

- 1.7 Der Rat beschließt, dass die Anregung zum Ausschluss von Garagen und baulichen Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche am nördlichen Rand des WR-Gebietes mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.8 Der Rat beschließt, dass die nachbarlichen Belange mit den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf entsprechend den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.9 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Verschiebung der überbaubaren Fläche im WR-Bereich an den östlichen Planrand mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.10 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Einkürzung der überbaubaren Fläche am südlichen Rand des WR-Bereiches mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.11 Der Rat beschließt, dass die Bedenken zum Abstandflächennachweis für das Gebäude Sternstr. 22 nach Realisierung des Bebauungsplanes mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.12 Der Rat beschließt, dass die Anregungen aus der Stellungnahme des Fachbereiches 5, Fachthema Straßenbau, vom 19.04.17 mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.13 Der Rat beschließt, dass die Belange der Kampfmittelbeseitigung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.14 Der Rat beschließt, dass die in Stellungnahme des Fachbereiches 5, Fachthema Straßenbau, vom 14.12.17 vorgetragenen Anregungen und Bedenken mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu 2)

Der Rat beschließt den vorliegenden Vertragsentwurf als städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zum Bebauungsplan E 9/3 -Sternstraße / Ost-.

Zu 3)

Der Rat beschließt den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes E 9/3 -Sternstraße / Ost- mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung :

Zu 1) BERICHT ÜBER DIE ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bürgerversammlung am 05.04.2017 durchgeführt. Im Nachgang hierzu wurde den Bürgern die Möglichkeit eingeräumt, die in der Versammlung vorgestellten Planungsunterlagen im Zeitraum eines Monats nach der Versammlung bei der Verwaltung oder auf der Homepage der Stadt Emmerich am Rhein einzusehen und weitere Stellungnahmen zu den Planungsabsichten abzugeben. Hiervon wurde durch einige Bürger Gebrauch gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum April / Mai 2017.

Auf der Grundlage des Offenlagebeschlusses vom 10.10.2017 wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes E 9/3 -Sternstraße / Ost- gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2017 bis einschließlich 15.12.2017 durchgeführt. Gleichzeitig erfolgte die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Zur Ausräumung von Bedenken aus der Behördenbeteiligung ergab sich die Notwendigkeit einer geringfügigen Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach der Offenlage. Es wurden daraufhin unter Anwendung des § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB eine erneute Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine zweite Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit verkürzter Beteiligungsfrist in der Zeit vom 06.02.18 bis 27.02.2018 durchgeführt und die jeweilige Stellungnahmemöglichkeit auf die veränderten Teile des Bebauungsplanentwurfes beschränkt.

Über die in den genannten Beteiligungen vorgetragenen Bedenken und Anregungen zu den Planungsabsichten und zum Bebauungsplanentwurf hat der Rat im Rahmen seiner Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einen abschließenden Beschluss zu fassen.

Die der Abwägung zu unterziehenden Anregungen und Bedenken aus den beiden Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden sind der beigefügten Unterlagen zu entnehmen. Sie sind hierin mit Bezifferungen entsprechend ihres chronologischen Einganges versehen, die auf die entsprechenden Ausführungen der Verwaltung und die Beschlussempfehlungen dieser Vorlage hinweisen. Inhaltlich gleiche Anregungen und Bedenken verschiedener Stellungnahmen werden dabei zusammengefasst.

Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.1 Bedenken gegen Lärmbelästigungen aus den Fahrzeugbewegungen im Plangebiet sowie gegen ein unzureichendes Stellplatzangebot für die hinzukommende Bebauung

Es wurden Bedenken vorgetragen gegen eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität des an den geplanten Erschließungsweg angrenzenden Bereiches infