die Schaffung weiterer Kindergartenplätze hervorgerufen werden.
- 1.9** Der Rat beschließt, dass die Bedenken gegen die Überschreitung des prognostizierten Jahresbedarfes an Bauflächen für den Ortsteil Vrsasselt durch das Angebot des Bebauungsplanes mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.10** Der Rat beschließt, dass die Anregungen betreffend Berücksichtigung der bestehenden Nutzung von Solarenergie auf der Nordseite der Hauptstraße durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Positionierung der überbaubaren Fläche, zu den Gebäudehöhen und zu den Dachformen abgewogen sind.
- 1.11** Der Rat beschließt, dass die Anregung betreffend Verlegung der Schulbushaltestelle im Bereich Hauptstraße / Hubertusstraße mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.12** Der Rat beschließt, dass die Anregung auf Einrichtung einer Spielplatzfläche östlich des Verfahrensgebietes mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.13** Der Rat beschließt, dass die Bedenken gegen einen abrechnungsfähigen Straßenausbau der Hauptstraße infolge der mit den Neubaumaßnahmen verbundenen Eingriffe in den Straßenkörper mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.14** Der Rat beschließt, dass die Anregung betreffend Verzicht auf ein Pflanzgebot hochwachsender Gehölze im Plangebiet mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.15** Der Rat 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 Rat stellt fest, dass die Anwohner nicht zu Beiträgen für eine etwaige Erweiterung der Kanalisation infolge der Planaufstellung herangezogen werden können.
- 1.17** Der Rat beschließt, dass die Bedenken bzgl. der aufgetretenen Überschwemmungen bei hohem Grundwasserstand im Bereich Hagenackerweg / Hauptstraße mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.18** Der Rat stellt fest, dass die Stadt Emmerich am Rhein nicht über die Vergabe der neuen Bauplätze an die zukünftigen Bauherren bestimmen kann.

- 1.19** Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme der Technischen Werke Emmerich am Rhein GmbH mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.20** Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.21** Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme der Stadtwerke Emmerich GmbH mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.22** Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme des Deichverbandes Bislich-Landesgrenze mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.23** Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme betreffend Bautätigkeitsnachweis im Ortsteil Vrasselt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.24** Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme betreffend Diskrepanz in der Einschätzung der städtebaulichen Entwicklung im Aufstellungsantrag im Vergleich zur Einschätzung der Verwaltung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.25** Der Rat beschließt, dass die Anregung betreffend Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 7,5 m über Straßenniveau mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.26** Der Rat beschließt, dass die Anregung betreffend Festsetzung einer Satteldachform mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.27** Der Rat beschließt, dass die Anregungen betreffend Beschränkung der Bauweise im Plangebiet auf eine Bungalowbauweise mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.28** Der Rat stellt fest, dass der Anregung betreffend Ausschluss von Mehrfamilienhäusern im Bebauungsplanentwurf entsprochen wird.
- 1.29** Der Rat beschließt, dass die Anregung betreffend Festsetzung einer um 2 m vergrößerten Tiefe der überbaubaren Fläche an der Hauptstraße mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.30** Der Rat beschließt, dass die Anregung betreffend Alternativstandort für die Schulbushaltestelle mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.31** Der Rat beschließt, dass die Anregung betreffend Festsetzung einer Spielplatzfläche auf der städtischen Parzelle Vrasselt, Flur 6, Flst. 114 mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.32** Der Rat beschließt, dass die Anregung betreffend Festsetzung einer Versorgungsfläche für eine Gemeinschaftsenergieversorgungsanlage für das gesamte Plangebiet auf der städtischen Parzelle Vrasselt, Flur 6, Flst. 114 mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.33** Der Rat beschließt, dass die Anregung betreffend Festsetzung privater Ver- und Entsorgungsleitungen auf den Vorgartenflächen mit Übergabepunkt auf der städtischen Parzelle Vrasselt, Flur 6, Flst. 114 zu den Leitungen im öffentlichen Verkehrsraum mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

- 1.34** Der Rat beschließt, dass die Anregung betreffend Kostenübernahme einer straßenbaulichen Sanierungsmaßnahme durch die Bauherren nach Realisierung des Bebauungsplanes mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.35** Der Rat stellt fest, dass der Anregung auf Höhenbeschränkung der Heckenstruktur auf der Grünfläche durch die Auswahl der Pflanzenarten in der nachträglichen Festsetzung eines Pflanzgebotes unter Beschluss Nr. 2.1 entsprochen wird.
- 1.36** Der Rat stellt fest, dass die Angelegenheit des V-DSL Netzausbaues durch die Telekom nicht im Rahmen des Bebauungsplanes geregelt werden kann.

Zu 2)

- 2.1** Der Rat beschließt, die nach den Bestimmungen des § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m. § 13 BauGB abgehandelte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanentwurfes bzgl. Festsetzung eines Pflanzgebotes auf der Grünfläche des Bebauungsplanes nach Durchführung der Offenlage zum Bestandteil des Satzungsentwurfes des Bebauungsplanes V 6/1 zu machen.
- 2.2** Der Rat beschließt, die nach den Bestimmungen des § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB abgehandelte Änderung des Bebauungsplanentwurfes bzgl. der außerhalb des Plangebietes gesicherten Ausgleichskompensation nach Durchführung der Offenlage zum Bestandteil des Satzungsentwurfes des Bebauungsplanes V 6/1 zu machen.
- 2.3** Der Rat beschließt, die nach den Bestimmungen des § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m. § 13 BauGB abgehandelte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanentwurfes bzgl. der Erweiterung der Gewässerflächenfestsetzung an der Hauptstraße sowie der auf ihr liegenden Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte um 1 m nach Süden nach Durchführung der Offenlage zum Bestandteil des Satzungsentwurfes des Bebauungsplanes V 6/1 zu machen.
- 2.4** Der Rat beschließt, die nach den Bestimmungen des § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m. § 13 BauGB abgehandelte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanentwurfes bzgl. der Verschiebung der überbaubaren Flächen und der Festsetzung einer nicht bebaubaren Grundstücksteilfläche an der Hauptstraße um 1 m nach Süden nach Durchführung der Offenlage zum Bestandteil des Satzungsentwurfes des Bebauungsplanes V 6/1 zu machen.
- 2.5** Der Rat beschließt, die nach den Bestimmungen des § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m. § 13 BauGB abgehandelte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanentwurfes bzgl. der Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie längs der nördlichen, bzw. der westlichen Grenze der Entwässerungsgräben an der Hauptstraße und dem Hagenackerweg nach Durchführung der Offenlage zum Bestandteil des Satzungsentwurfes des Bebauungsplanes V 6/1 zu machen.

Zu 3)

Der Rat beschließt den vorliegenden Vertragsentwurf als städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zum Bebauungsplan Nr. V 6/1 -Hauptstraße / Südost-.

Zu 4)

Der Rat beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. V 6/1 -Hauptstraße / Südost-einschließlich der unter Punkt 2 abgehandelten Entwurfsänderungen nach Offenlage gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung :

Zu 1) ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNGEN

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. V 6/1 -Hauptstraße / Südost- nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die parallel laufende Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom **05. März 2014 bis 04. April 2014** einschließlich durchgeführt. Hierbei 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. In diesen Abwägungsvorgang sind ferner auch die in den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen, die vom Fachausschuss in dem vorbereitenden Beschluss zur Offenlage am 11.02.2014 behandelt worden sind, einzustellen.

Aufgrund der Stellungnahmen des Erwerbers der wesentlichen Bauflächen des Plangebietes in der Offenlage sowie der Unteren Landschaftsbehörde wurden darüber hinaus unter Anwendung des § 4a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 13 BauGB geringfügige Änderungen des Bebauungsplanentwurfes nach Durchführung der Offenlage vorgenommen. Dabei wurde anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung eine beschränkte Beteiligung der betroffenen Eigentümer und Erwerber sowie der Behörden durch Anschreiben durchgeführt (siehe Punkt 2 dieser Vorlage).

I Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

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

Da die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Wesentlichen der Eruierung der in der Umweltprüfung zu untersuchenden Belange dient, wurde sie in diesem Verfahren zunächst auf die zuständigen Wasserbehörden beschränkt, um die Grundproblematiken bei der Entwicklung eines Wohnbereiches in einem grundwassergefährdeten Bereich und die Lösungsmöglichkeiten der Entwässerung abzustimmen. Seitens dieser Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

b) Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in diesem Bebauungsplanaufstellungsverfahren in Form einer Bürgerversammlung im Ortsteil Vrssett am 29.01.2013 durchgeführt. Im Nachgang hierzu wurde den Bürgern für den Zeitraum eines Monats die Möglichkeit eingeräumt, weitere Stellungnahmen zu den Planungsabsichten abzugeben. Hiervon wurde in Form einer gemeinsamen schriftlichen Stellungnahme der Anwohner des betroffenen Abschnittes der Hauptstraße Gebrauch gemacht. In diesem Schreiben wurden die in der Bürgerversammlung vorgetragenen wesentlichen Bedenken und Anregungen noch einmal zusammengefasst und ergänzt.

Über die eingegangenen Bedenken und Anregungen hat der Fachausschuss am 11.02.14 einen Beschluss über ihre Berücksichtigung oder Verwerfung im weiteren Planverfahren gefasst. 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.

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. Sie sind in den beiliegenden Stellungnahmen mit Bezifferungen versehen, die auf die entsprechenden Abwägungsvorschläge und Beschlussempfehlungen 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 Vrssett 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 Geruchsmissionen aus noch bestehender Landwirtschaft oder können wegen der ungelösten Problematik der Regenwasserentsorgung des Gesamtsortsteils 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 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 infolge 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 Umfangs 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 Vrasselt 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 nach dem vorliegenden Grundstücksaufteilungsplan zusätzlichen 12 Wohnhäusern erhöht die Anzahl der Wohngrundstücke im Vrasselter Siedlungsbereich nur in einem geringen Umfang von weniger als 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 Vrsasselt 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 bezweckt. Da in Vrsasselt 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 12 zusätzlichen 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. Es 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 Grabenstruktur 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 im Plangebiet besonders geschützte Amphibienarten vorkommen, 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. Der betroffene

Straßenabschnitt der Hauptstraße 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 zentralen 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.

Der Aspekt einer Amphibienwanderung ist aufgrund der betreffenden Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auch in der Artenschutzprüfung thematisiert worden. Hierin wurde festgestellt, dass das Plangebiet kein essentielles Habitat für Amphibien darstellt. Zwar bleiben die Gräben in ihrer Funktion erhalten, jedoch gibt es keine ausgesprochenen Laichgewässer. Daher werden Wanderbewegungen solcher Arten im Umfeld des Plangebietes für unwahrscheinlich erachtet. Um diese Einschätzung zu untermauern, wird die Empfehlung gegeben, ein Monitoring zu Wanderbewegungen von Amphibien im nächsten Fortpflanzungszyklus durchzuführen, um die Notwendigkeit etwaiger zukünftiger Sicherungsmaßnahmen dazulegen. Dem ist die Stadt Emmerich am Rhein durch Beauftragung eines solchen Monitorings Anfang März dieses Jahres bereits nachkommen. Dessen Ergebnisse werden etwa im Juli 2014 vorliegen.

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 Außenbereichsstrukturen 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 Ü3-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 Vrsasselt

Es wird bemängelt, dass der Bebauungsplan die Prognose eines Verbrauches von 3 Bauplätzen pro Jahr für den Ortsteil Vrsasselt 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 nördlich der Hauptstraße Solaranlagen angeordnet sind. Zur Vermeidung der Verschattung dieser Anlagen wird angeregt, die überbaubare Fläche mit einem Abstand von mindestens 6 m zur nördlichen Grundstücksgrenze der neuen Bauplätze anzuordnen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dieser Anregung wurde im Bebauungsplan gefolgt. Auf diese Weise ist ein Mindestabstand zwischen der Altbebauung auf der Nordseite der Hauptstraße und den neuen Baukörpern von etwa 18 m gesichert.

Ferner wird eine Begrenzung der Gebäudehöhen in Anpassung an die Gebäudehöhen auf der gegenüberliegenden Straßenseite festgesetzt. 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) über NHN festgesetzt, die einer Lage von rd. 0,6 m über dem vorhandenen Ackergelände entspricht.

Darüber hinaus erfolgt zur Minderung von Schatteneinwirkungen auf die Nachbarschaft auch eine Vorgabe der Dachformen (Sattel- oder Walmdach) mit der Ausnahme einer Pultdachausbildung unter dem Vorbehalt einer geringeren Gesamtgebäudehöhe.

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 der Schattenwurfuntersuchung unter Zugrundelegung der im Plan festgesetzten Maximalgebäudehöhen in der Bebauungsplanbegründung 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 im Aufstellungsantrag vorgeschlagene Planung einer neuen Bushaltestelle eine Verlegung vom jetzigen Standort in der Hauptstraße in Höhe der Einmündung der Hubertusstraße an einen neuen Standort 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 jedoch 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 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, wurde in Abstimmung mit dem Eigentümer eine Lösung für die Anordnung einer Haltestelle im Bereich einer solchen Überfahrt am östlichen Rand des Plangebietes gefunden. Die Sicherung eines solchen Standortes erfolgt im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung ohne besondere planungsrechtliche Festsetzung.

1.12 Spielplatzausweisung

Es wird angeregt, im Rahmen dieses Baugebungsplanverfahrens zusätzlich noch einen Spielplatz festzusetzen. In der Bürgerversammlung wurde hierzu eine Lage auf der Südseite der Hauptstraße östlich des Verfahrensbereiches gegenüber dem Grundstück Hauptstraße 36 angeregt. Begründet wird die Anregung mit dem begrenzten Spielflächenangebot in Vrasselt 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 am Hagenackerweg 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 Vrsasselt 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 Straßenunterhaltungsmaßnahmen 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.

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 sollte nach Auffassung der Verwaltung für die Grünflächenfestsetzung im Planrand auf den Erlass eines Pflanzgebotes zur optischen Abschirmung des Gebietes verzichtet werden. Hierzu hat die Untere Landschaftsbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Bedenken vorgetragen. Zur Ausräumung dieser Bedenken soll nach der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes noch ein entsprechendes Anpflanzungsgebot festgesetzt werden (siehe hierzu Ausführungen und Beschlussvorschlag zu Punkt 2.1 dieser Vorlage). Das mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmte Pflanzschema sieht eine Heckenstruktur mit Sträuchern vor. Die Pflanzfläche befindet sich im Eigentum des ursprünglichen Eigentümers der zukünftigen Bauplätze im Planbereich und wird auch nicht auf die Nachbargrundstücke übergehen. Daher ist eine einheitliche Maßnahme sichergestellt.

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 aufgrund des Nachbarrechtsgesetzes NRW keine Möglichkeit der Anpflanzung von Großgehölzen I. Größenordnung, da der gegenüber angrenzenden Grundstücken einzuhaltende Pflanzabstand die Breite des betreffenden Grundstückstreifens bei Weitem überschreitet. Durch Pflegemaßnahmen kann die nach Nachbargesetz zulässige Höhe der Hecke eingehalten werden.

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 für solche 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 schwankenden 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.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die betreffenden hydrogeologischen Rahmenbedingungen, indem er für die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude eine rd. 60 cm über der durchschnittlichen Ackergeländehöhe liegende Mindesthöhenlage festsetzt. Somit kommt es auf den Grundstücken zumindest im Bereich der Häuser zu entsprechenden Aufschüttungen. Damit wird das Risiko einer Überschwemmung der zukünftigen Häuser im Falle eines hohen Grundwasserstandes ausgeschlossen.

1.19 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.

II Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

a) Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen neben einer Stellungnahme der Unitymedia NRW GmbH und der Deutschen Telekom Technik GmbH, die ihre Belange als von der Planung nicht berührt betrachten, folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein.

1.19 Stellungnahme der Technischen Werke Emmerich am Rhein GmbH, Schreiben vom 12.03.2014

Die Technischen Werke Emmerich am Rhein GmbH (TWE) tragen keine Bedenken zur Planung vor. Sie weisen auf die vertraglichen Regelungen im Zusammenhang mit dem Anschluss an die bestehende Druckentwässerungskanalisation zur Schmutzwasserentsorgung hin. Des Weiteren wird auf die Besonderheiten in der öffentlich-rechtlichen Sicherung gemeinschaftlicher Regenentwässerungsanlagen hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine planungsrechtliche Sicherung der zukünftigen Entwässerungseinrichtungen über die im Plan festgesetzte Form der Regenentwässerungsanlage (Muldenrigole mit Überlauf zum Vorfluter) hinaus ist im Rahmen dieses Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nicht vorzunehmen. Bei Durchführung zukünftiger Bauvorhaben besteht eine Anschlusspflicht an die Schmutzwasserkanalisation. Hierzu und zur Verbringung unverschmutzter Niederschlagswässer ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens seitens der Bauherren ein so genannter Kanalschein von den TWE beizubringen. Insofern besteht für die Bauherren eine Erkundigungspflicht gegenüber den TWE.

Der Eigentümer der Flächen im Plangebiet sowie der Erwerber der westlichen Teilfläche des zukünftigen Baubereiches wurden mit der Übergabe der Stellungnahme der TWE explizit auf die anstehenden vertraglichen Regelungen bzgl. der Grundstücksentwässerung hingewiesen. Nach Kenntnis der Verwaltung haben im Vorfeld bereits entsprechende Gespräche zwischen dem Bauträger und den TWE stattgefunden.

1.20 Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Schreiben vom 13.03.2014

Bei seiner Luftbildauswertung gelangt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu der Erkenntnis, dass im betroffenen Ortsbereich während des Zweiten Weltkrieges vermehrte Kampfhandlungen stattgefunden haben. Daher empfiehlt er, eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittelrückstände durchführen zu lassen. Darüber hinaus wird die Empfehlungen zusätzlicher Sicherheitsdetektionen für den Fall der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc.) gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da allenfalls eine diffuse Verdachtslage auf Kampfmittel besteht, kann dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB entsprechend keine planungsrechtliche Festsetzung zu dieser Thematik getroffen werden.

Die Überprüfungen auf Kampfmittelrückstände werden i.d.R. im Zusammenhang mit den Erdarbeiten bei Bauausführung durchgeführt. Daher wurde die Stellungnahme des KBD dem Eigentümer der Flächen im Plangebiet sowie dem Erwerber der westlichen Teilfläche des zukünftigen Baubereiches mit der Bitte um weitere Veranlassung und Weitergabe an etwaige Rechtsnachfolger übergeben. Darüber hinaus werden alle Bauherren mit der Übernahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan auf mögliche Ablagerungen und die Handlungsempfehlungen des KBD hingewiesen.

1.21 Stellungnahme der Stadtwerke Emmerich GmbH, Schreiben vom 20.03.2014

Die Stadtwerke Emmerich tragen zur Planung weder Bedenken noch Anregungen vor. Sie weisen darauf hin, dass vor Arbeiten im Bereich der vorhandenen Versorgungsleitungen eine entsprechende Leitungsauskunft einzuholen ist. Ferner wird der Hinweis gegeben, dass Änderungen des Geländenniveaus im Bereich der bestehenden Leitungen mit den Stadtwerken abzustimmen sind und die Errichtung von Bauwerken oder Bepflanzungen innerhalb des Schutzstreifens von Leitungen unzulässig ist. Darüber hinaus sei die Löschwassermenge mit den Stadtwerken abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine planungsrechtliche Sicherung der Versorgungsleitungen der Stadtwerke außerhalb des Plangebietes sowie der Hausanschlussvorstreckungen innerhalb des Bebauungsplanbereiches ist im Rahmen dieses Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nicht vorzunehmen. Bei Durchführung seines zukünftigen Bauvorhabens besteht für den Bauherrn bzw. seinen Architekten eine Erkundigungspflicht bei seinem Versorgungsträger, der er zum Zwecke des Anschlusses an das Versorgungsnetz der Stadtwerke ohnehin nachkommen wird. Darüber hinaus wurden der Eigentümer der Flächen im Plangebiet sowie der Erwerber der westlichen Teilfläche des zukünftigen Baubereiches mit der Übergabe der Stellungnahme der TWE explizit auf die mit dem Abschluss eines entsprechenden Versorgungsvertrages bestehenden Pflichten hingewiesen.

1.22 Stellungnahme des Deichverbandes Bislich-Landesgrenze, Schreiben vom 07.04.14

Der Deichverband Bislich-Landesgrenze erhebt keine Bedenken gegen die Planung, wenn sichergestellt ist, dass die Erreichbarkeit zur satzungsgemäßen Gewässerunterhaltung dauerhaft gewährleistet ist. Darüber hinaus weist der Verband darauf hin, dass eine Unterhaltungsmaßnahme zur Wiederherstellung des erforderlichen Grabenprofils in der Hauptstraße angezeigt ist. Hierbei seien infolge der sukzessiven Ausdehnung des öffentlichen Verkehrsraumes zu Lasten der Grabenfläche standsichere Grabenböschungen nicht innerhalb der heutigen Grenzen herzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die beiden dem WA-Bereich des Bebauungsplanes zu den Straßen Hagenackerweg und Hauptstraße vorgelagerten Entwässerungsgräben werden infolge der baulichen Nutzung im Planbereich zukünftig nur noch von den Straßenflächen aus unterhalten werden können. Da es sich hierbei um öffentlichen Verkehrsraum ohne Hindernisse für die eingesetzten Unterhaltungsgerätschaften handelt, ist die geforderte Erreichbarkeit der Grabenflächen für die Deichschau gewährleistet.

Hinsichtlich der Ertüchtigung des Grabens, welcher auch in Hinblick auf die notwendige Errichtung von Überfahrten zur Erschließung der neuen Bauplätze erforderlich ist, hat der Deichverband im betroffenen Grabenabschnitt bereits eine Unterhaltungsmaßnahme mit Neuprofilierung durchgeführt. Hierbei hat sich die Oberkante der südlichen Böschung

teilweise weiter auf die Anliegerflächen verlagert. Hierzu haben die die dortigen Eigentümer und Besitzer eine Stellungnahme abgegeben, die unter Punkt 2.3 dieser Vorlage abgehandelt wird. Die betreffende Abwägungsempfehlung läuft darauf hinaus, die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes nach Offenlage den entstandenen Verhältnissen anzupassen. Damit werden auch die vom Deichverband zu vertretenden Belange im diesem Planverfahren berücksichtigt.

./.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ging des Weiteren die Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Kleve ein, mit der wegen nicht hinreichender Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgetragen werden. Zur Ausräumung dieser Bedenken sollen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes vorgenommen werden. Siehe hierzu die Ausführungen und Beschlussempfehlungen unter den Punkten 2.1 und 2.2 dieser Vorlage.

b) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Am Tag vor der Beschlussfassung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes durch den Fachausschuss legten Anlieger mit Schreiben vom 10.02.14 eine gemeinsame Stellungnahme vor. Diese wurde durch den Fachausschuss nicht beraten, sondern als im Vorgriff auf die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB abgegebene Stellungnahme eingestuft. Die Abwägung der hierin aufgeführten Anregungen und Bedenken erfolgt daher zusammen mit den weiteren im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes abgegebenen Stellungnahmen.

1.23 Nachweis der Bautätigkeit im Ortsteil Vrssett

Bezug nehmend auf die Ausführungen der Verwaltung zur Beschlussempfehlung Nr. 1.1 wird auf eine Differenz zwischen der Anzahl sofort oder kurzfristig verfügbarer Bauplätze im Ortsteil Vrssett zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens i. V. m. der Angabe des durchschnittlichen Jahresverbrauches auf der einen Seite und der aktuell eingeschätzten Verfügbarkeit an Bauplätzen auf der anderen Seite hingewiesen und um Darlegung der Bautätigkeit in Vrssett in den letzten 5 Jahren ersucht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine detaillierte Auflistung der Bauanträge im Ortsteil Vrssett für den angegebenen Zeitraum ist aufwändig und soll angesichts der mangelnden Bedeutung dieser Angabe für das Planverfahren nicht geleistet werden. Die Ermittlung des durchschnittlichen Jahresverbrauches in der ortsteilweisen Baulandzusammenstellung basiert auf dem Durchschnitt der Anzahl der gestellten Bauanträge aus den Vorjahren der Erhebung. In eine solche Zahl fließen unterschiedliche Aspekte ein, wie insbesondere auch die Größe des vorhandenen Angebotes an Bauflächen. Je geringer eine Auswahlmöglichkeit ist, umso weniger deckt sich das Angebot mit den individuellen Wünschen der Bauinteressenten. Daher kann deren Ansiedlungsentscheidung eher zugunsten einer anderen Lage im Stadtbereich fallen. Das bedeutet, dass bei einem größeren Angebot vor allem nicht an Bauträger gebundener Flächen durchaus auch eine größere Anzahl an Bauanträgen für den Ortsteil als in den letzten Jahren zustande kommen kann.

Wesentlicher für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Erkenntnis, dass zum jetzigen Zeitpunkt in Vrasselt das Angebot an Baugrundstücken, von denen anzunehmen ist, dass sie bei entsprechender Anfrage von den Eigentümern auf dem freien Markt veräußert würden, im Prinzip gegen Null geht. Damit besteht ein Handlungsbedarf für die Stadt zur planungsrechtlichen Vorbereitung weiterer Entwicklungsflächen.

1.24 Ausmaß der Baulandentwicklung in Emmerich

Bezug nehmend auf die Ausführungen der Verwaltung zur Beschlussempfehlung Nr. 1.4 wird eine abweichende Aussage zur Baulandentwicklung im Emmericher Stadtbereich im Vergleich zu der Begründung im Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes ausgemacht. Während die Verwaltung von geringen Zuwächsen der Wohnbauflächenentwicklung ausgeht, gründete sich der betreffende Antrag der Ortspolitiker auf eine Schrumpfung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Erörterungen auf Landesplanungsebene im anhängigen Verfahren zur Fortführung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf hat der Kreis Kleve stellvertretend für seine kreisangehörigen Gemeinden darauf hingewiesen, dass sein Bereich im Gegensatz zu einigen Städten im Ballungsbereich Rhein/Ruhr noch nicht von einer signifikanten Schrumpfung der Bevölkerung erfasst ist und insofern noch ein gewisser Zuwachsbedarf an Wohnbauflächen besteht. Dem soll auch in den landesplanerischen Vorgaben im Rahmen der Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplanes durch Bereitstellung entsprechender Entwicklungspotentiale Rechnung getragen werden. Dies gilt aktuell auch für den Emmericher Bereich, jedoch haben die Zuwächse im Vergleich zu den Zeiten sprunghafter Entwicklung im Wohnbaubereich durch vermehrten Zuzug aus den Niederlanden Ende der 1990er und Anfang der 2000er Jahre inzwischen einen erheblich geringeren Umfang erreicht.

Dass sich die demografische Entwicklung zukünftig auch auf die Stadtentwicklung in Emmerich auswirken wird, ist unbestreitbar. Die Frage ist nur, wann dieser Prozess den Bedarf an Wohnflächenentwicklung massiv beeinflussen wird. Der Grad einer etwaigen Schrumpfung wird in den Gemeinden neben der Bevölkerungsentwicklung aber auch noch von anderen Faktoren beeinflusst werden. Hier spielt insbesondere der Arbeitsmarkt vor Ort eine wichtige Rolle, da er geeignet ist, durch entsprechende Stellenangebote einen Zuzug von außerhalb zu bewirken, wodurch der demografisch begründete Bevölkerungsrückgang teilweise ausgeglichen würde.

Die Begründung der Antragsteller läuft auf eine Stärkung des Ortsteiles hinaus, bei der junge bauwillige Familien in Vrasselt bereits zum jetzigen Zeitpunkt gehalten werden sollen, um die gesellschaftlichen Strukturen zu festigen und den zukünftigen Auswirkungen der zu erwartenden demografischen Entwicklung entgegen zu wirken. In diesem Kontext ist die durch den Bebauungsplan V 6/1 vorbereitete Bauflächenentwicklung im Ortsteil Vrasselt als maßvoll und in Hinblick auf die bestehende Bedarfsituation als notwendig zu betrachten.

1.25 Begrenzung der Gebäudehöhen

Zur Berücksichtigung der bestehenden sowie zur Ermöglichung weiterer Solaranlagen auf den Dächern der Häuser nördlich der Hauptstraße wird angeregt, im Planbereich eine maximale Gebäudehöhe von 7,5 m über Straßenniveau festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Beschränkung der Gebäudehöhenentwicklung wird im Bebauungsplanentwurf vom Grundsatz her gefolgt. Allerdings wird hierbei eine Maximalhöhe von 24,00 m NHN

festgesetzt, was einer Höhenlage über dem Straßenniveau von etwa 9,1 m entspricht und die zur Berücksichtigung der Grundwasserprobleme festgesetzte Mindest-Erdgeschossfußbodenhöhe um 8,5 m überschreitet.

Bei der Bebauung auf den Nachbargrundstücken sind neben zwei niedrigen Gebäuden im Bungalow-Stil eingeschossige Häuser mit Dachgeschossausbau anzutreffen. Deren Gebäudehöhe über der jeweiligen Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bewegt sich zwischen 4,84 m und 8,38 m. Bis auf zwei dieser Gebäude, die nur eine geringfügig über dem Ursprungsgelände liegende Erdgeschossfußbodenlage aufweisen, zeichnet sich die Nachbarbebauung insbesondere durch Hochparterrelagen gegenüber dem Straßenniveau aus, wobei diese Erdgeschossfußbodenlagen die Straße um bis zu 1,50 m überschreiten.

Mit der gewählten Gebäudehöhenfestsetzung soll einerseits ein behutsamer Übergang des Siedlungsbereiches zum Freiraum geschaffen werden, in welchem das bestehende Ortsbild mit gemäßigter Höhenentwicklung quasi nach Süden verschoben werden soll. Diese Festsetzung überschreitet die derzeitigen höchst gelegene Gebäudeoberkante der unmittelbaren an die Hauptstraße angrenzenden Nachbarschaft (Gebäude Hauptstraße 40-42) um etwa 50 cm. Diese Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V 4/1 -Jägerweg-, der keine Höhenbegrenzung oder Dachformen festsetzt, so dass den dortigen Grundstücken planungsrechtlich die Möglichkeit einer Aufstockung, z.B. durch geänderte Dachkonstruktion zusteht. Ferner bietet sich in diesem Bereich nach den Bebauungsplanfestsetzungen mindestens noch eine Baumöglichkeit innerhalb eines größeren Hausgartenbereiches, die in ihrer Höhengestaltung ebenfalls nicht gedeckelt ist. Insofern könnte sich die Höhengestaltung der Gebäude in der direkten Nachbarschaft des Plangebietes durchaus noch ändern. Darüber hinaus prägt auch die sich nördlich im inneren Baugebiet V 4/1 um die Straße „Zur Wildwiese“ anschließende höhere Bebauung das Ortsbild des betroffenen Siedlungsrandes mit. Von daher ergibt sich kein zwingender städtebaulicher Grund, die Angebotsplanung des neuen Bebauungsplanes 1 : 1 an die Baustrukturen der unmittelbar gegenüber liegenden Wohnhäuser an der Hauptstraße anzupassen.

Auch unter dem Aspekt der Berücksichtigung der solarenergetischen Nutzungen und Nutzungsmöglichkeiten bereitet die Festsetzung der Maximalgebäudehöhe keine erheblichen Einschränkungen für die Nachbarschaft. Bei einem Abstand von um 18 m zwischen der bestehenden Bebauung und der Neubebauung im Plangebiet sind gemäß Verschattungsprognose unter Punkt 6.6 der Begründung bei Zugrundelegung der Maximalausnutzung der planungsrechtlichen Vorgaben im Neubaugebiet V 6/1 keine erheblichen Einschränkungen auf das dortige Wohnen oder die Solarnutzung zu erkennen. Darüber hinaus kann seitens der benachbarten Eigentümer und Anlagenbetreiber kein Anspruch auf Gewährleistung einer allzeitigen Dachflächenbesonnung im Rahmen dieses Planverfahrens geltend gemacht werden.

1.26 Festsetzung der Dachform als Satteldach

Es wird angeregt, im Plan eine Beschränkung der Dachform auf Satteldächer festzusetzen, um die Errichtung von Staffelgeschossen, die dem Ortsbild nicht entsprechen und eine negative Auswirkung auf den Schattenwurf zur benachbarten Bebauung befürchten lassen, auszuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auch dieser Anregung wird im Bebauungsplanentwurf teilweise gefolgt. Zur Berücksichtigung der erläuterten Schattenwirkungen auf die bestehende Bebauung auf der nördlichen Straßenseite der Hauptstraße und hier insbesondere zur Gewährleistung der Nutzung von Solarenergie durch Anlagen auf den dortigen Dächern wird in Hinblick auf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe eine Dachform als Sattel- oder Walmdach festgesetzt. Damit wird

gesichert, dass sich die Firste, die die zulässige maximale Gebäudehöhe nutzen und den meisten Schatten bilden, bei Parallelstellung der Häuser zur Hauptstraße in den Grundstücken weiter nach Süden verschieben. Dadurch werden die Schatteneinwirkungen auf die Nachbarschaft bei niedrigem Sonnenstand im Winterhalbjahr entsprechend gemindert.

Die betreffende Gebäudestellung wird dennoch nicht grundsätzlich festgeschrieben, da auch eine Senkrechtstellung der Gebäude zur Straße in Bezug auf die vor den Häusern anzuordnenden Entwässerungssammelanlagen für das Niederschlagswasser mit dessen oberirdischer Zuleitung zugelassen werden soll. Hier bewirkt die Festsetzung der Dachformen eine Giebelbildung mit Spitzdach, dessen Schatten keine blockartige sondern eine dreieckige Form annimmt und insofern sich mit dem Sonnenstand verschiebende größere Lücken im Schattenwurf auf den gegenüber liegenden Grundstücken bildet.

Auch wenn in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht vorhanden, so gehört das auch das zweigeschossige Pultdachhaus zur zeitgemäßen Architektur im Einfamilienhausbau. Sofern dabei die Decke des oberen Geschosses ohne Zwischendecke durch das Dach gebildet wird, kann hierfür die Ausnahmeregelung eines zählenden zweiten Vollgeschosses im Dachraum angewendet werden. Bei der Südausrichtung der Grundstücke ist in Hinblick auf die Option einer Nutzung der Solarenergie davon auszugehen, dass die Bauherren eines Pultdachhauses dessen Hochpunkt zur nördlichen Gebäudefront, also zur Hauptstraße hin, ausrichten werden. Die mit der Festsetzung der Sattel- und Walmdachform bezweckte Minderung der Schattenwirkung auf die Nachbarschaft könnte dabei in Frage gestellt werden, wenn der Hochpunkt eines Pultdachhauses an der nördlichen Baugrenze das Maß der maximal zulässigen Gebäudehöhe ausnutzt. Daher soll die Pultdachform nur als Ausnahme zugelassen werden unter der Voraussetzung, dass die hiermit verbundenen Schattenauswirkungen im Falle des Hochpunktes zur Straße die von Satteldachhäusern ausgehenden Schatteneinwirkungen auf die nördliche Nachbarschaft nicht überschreiten. Hierzu wird für Pultdachhäuser eine um einen Meter verminderte maximale Gesamtgebäudehöhe gegenüber der sonst geltenden maximalen Gebäudehöhe festgesetzt.

1.27 Beschränkung der Bauformen im westlichen Plangebiet auf Bungalows

Es wird angeregt, für die im westlichen Planbereich am Hagenackerweg gelegenen Bauflächen unter Berücksichtigung der benachbarten Bungalowbebauung auf der Westseite des Hagenackerweges sowie der vorhandenen solarenergetischen Nutzung auf dem Gebäude Hauptstraße 48 eine Nutzungsbeschränkung auf eine eingeschossige Bauweise mit schwach geneigtem Dach ebenfalls im Bungalowstil festzusetzen. Seitens einer weiteren Anliegerin wird angeregt diese Bauweise auch für die den Grundstücken Hauptstraße 38 bis 42 gegenüberliegenden Neubebauung festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In Zusammenfassung der Anregungen wird im Prinzip für das gesamte Baugebiet eine Beschränkung auf eine niedrige eingeschossige Bauweise mit schwach geneigtem Dach ohne Dachausbau gewünscht. Die Verwaltung empfiehlt, diesen Anregungen nicht zu folgen.

Die Einschränkungen der Nachbarbebauung auf der Nordseite der Hauptstraße durch Schattenwurf der anstehenden Neubebauung im Plangebiet sind, wie in der Begründung dargelegt, nicht erheblich. Darüber hinaus werden die Schatteneinwirkungen auf die Nachbarschaft auch noch durch die nachträgliche Verschiebung der überbaubaren Fläche im Plangebiet um einen Meter nach Süden infolge der Ausdehnung der Gewässerfestsetzung nach erfolgter Grabenprofilierung (siehe Ausführungen und Beschlussvorschlag zu den Punkten 2.3 und 2.4 dieser Vorlage) ohne Veränderung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen noch gemindert.

Das westlich des Plangebietes gelegene Wohnhaus Hagenackerweg 2 ist in einem Mindestabstand von 20 m zur Neubebauung im Plangebiet gelegen und kann allenfalls vom Schattenwurf des südlichen der beiden Bauplätze im westlichen Plangebiet erfasst werden. Bei Ausnutzung der sich aus den Planfestsetzungen ergebenden maximalen Gebäudehöhen auf diesem Bauplatz würde das betroffene Haus zum Zeitpunkt der Tag-/Nachtgleiche nur zwischen 6.00 Uhr und etwa 8:45 Uhr von Schattenwurf der Neubebauung bedeckt, während es über 9 Stunden der Tageszeit hiervon nicht verschattet werden kann. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnnutzung in diesem Gebäude im Sinne der DIN 5034 wird somit durch die Planung nicht vorbereitet.

Zum Zeitpunkt der Wintersonnenwende mit den niedrigsten Sonnenständen wäre das Haus Hagenackerweg 2 bereits ab 9.00 Uhr nur noch partiell und ab spätestens 10.00 Uhr gar nicht mehr von der gegenüber liegenden Neubebauung verschattet. Auch hier kann keine unzumutbare Beeinträchtigung ausgemacht werden. Insofern wird durch die Planung das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der Nachbarbebauung in Bezug auf die dortigen Verschattungseinwirkungen infolge der Neubebauung nicht verletzt.

Eine Beschränkung der Bauform im Plangebiet auf eine Bungalowform bedürfte somit der städtebaulichen Begründung. Die Planung bezweckt eine Anpassung der Neubebauung in Art und Maß der baulichen Nutzung an die Eigenart der näheren Umgebung, die nur teilweise durch eine Bungalowbauweise gekennzeichnet ist. Angesichts der großzügigen Grundstückszuschnitte der neuen Bauplätze, die dem Freiraum entzogen werden, gebietet die Planung in dieser Ausgangssituation unter dem Aspekt eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden eine gewisse Bebauungsverdichtung, die sich gerade nicht an einer ebenerdigen Bebauungsform festmacht, welche in der Regel größere Gebäudegrundrisse benötigt. Hier soll einer übermäßigen Flächenversiegelung durch die Ermöglichung von Wohnraum im Dachgeschoss entgegen gewirkt werden, was in der Planung die Festsetzung der Ausnahmeregelung einer Vollgeschossbildung im Dachraum begründet. Von daher würde eine Einschränkung des gesamten Plangebietes auf eine Bungalowbauweise den Planungszielen widersprechen. Auch wenn die bisher bekannten Baupläne der Erwerber offensichtlich auf eine barrierefreie Bebauung im Bungalowstil hinauslaufen, bietet dies keinen Anlass die übrige Bebauung im Plangebiet hierauf zu beschränken.

Das Ortsbild allein auf die Bebauung an dem vor dem Plangebiet liegenden Abschnitt der Hauptstraße zu reduzieren, ist städtebaulich nicht begründet. Hierin ist auch die sich auf der Südseite der Hauptstraße nach Westen hin fortsetzende Bebauung einzubeziehen, wenn es um die Betrachtung der Bebauung in der Abfolge der Hauptstraße oder um eine Sichtbeziehung von einem Standort im Freiraum aus weiterer Ferne geht. Dies wird in der vorliegenden Stellungnahme der Anlieger außer Betracht gelassen. In dieser Hinsicht bildet das benannte Haus am Hagenackerweg eine von der Hauptstraße abgerückte Bebauung, während die nach Westen hin nächst gelegene Bebauung an der Hauptstraße der nach den geplanten Bebauungsplanfestsetzungen möglichen Bauform eines Eingeschossers mit ausgebautem Dachgeschoss entspricht. Diese wird sich im Plangebiet angesichts der an den Eckbereich Hauptstraße / Hagenackerweg angrenzenden Doppelhausgrundstücksbildung voraussichtlich auch nach Osten fortsetzen. Insofern ergibt sich keine städtebauliche Begründung, warum punktuell im nordwestlichen Planbereich eine Deckelung der Bebauungshöhe erfolgen soll.

1.28 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

Zur Anpassung an die ortsüblichen Verhältnisse wird angeregt, die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf zwei zu beschränken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung ist im Bebauungsplanentwurf gefolgt worden. Bei der im betroffenen Siedlungsbereich vorhandenen Einfamilienhausstruktur kann sich die Errichtung von Mehrfamilienhäusern als städtebauliche Fehlentwicklung herausstellen. Innerhalb der kleinteiligen Grundstücksstruktur kann durch einen Geschosswohnungsbau ein erheblicher Störgrad nicht nur im Ortsbild auftreten. Insbesondere durch den komprimierten Fahrverkehr von und zu den auf eigenem Grundstück nachzuweisenden Gemeinschaftsstellplatz- und -garagenanlagen könnten unzumutbare Beeinträchtigungen in die unmittelbare Nachbarschaft eingetragen werden. Zur planungsrechtlichen Anpassung an die vorhandene Bewohnerdichte sowie zur Steuerung einer hiermit harmonischen Entwicklung des Gesamtbereiches wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude daher auf zwei begrenzt.

1.29 Erweiterung der Tiefe der überbaubaren Fläche an der Hauptstraße

Es wird angeregt, die Tiefe der parallel zur Hauptstraße festgesetzten überbaubaren Fläche von bislang 16 m um 2 m zu erweitern, um den Bauherren die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Gebäude weiter von der Straße abzurücken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine opulente Tiefenfestsetzung für die überbaubare Fläche birgt das Risiko, dass ab einer gewissen Ausdehnung planungsrechtlich die Möglichkeit einer Bebauung in zweiter Reihe eröffnet wird. Dies widerspricht der Planungsabsicht, im Plangebiet lediglich eine einreihige Bebauung parallel zur Straße zu entwickeln, wie sie auch in der westlichen Fortsetzung der Bebauung an der Hauptstraße zum Außenbereich hin ausschließlich vorhanden ist.

Die bisher gewählte Bauflächentiefe von 16 m bezieht sich auf das nach Abstandflächenregelung in der Landesbauordnung ausgewiesene Maß der Länge der Außenwände, für welches gegenüber jeder Grundstücksgrenze als Tiefe der Abstandflächen 40 % der anzurechnenden Gebäudehöhe, mindestens jedoch 3,0 m genügt (früheres Schmalseitenprivileg). Für die typische Einfamilienhausgestaltung der jüngeren Vergangenheit mit etwa 100 qm Grundfläche und Dachausbau ist die Bauflächentiefe bereits mehr als ausreichend zu erachten. Allerdings ist ein Trend zu beobachten, nach dem unter dem Aspekt barrierefreien Wohnens vermehrt eingeschossige Wohngebäude mit flach geneigtem Dach ohne Dachraumbau errichtet werden. Für die hierbei ggf. zustande kommenden größeren Gebäudegrundrisse bietet die Bauflächentiefe von 16 m ein ausreichendes Angebot.

Die topografische Situation im Bebauungsplanbereich beschert den Grundstücken im WA-Bereich überwiegend eine Nord-Süd-Ausrichtung mit Gartenflächen in Südlage. Dabei ist auch für den Fall einer vergrößerten Bauflächentiefe entsprechend der Anregung der Nachbarn davon auszugehen, dass die Bauherren ihre Baukörper soweit wie zulässig nach Norden positionieren wollen, um sich einen größtmöglichen Freiflächenanteil in Südlage hinter dem Haus zu sichern.

Im Zusammenhang mit der Grundstücksbereinigung infolge der durchgeführten sich weiter auf Privatflächen ausdehnenden Grabenprofilierung soll eine geringfügige Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach Offenlage erfolgen, siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt 2.3 dieser Vorlage. Dabei sollen die überbaubaren Flächen an der Hauptstraße den Abstand von 6 m nach Ausdehnung der Gewässerfestsetzung behalten. Dies bewirkt eine Verlagerung nach Süden um durchschnittlich 1 m, was den Interessen der Nachbarn auf der Nordseite der Hauptstraße entgegen kommt

1.30 Bushaltestelle

Hinsichtlich der Lage der Schulbushaltestelle wird seitens der Anlieger nunmehr der bestehende Standort im Einmündungsbereich der Hubertusstraße präferiert, wenn Sicherungsmaßnahmen für die Aufstellfläche vorgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie in den Ausführungen unter Punkt 1.11 dieser Vorlage dargelegt, wird die Angelegenheit der Bushaltestelle nicht planungsrechtlich geregelt werden können.

In Entwicklung eines Alternativstandortes am östlichen Planrand entsprechend den Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mit dem Bauträger, der die Errichtung der Grabenüberfahrten übernehmen wird, vereinbart, die Anlage des östlichsten der neuen Überfahrten im Plangebiet für die Einrichtung der gewünschten Bushaltestelle vorzusehen. Hierbei soll das betreffende Querungsbauwerk die Plangebietsgrenze um etwa 4 m überschreiten und auf diese Weise genügend Aufstellraum außerhalb der unmittelbaren Zufahrt des anliegenden Baugrundstückes bieten.

Wenn sich in der Form einer Herrichtung der jetzigen Haltestelle auf Initiative Dritter jedoch kurzfristig eine andere Lösung der bisherigen Problemlage ergibt, so kann damit dem Auftrag aus der Politik ebenso entsprochen werden. In diesem Fall könnte auf die Verlegung der Haltestelle verzichtet werden.

1.31 Festsetzung eines Spielplatzes auf der städtischen Parzelle 114

Da der Fachausschuss im Rahmen des Offenlagebeschlusses der Beschlussempfehlung der Verwaltung gegen die Planung eines Spielplatzes am östlichen Ortsrand außerhalb des eingeleiteten Verfahrensbereiches gefolgt ist (siehe auch Punkt 1.12 dieser Vorlage), wird seitens der Anlieger nunmehr angeregt, das ins Verfahrensgebiet einbezogene städtische Grundstück Gemarkung Vrasselt, Flur 6, Flurstück 114 als Spielplatzfläche festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie von der Verwaltung unter Punkt 1.12 ausgeführt, erscheint der Bedarf an öffentlichem Spielflächenangebot innerhalb des Ortsteiles Vrasselt nach den einschlägigen ministerialen Empfehlungen im Prinzip nicht 100 % abgedeckt. Gegenüber der in der Bürgerversammlung und im Nachgang hierzu angeregten Lage eines zusätzlichen Spielplatzes am östlichen Ortsrand jenseits des Verfahrensgebietes bietet der nunmehr angeregte Standort auf dem Flurstück 114 tatsächlich eine zentralere Lage. Dennoch kann verwaltungsseitig keine Empfehlung für eine entsprechende Umnutzung der betroffenen Parzelle ausgesprochen werden.

Das Flurstück verfügt über eine geringe Flächengröße von rd. 200 qm. Die angrenzenden Entwässerungsgräben an der Hauptstraße und dem Hagenackerweg nehmen das Grundstück mit jeweils um ca. 1 m breiten Steifen in Anspruch, so dass nur noch eine Fläche des Zuschnittes 11 x 16 m zur Verfügung steht. Diese könnte allenfalls der Einrichtung eines Kleinkinderspielplatzes dienen.

Wie in diesem Verfahren bereits auch von den Anliegern hingewiesen, besteht an diesem topografischen Tiefpunkt am nordwestlichen Rand des Verfahrengbietes, wo zwei Gewässer zusammenkommen, im Falle hohen Grundwasserstandes eine Gefahrensituation infolge übertretender Wasserführung. Zur Entschärfung dieser Situation sieht der Bebauungsplan eine Sicherung von Retentionsraum vor, der dadurch geschaffen werden soll, dass in den unmittelbar an den Einmündungspunkt angrenzenden Grabenabschnitten von jeweils 20 m Länge keine Grabenquerung zugelassen wird. Durch die erfolgte

Grabenneuprofilierung in der Hauptstraße ist der bisherige Retentionsraum darüber hinaus vergrößert worden.

In dieser Ausgangslage ist für die betroffene Parzelle die Errichtung eines eigenständigen Grabenüberganges mit der Folge der Minderung des Retentionsraumes an dieser Stelle unzulässig, so dass sich eine Grundstücksnutzung nur in Form der Zusammenlegung mit angrenzenden Nachbarflächen zu einem Bauplatz ergeben wird.

1.32 Errichtung eines Blockheizkraftwerkes auf der städtischen Parzelle 114

Es wird angeregt, für den Fall einer Zurückweisung der Anregung der Anlage eines Spielplatzes auf der städtischen Parzelle deren Nutzung als Standort für ein Gas-Blockheizkraftwerk oder eine Fernwärmanlage für alle Grundstücke im Plangebiet in Form einer Gemeinschaftserdwärmepumpe zur Stützung des Klimaschutzes vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Ausrichtung der Grundstücke im Plangebiet mit Südlage bestehen in Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energien erhebliche Potentiale der Solarenergienutzung. Für die Wärmeerzeugung bieten sich im Plangebiet gemäß der geothermischen Karte des geologischen Dienstes NRW Potentiale sowohl zur Errichtung von oberflächennahen Erdwärmekollektoren, die sich bei den tiefen Grundstückszuschnitten im Planbereich eignen könnten, als auch für Erdwärmesonden von mind. 40 m Tiefe an.

Insofern stellen die angeregten Gemeinschaftsversorgungsanlagen nicht die einzige Alternative für Maßnahmen zum Zwecke des Klimaschutzes dar. Jeder Bauherr kann auch für sich allein eine entsprechende Anlage errichten, die einer nachhaltigen Energieerzeugung dient.

Die planungsrechtliche Festsetzung der angeregten Gemeinschaftsenergieerzeugungsanlagen ist unter Klimaschutzaspekten grundsätzlich positiv zu bewerten. Allerdings hätte bereits zu Verfahrenbeginn eine entsprechende konzeptionelle Grundlage für das Gesamtgebiet vorliegen sollen. Um effektiv zu sein, zielt ein solches Konzept auf die Versorgung einer möglichst großen Anzahl an Haushalten auf kurzem Weg ab. Von einer höheren baulichen Verdichtung wird aber gerade in dieser Planung zur Anpassung an die Einfamilienhausstruktur in der unmittelbaren Umgebung zugunsten einer aufgelockerten Bebauung abgesehen.

Die Umsetzung eines den Gesamtplanbereich betreffenden Energieversorgungskonzeptes bedarf realistischerweise einer nur geringen Anzahl an Akteuren, sei es der Gemeinde selbst oder eines Vorhabenträgers als Planungsträger. Die Stadt Emmerich am Rhein hatte in diesem Verfahren jedoch zu keinem Zeitpunkt einen Zugriff auf die Fläche des Gesamtplangebietes und verfolgt mit der Planung das Ziel einer zeitnahen Baulandbereitstellung zur Bedarfsabdeckung für den Ortsteil Vrsasselt. Die Veräußerung der größeren Teiles der Verfahrensgebietsfläche an einen Bauträger hat zur einem Zeitpunkt stattgefunden, als das Planverfahren längst eingeleitet und die ersten Verfahrensschritte bereits durchgeführt waren. Einschließlich der bereits aufgetretenen Erwerber und zukünftigen Bauherren im Plangebiet hat sich der an einer Versorgungskonzeption des Gesamtgebietes zu beteiligende Personenkreis erheblich vergrößert, so dass das Zustandekommen einer solchen Regelung unwahrscheinlich ist.

Der Anregung auf nachträgliche Festsetzung von Gemeinschaftsversorgungsanlagen für das gesamte Plangebiet nicht gefolgt werden, da sich für die Eigentümer Alternativen zur nachhaltigen Energieerzeugung ergeben.

1.33 Anschluss der Hausanschlussvorstreckungen an die Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Raum über einen gemeinsamen Übergabepunkt auf der städtischen Parzelle 114

Um die Straßenaufbrüche infolge der Anschlussnahme an die im öffentlichen Straßenraum liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen zu minimieren und das einheitliche Erscheinungsbild des Straßenkörpers der Hauptstraße zu schonen, wird angeregt, einen gemeinschaftlichen Übergabepunkt für alle notwendigen Hausanschlussvorstreckungen im Plangebiet mit einer Zuleitung vom Hagenackerweg auf der städtischen Parzelle 114 einzurichten, von dem aus eine Leitungsverlegung zu den einzelnen Bauplätzen in den nicht überbaubaren Vorgartenflächen vorgenommen werden könnte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erhaltung des bestehenden Ausbauzustandes einer ansonsten zur Erschließung des Baugebietes dienenden Straße bildet keine städtebauliche Begründung für die planungsrechtliche Festlegung von Leitungsrechten auf Privatflächen. Ebenso wenig kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit einer Anschlussnahme bestehender Leitungen im öffentlichen Verkehrsraum ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind in den betroffenen Vorgartenflächen die Regenentwässerungseinrichtungen für die Einzelgrundstücke in Form von Mulden-Rigolenanlagen mit zeitverzögertem Überlauf zum Vorfluter vorgeschrieben. Hierbei könnte es ggf. zu Konflikten zwischen in diesem Bereich verlaufenden Ver- und Entsorgungsteilungen und der Sicherung der Versickerungsfunktion kommen. Dies trifft insbesondere für Versorgungsleitungen zu, deren Verlegungstiefen sich an der Gewährleistung der Frostfreiheit orientiert.

Hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung ist allerdings bekannt, dass der Bauträger für das gesamte Baugebiet die Lösung eines einzigen Übergabepumpwerkes zur Druckkanalisation in der Hauptstraße plant. Hierbei sollen Freigefällezuleitungen aller Bauplätze innerhalb der Grundstücksbereiche zwischen den zukünftigen Gebäuden und ihrer nördlichen Grundstücksgrenze in einer Tiefe von über 2 m zu dem etwa mittig im Planbereich an der bestehenden Überfahrt gegenüber dem Wohnhaus Hauptstr. 46 gelegenen Standort der Sammelpumpstation eingerichtet werden.

1.34 Erneuerung der Straßenkörpers nach Abschluss der Bauarbeiten im Rahmen einer Unterhaltungsmaßnahme

Im Zuge der Beratungen im Fachausschuss zur Vorbereitung der Offenlage wurde die Verwaltung aufgrund der Stellungnahme der Anlieger damit beauftragt, in Verhandlungen mit den Bauherren im Plangebiet zu treten, um eine Übernahme von Straßenbaukosten zur Wiederherstellung des derzeitigen Ausbauzustandes der Hauptstraße nach Realisierung der Bauvorhaben im Plangebiet .

Stellungnahme der Verwaltung:

Um nach der Durchführung von Straßenaufbrüchen im Zusammenhang mit den Bautätigkeiten im Plangebiet den derzeitigen Ausbauzustand der Hauptstraße, der sich nach der Unterhaltungsmaßnahme im Jahre 2010 im betroffenen Abschnitt vor dem Plangebiet noch als relativ unversehrte einheitliche Straßendecke darstellt, wiederherzustellen, bedürfte es des Einbaues einer neuen Tragdeckschicht. Hierzu wäre die bestehende Decke um mindestens 3 cm abzufräsen und anschließend wieder durch eine neue Decke dergleichen Höhe zu ersetzen. Die Kosten einer solchen Maßnahme belaufen sich für den betroffenen Straßenabschnitt nach aktuellen Einheitspreisen auf etwa 15.000,- bis 20.000,- EUR.

Der Bauträger sieht sich nicht verpflichtet, zusätzlich Kosten dieser Größenordnung zu übernehmen, und lehnt den Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung mit der Stadt Emmerich am Rhein ab.

Es sei darauf hingewiesen, dass das von Ortspolitikern angestoßene Planverfahren von der Stadt Emmerich am Rhein auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB im November 2012 eingeleitet wurde. Nach dieser Bestimmung haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Begründet ist das Planverfahren mit der Schaffung weiterer Wohnbauflächen zur Deckung eines aus dem Ortsteil Vrasselt erwachsenden Bedarfes. Damit handelt es sich um eine originäre Planung der Stadt Emmerich am Rhein und nicht um eine vorhabenträgergestützte Bauleitplanung, bei der ein Projektentwickler / Bauträger die Schaffung eines Baurechtes für eine in seinem Zugriff stehende Fläche beantragt und die Kosten für Planung und Realisierung übernimmt. Insofern können die mit der Realisierung des Bebauungsplanes V 6/1 entstehenden Kosten zu Lasten der Stadt Emmerich am Rhein, so sie denn nicht umlagefähig sind, nicht auf Dritte abgelastet werden.

Dass lange Zeit nach Einleitung des Planverfahrens und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung der Verkauf eines wesentlichen Teiles des Planbereiches von dem ursprünglichen Eigentümer an einen Bauträger zustande gekommen ist, liegt u.a. an steuerrechtlichen Bestimmungen, die den Verkauf der Fläche einer Privatperson in Form mehrerer Baugrundstücke mit einer hohen Versteuerung quasi verhindern. Insofern ist der betreffende Bauträger nicht in Verpflichtungen gegenüber der Stadt eingetreten.

Die zukünftigen Bauherren haben einen Anspruch darauf, einen Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen nehmen zu können. Es besteht für sie lediglich die Verpflichtung, die hierzu erforderlichen Straßenaufbrüche zu beseitigen und den Anspruch genommenen Straßenkörper wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.

Wie unter Punkt 1.33 ausgeführt, bemüht sich der Bauträger auch im eigenen wirtschaftlichen Interesse darum, die Anzahl der technischen Anschlüsse im Straßenraum an die Versorgungsleitungen zu minimieren. Ob sich jedoch alle Versorgungsträger hierzu bereit erklären werden, bleibt abzuwarten.

Zum Zeitpunkt der seinerzeit von der Stadt Emmerich am Rhein durchgeführten Unterhaltungsmaßnahme für den in Rede stehenden Abschnitt der Hauptstraße war die Entwicklung des Plangebietes auf der südlichen Straßenseite nicht absehbar. Andernfalls wäre diese Maßnahme sicherlich zeitlich gesteuert worden. Insofern werden Straßenaufbrüche bei Realisierung des Plangebietes unvermeidlich sein. Es ist verständlich, dass diese Entwicklung aus Sicht der Anlieger bedauerlich ist. Hierzu eine erneute Sanierungsmaßnahme aus Gründen der Fairness und Kulanz einzufordern, entbehrt allerdings der Grundlage, wenn man bedenkt, dass die Anlieger nicht zu Kosten für die zugegebenermaßen opulente Unterhaltungsmaßnahme in 2010 herangezogen wurden. Vor Durchführung dieser Maßnahme haben sicherlich auch sie für die Errichtung ihrer Bauvorhaben Hausanschlüsse mit entsprechenden Straßenaufbrüchen eingerichtet, ohne dass die Forderung einer kompletten Straßensanierung an sie herangetragen wurde.

Die Stadt Emmerich am Rhein geht davon aus, dass die Wiederherstellung des Straßenkörpers nach der Erstellung von Hausanschlussleitungen in einer ordnungsgemäßen Art stattfindet und könnte andernfalls entsprechende Beseitigungsansprüche gegenüber den Verursachern geltend machen. Von daher ist nicht anzunehmen, dass sich für die Straße unmittelbar nach Errichtung der Bauvorhaben im Plangebiet wiederum ein Sanierungsbedarf in Hinblick auf die Gewährleistung eines für den Verkehr ordnungsgemäßen Zustandes einstellen wird. Auch zur Vermeidung eines Präzedenzfalles für ähnlich gelagerte Situationen an anderen Stellen im Stadtbereich kann daher im Rahmen dieser Planung städtischerseits

keine Zusage gegeben werden, dass eine erneute Sanierungsmaßnahme der Straßendecke der Hauptstraße unmittelbar nach Realisierung des Plangebietes erfolgen wird. Darüber hinaus ist für die beiden östlichen Bauplätze im Plangebiet, die im Eigentum des Landwirtes verblieben sind, der Zeitpunkt der baulichen Nutzung nicht absehbar.

1.35 Beschränkung der Höhe der Anpflanzung innerhalb der festgesetzten Grünfläche

Es wird angeregt, für die Bepflanzung der privaten Grünfläche eine Höhenbegrenzung der Gehölze auf 3 m festzusetzen, um zukünftige Streitigkeiten zwischen der Nachbarschaft zu verhindern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Diese Anregung wird als im Zusammenhang mit der Anregung Nr. 1.14 (Ortsrandabpflanzung) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung stehend erachtet, in der ein Ausschluss von Großgehölzen zur Ermöglichung einer Solarnutzung auf den Baugrundstücken vorgeschlagen wurde. Zur Ausräumung von Bedenken der Unteren Landschaftsbehörde gegen eine sich zufälligerweise ergebende Gestaltung des neuen Ortsrandes gegen die freie Landschaft im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB soll nach der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes noch ein entsprechendes Anpflanzungsgebot festgesetzt werden (siehe hierzu Ausführungen und Beschlussvorschlag zu Punkt 2.2 dieser Vorlage). Das mit der Unteren Landschaftsbehörde noch abzustimmende Pflanzschema sieht eine Heckenstruktur mit Sträuchern vor. Durch die Auswahl der Pflanzarten wird der betreffenden Anregung auf Höhenbegrenzung der Heckenstruktur entsprochen.

Die Pflanzfläche befindet sich im Eigentum des ursprünglichen Eigentümers der zukünftigen Bauplätze im Planbereich und wird auch nicht auf die Nachbargrundstücke übergehen. Daher ist eine einheitliche Maßnahme sichergestellt. Durch Pflegemaßnahmen wird die nach Nachbargesetz zulässige Höhe der Hecke eingehalten werden.

1.36 Anstoß eines V-DSL Netzausbaues durch die Planung

Im Rahmen der Offenlage wurde seitens der Anwohner der Hinweis gegeben, dass im Abschnitt der Hauptstraße vor dem Plangebiet bei der durchgeführten Ausbaumaßnahme zur Breitbandversorgung entgegen der Maßnahme im Baugebiet Jägerweg kein Netzausbau erfolgt sei. Die Verwaltung wird gebeten, diesen Hinweis mit Darlegung der bei Realisierung der Planung hinzukommenden Haushalte an die Telekom weiterzuleiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bitte der Anlieger wurde Folge geleistet. Es bleibt abzuwarten, ob die Telekom eine entsprechende Maßnahme bei der zukünftig höheren Anzahl von Kunden im betroffenen Leitungsabschnitt durchführen wird.

Im Übrigen kann die gewünschte Netzausbaumaßnahme nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt werden.

Zu 2) ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES NACH OFFENLAGE

In der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen zwei Stellungnahmen ein, in denen Bedenken und Anregungen vorgetragen wurden, zu deren Ausräumung und Berücksichtigung Änderungen des Bebauungsplanentwurfes nach Durchführung der Offenlage vorgenommen werden sollen. Da die Grundzüge der Planung durch die betreffenden Änderungen nicht berührt werden, kann unter Anwendung des § 4a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 13 BauGB auf die Durchführung einer erneuten Offenlage verzichtet werden, wenn der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden, deren Belange berührt werden, Gelegenheit zu Stellungnahme gegeben wird. Hiervon wurde Gebrauch gemacht. Die Betroffenheit der Öffentlichkeit kann auf die betroffenen Eigentümer und Erwerber der Flächen im Plangebiet eingegrenzt werden. Als betroffene Behörden sind die Untere Landschaftsbehörde, die Untere Wasserbehörde und der Deichverband Bislich-Landesgrenze auszumachen. Dem benannten Personenkreis und den Behörden wurden die Planungsabsichten durch Anschreiben bekannt gegeben und eine Stellungnahmefrist bis zum 25.04.14 eingeräumt. Angesichts der Vorgespräche zu diesen Änderungen wird erwartet, dass seitens der Betroffenen eine Zustimmung besteht. Sollten im Rahmen dieser beschränkten Beteiligung noch anderslautende Stellungnahmen eingehen, so wird hierüber durch eine nachgereichte ergänzte Beschlussvorlage im Fachausschuss berichtet werden.

Die Änderungsabsichten sind in einem Anlageplan zusammengefasst dargestellt und in der Begründung kenntlich gemacht.

2.1 Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde betreffend Pflanzgebot auf der festgesetzten Grünfläche, Schreiben vom 09.04.14

Die Untere Landschaftsbehörde beim Kreis Kleve (ULB) erklärt die Gestaltung des neuen Ortsrandes gegen den Freiraum zu einem wesentlichen Belang von Natur und Landschaft und erhebt Bedenken dagegen, dass die Entwicklung der im Bebauungsplanentwurf als Ortsrand vorgesehenen Grünfläche quasi dem Zufall überlassen werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Übergang zum Freiraum am südlichen Planrand setzt der Planentwurf eine private Grünfläche fest. Diese sollte von den ursprünglichen Planungsintentionen her dazu dienen, den neuen Siedlungsrand auf den Baugrundstücken als Grünstruktur zu sichern und die unmittelbare Grenze zum Freiraum von baulichen Anlagen wie z.B. Gartenhäusern freizuhalten. Dabei sollte jedoch auf der betroffenen Fläche im Bebauungsplan kein konkretes Pflanzgebot festgesetzt werden, da sich die Bauherren am Ortsrand erfahrungsgemäß den Blick auf die freie Landschaft wünschen und ein dauerhafter Erhalt von solchen Anpflanzungen auf Privatflächen 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 Vrssett in anderen Bebauungsplanbereichen mit solchen Anpflanzungsgeboten entsprechende Beispiele.

Zur Ausräumung der Bedenken der ULB soll auf der Grünfläche nachträglich ein Pflanzgebot mit standortgerechten Sträuchern zur Bildung einer Heckenstruktur gegen den Außenbereich festgesetzt werden.

Durch die anstehende geänderte Baugrundstücksaufteilung wird nur ein 1 m breiter Streifen der Grünflächenfestsetzung des Bebauungsplanes in die zukünftigen Wohnbaugrundstücke fallen. Mit der dann vorliegenden Vielzahl an Eigentümern wird sich in dieser Teilfläche eine

einheitliche Abpflanzungsmaßnahme gemäß Planungsabsicht nicht durchsetzen und auch zukünftig nicht kontrollieren lassen. Daher soll auf die Durchsetzung des Pflanzgebotes auf den Teilflächen der Grünflächenfestsetzung, die in die zukünftigen Baugrundstücke fallen, verzichtet werden.

Stattdessen wird mit städtebaulichem Vertrag gemäß § 11 BauGB die Durchführung der planungsrechtlich vorgesehenen Ortsrandabpflanzung als Heckenstruktur von 3 m Breite mit dem Voreigentümer in der Form gesichert, dass er dem aus seinem Grundstück gebildeten südlichen Grünflächenteil von 2 m Breite einen Erweiterungstreifen von 1 m zuschlägt und somit die Heckenanpflanzung gemäß Pflanzgebot mit einer geringfügigen Verschiebung nach Süden teilweise außerhalb des Plangebietes durchführt. Die durch diese Pflanzmaßnahme entstehende ökologische Aufwertung wird in der Eingriffsbilanzierung angerechnet.

2.2 Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde betreffend Sicherung des externen Ausgleiches, Schreiben vom 09.04.14

Die ULB weist darauf hin, dass die für den externen Ausgleich angegebene städtische Ausgleichsfläche auf den Flurstücken Elten, Flur 2, Nrn. 1536 und 1537 angrenzend an das Naturschutzgebiet Knauheide in ihrer aktuellen Nutzung nicht der vereinbarten Ausgleichsmaßnahme einer Sukzessionsbrache sondern einem bewirtschafteten Grünland entspricht. Von daher ist die im Jahre 2006 städtischerseits eingegangene Verpflichtung zur Durchführung der betreffenden Ausgleichsmaßnahme nicht erfüllt, so dass eine Anrechnung von Ausgleichsdefiziten diverser Bauleitplanungen auf dieses im Prinzip nicht existente Ökokonto derzeit hinfällig ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach örtlicher Sichtung müssen die von der ULB vorgetragenen Bedenken als berechtigt anerkannt werden. Die Verpachtung der betroffenen Fläche war bislang zwar an Beschränkungen geknüpft, die aber allem Anschein nach nicht dazu geeignet waren, das Entwicklungsziel der Fläche zu stützen. Hier wird umgehend nachgebessert, was aber die Realisierung und Anerkennung der Maßnahme als ökologischen Ausgleich auf einen erheblich späteren Zeitpunkt verschiebt. Daher sind für die erforderliche Deckung des Ausgleichsdefizites im Planverfahren V 6/1 andere Aufwertungsguthaben der Stadt Emmerich am Rhein heranzuziehen. Darüber hinaus wird das Defizit durch die Umsetzung des unter Punkt 2.1 beschlossenen Abpflanzungsgebotes im Plangebiet und dessen Sicherung durch städtebaulichen Vertrag entsprechend gemindert.

Danach beläuft sich das noch außerhalb des Planbereiches abzudeckende Ausgleichsdefizit auf 5.090 ökologische Wertpunkte (ÖW). Es ist vorgesehen dieses Defizit einerseits auf das noch vorhandene Restaufwertungsguthaben von 1.521 ÖW im Ökokonto Hagenackerweg (flächige Anpflanzung auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Vrasselt, Flur 4, Flurstück 135) anzurechnen.

Das dann verbleibende Restdefizit von 3.569 ÖW soll auf ein kurzfristig neu einzurichtendes städtisches Ökokonto angerechnet werden. Im Zusammenhang mit der Planung eines Radweges bei der Deichsanierungsmaßnahme Planabschnitt 2, (Dornick bis Kläranlage Emmerich-Vrasselt) hat die Stadt Emmerich am Rhein bereits 2005 eine Kaufoption mit der Kath. Waisenhausstiftung über eine Grünlandfläche in Klein-Netterden geschlossen. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke Gemarkung Klein-Netterden, Flur 9, Flurstücke 88 und 89, gelegen zwischen Bundesautobahn A3, Flassertweg und Autobahnbrücke Speelberger Straße mit einer Flächengröße von 25.699 qm. Auf einer Teilfläche dieses aktuell als Ackerland genutzten Grundstückes soll bei Durchführung der Deichsanierung, die sich bekanntermaßen bislang verzögert hat, gemäß dem hierzu vorliegenden Landschaftspflegerischen Begleitplan eine Ausgleichsmaßnahme zur Deckung des

Ausgleichbedarfes für den städtischen Radweg in Form einer Teilextensivierung sowie einer Heckenpflanzung erfolgen. Für den Fall einer Umwandlung der Gesamtfläche in extensive Landwirtschaftnutzung ergibt sich ein weiteres Aufwertungspotential, welches der Stadt Emmerich am Rhein als Ökokonto zur Verfügung stehen würde. Daher soll kurzfristig der Kauf der betreffenden Fläche durch die Stadt Emmerich am Rhein umgesetzt und die Änderung der Nutzungsbedingungen zur Durchführung der Maßnahme einschließlich Anpflanzungsmaßnahmen in der nächsten Pflanzperiode veranlasst werden.

Derzeit steht eine Rückäußerung der ULB, ob diese Verfahrensweise geeignet ist, den Restausgleichbedarf im Planverfahren V 6/1 zu sichern, noch aus. Sollte hierzu kein Einvernehmen mit der ULB hergestellt werden können, so müsste alternativ kurzfristig eine Regelung über eine Anrechnung auf das bestehende Ökokonto eines Dritten zustande gebracht werden. Vor Satzungsbeschluss wird die endgültige Regelung vorliegen.

2.3 Erweiterung der Gewässerflächenfestsetzung und der Überfahrtsflächen an der Hauptstraße

Im Zeitraum der Offenlage hat der Deichverband Bislich-Landesgrenze eine Neuprofilierung des Entwässerungsgrabens an der Hauptstraße vorgenommen, um das Gewässer in Hinblick auf die durch die Neubebauung anstehenden zusätzlichen Entwässerungsbedarfe und die Anlage von Überfahrten zu ertüchtigen. Infolge des hierbei teilweise auf die Privatgrundstücke ausgedehnten Grabenprofils regen der Eigentümer und der Erwerber der betroffenen Flächen an, den entstandenen Zuschnitt des Gewässers eigentumsrechtlich durch die Stadt Emmerich am Rhein zu übernehmen und planungsrechtlich zu sichern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da das Erfordernis zur Grabenertüchtigung im Prinzip nur durch die Bauleitplanung der Stadt Emmerich am Rhein hervorgerufen wird und die Grabenprofilierung zur Schonung der unmittelbar an die Böschungsoberkante angrenzenden Straßenbankette der ohnehin beengten Hauptstraße einseitig in die südliche Richtung erfolgen musste, soll der Anregung gefolgt werden.

Die Grundstücksverhältnisse werden in der Weise bereinigt, dass die städtische Grabenparzelle durch Erwerb um einen Streifen von 1 m Breite nach Süden vergrößert wird. Dies bewirkt, dass der Graben gänzlich in öffentliches Eigentum übergeht und keine Grabenteilflächen Bestandteil der zukünftigen Bauplätze werden, was unter Umständen Nutzungskonflikte mit den zukünftigen Eigentümern hervorrufen könnte.

Planungsrechtlich soll daher eine entsprechende Anpassung durch Erweiterung der Gewässerflächenfestsetzung und der auf ihre liegenden Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Grabenüberfahrten) um je 1 m betrieben werden.

2.4 Geringfügige Verschiebung der Bauflächen und der von Bebauung freizuhaltenden Vorgartenfläche an der Hauptstraße

Infolge einseitiger Ausdehnung der Gewässerfläche verringert sich im WA-Bereich die Tiefe des Grundstückstreifens an der Hauptstraße zwischen vorderer Baugrenze und dem Graben auf 5 m. Da für diesen Bereich die Anlage der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen in Form von Mulden-Rigolen-Anlagen mit Überlauf zum Vorfluter vorgeschrieben wird, könnte die Verringerung der Vorgartenfläche ggf. Probleme aufwerfen, den Platzbedarf für solche Anlagen zu erfüllen. Es wird daher angeregt, die Bauflächenfestsetzungen des WA-Bereiches entsprechend ebenfalls um einen Meter nach Süden zu verschieben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung soll gefolgt werden. Mit der Verschiebung aller Baugrenzen um 1 m nach Süden verlagert sich auch der festgesetzte Ausschluss von Bebauung auf der „Vorgartenfläche“ zwischen vorderer Baugrenze und Gewässergrenze an der Hauptstraße entsprechend.

2.5 Ergänzung einer Straßenbegrenzungslinie an Hauptstraße und Hagenackerweg

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Emmerich am Rhein der Hinweis gegeben, der Bebauungsplan könne wegen nicht festgesetzter innerer Erschließung als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB gelten mit der Folge, dass die Zulässigkeit der Vorhaben im Plangebiet in diesem Fall nach § 35 BauGB beurteilt werden müsse.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt mit der westlichen Grenze des Entwässerungsgrabens am Hagenackerweg sowie der nördlichen Grenze des Entwässerungsgrabens an der Hauptstraße an öffentliche Verkehrsflächen. Für die Erschließung des festgesetzten WA-Bereiches werden Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Errichtung von Grabenüberfahrten festgesetzt. Diese haben den Charakter von Privatwegen, sind aber zur gesicherten Erschließung ausreichend, wenn im Rahmen der Genehmigungsvorgänge für die Bauvorhaben entsprechende Erschließungsbaukosten begründet werden. Es liegt in der Natur der Sache, dass diese zukünftigen Zufahrten an die außerhalb des Plangebietes angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anbinden.

Wenn es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB handeln soll, der mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Flächen und der örtlichen Verkehrsflächen beinhalten muss, ist die Festsetzung einer äußeren Erschließung in Form angrenzender örtlicher Verkehrsflächen im Bebauungsplan nicht zwingend erforderlich. Wesentlich ist vielmehr, dass die Erschließung aller Bauflächen in geeigneter Weise planungsrechtlich festgesetzt ist. Dies ist für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf zweifelsohne zu bejahen. Um jedoch diesbezüglich Rechtssicherheit zu schaffen, soll im Nachgang zur Offenlage noch die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie an den betroffenen Grenzen des Plangebietes eingeführt werden.

Dieser Vorgang beinhaltet im Prinzip nicht die Einführung einer zusätzlichen planerischen Bestimmung sondern hat eher einen redaktionellen Charakter und dient dem Verständnis der Planung.

Zu 3) STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Die Realisierung des Bebauungsplanes in Hinblick auf die Durchführung der sich aus der Begründung des Bebauungsplanes ergebenden Maßnahmen soll bzgl. der Durchführung der Ortsrandabpflanzung dem Eigentümer übertragen werden. Hierzu bedarf es eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB.

Die Abfassung des städtebaulichen Vertrages ist vor dem Satzungsbeschluss erforderlich, da hierin die Durchführung einer sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Maßnahmen gesichert wird. Unter anderem ergänzt dieser Vertrag die Regelung der Ausgleichsfestsetzungen und ist daher als Bestandteil des Bebauungsplanes zu betrachten.

Beiliegender Vertragsentwurf ist mit der ULB noch abzustimmen und wird vor der Beratung im Rat zum Satzungsbeschluss vom Vorhabenträger unterzeichnet vorliegen.

Zu 4) SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan V 6/1 dient der zukünftigen baulichen Entwicklung einer bislang dem Außenbereich zuzuordnenden Abrundungsfläche. Die Inanspruchnahme dieses Freiraumbereiches wird mit der Notwendigkeit begründet, für die Eigenentwicklung des Ortsteiles Vrasselt weitere Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, da bisherige Reserven nahezu aufgebraucht oder nicht aktivierbar sind. Gegenüber anderen sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergebenden Wohnbaulandpotentialen innerhalb des Ortszusammenhanges stellt der Bebauungsplanbereich die einzige Fläche ohne Restriktionen (z.B. Bahnlärm) da, die kurzfristig einer Entwicklung zugeführt werden kann. Darüber hinaus werden bestehende Infrastruktureinrichtungen genutzt und keine zusätzlichen Erschließungsflächen erforderlich.

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete zukünftige bauliche Nutzung passt sich in Art und Maß an die Eigenart der näheren Umgebung an. Dem Nutzungscharakter des umgebenden Wohnquartiers entsprechend wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit aufgelockerter eingeschossiger Einfamilienhausbauweise festgesetzt.

Durch die Übererfüllung der nachbarrechtlichen bzw. bauordnungsrechtlichen Mindestabstände sind unzumutbare Beeinträchtigungen für die außerhalb des Plangebietes liegenden Nachbargrundstücke nicht zu befürchten. Dies gilt insbesondere auch für die zu erwartenden Verschattungseinwirkungen durch die Neubebauung in Bezug auf in der Nachbarschaft betriebene solarenergetische Nutzungen. Dem Gebot der Rücksichtnahme wird insofern Genüge getan.

Der durch die Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft ist zum überwiegenden Teil außerhalb des Plangebietes zu erbringen und zu sichern. Neben der Sicherung einer Heckenpflanzmaßnahme im Plangebiet durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer soll eine Anrechnung des Ausgleichsdefizites auf Ökokonten der Stadt Emmerich am Rhein erfolgen. Dabei ist zuerst die Anrechnung auf das Restaufwertungsguthabens im Ökokonto „Hagenackerweg“ vorgesehen, welches damit aufgebraucht werden soll. Darüber hinaus soll ein neues Ökokonto durch Kauf einer Landwirtschaftsfläche der Kath. Waisenhaus-Stiftung im Außenbereich von Klein-Netterden eingerichtet werden. Auf einem Teil der betroffenen Fläche ist im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum geplanten Radweg im Deichsanierungsabschnitt 4 (Ortsrand Dornick bis Kläranlage Vrasselt) eine Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Für das Grundstück besteht eine Kaufoption zugunsten der Stadt Emmerich am Rhein. Die Durchführung einer Ausgleichsmaßnahme auf dem Gesamtgrundstück in Form einer Extensivierungsmaßnahme soll ein zusätzliches Aufwertungsguthaben erbringen, auf welches das Restausgleichsdefizit des durch den Bebauungsplan V 6/1 vorbereiteten Eingriffes in Natur und Landschaft angerechnet werden soll. Diese Regelung bedarf zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage noch der Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde. Sollte hierzu das Einvernehmen nicht erteilt werden, so würde bis zur Beratung im Rat eine alternative Ausgleichsregelung ausgearbeitet und im Wege der Vorlagenergänzung dem Satzungsbeschluss zugrunde gelegt.

Gleichermaßen ist die beschränkte Beteiligung der von den Änderungen des Bebauungsplanentwurfes nach Offenlage betroffenen Öffentlichkeit und der Behörden zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage noch nicht abgeschlossen. Sollte sich hieraus ein

Abwägungsbedarf ergeben, so wird zum Satzungsbeschluss ebenfalls eine entsprechende Vorlagenergänzung erfolgen.

Die Einstellung dieser Vorlage in die Beratung des Fachausschusses vor Abschluss der noch laufenden, bis dahin aber abgeschlossenen beschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung zu den nach Durchführung der Offenlage geplanten geringfügigen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes ist dem Umstand geschuldet, dass angesichts der überlangen Sitzungspause nach der Kommunalwahl den Bauwilligen keine 4-monatige Verzögerung in der Schaffung des Baurechtes zugemutet werden soll.

Unter dem Vorbehalt, dass bis zum Ende der noch laufenden Beteiligungen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen mehr eingehen, kann beiliegender Bebauungsplanentwurf der Offenlage einschließlich der unter Punkt 2 dieser Vorlage behandelten Änderungen nach Offenlage mit seiner Begründung und den Gutachten nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden. Andernfalls erfolgt wie angekündigt eine entsprechende Vorlagenergänzung.

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 1220 Niederschrift Oeffentlichkeitsbeteiligung 3_1
- Anlage 2 zu Vorlage 05-15 1220 Stellungnahmen Oeffentlichkeitsbeteiligung 3_1
- Anlage 3 zu Vorlage 05-15 1220 Stellungnahmen Behoerdenbeteiligung 4_2
- Anlage 4 zu Vorlage 05-15 1220 Stellungnahmen Oeffentlichkeitsbeteiligung 3_2
- Anlage 5 zu Vorlage 05-15 1220 Staedtebaulicher Vertrag
- Anlage 6 zu Vorlage 05-15 1220 Bebauungsplanentwurf der Offenlage
- Anlage 7 zu Vorlage 05-15 1220 Entwurfsaenderung nach Offenlage
- Anlage 8 zu Vorlage 05-15 1220 Textliche Festsetzungen_Hinweise
- Anlage 9 zu Vorlage 05-15 1220 Begrueundung
- Anlage 10 zu Vorlage 05-15 1220 Umweltbericht
- Anlage 11 zu Vorlage 05-15 1220 Artenschutzrechtliche Pruefung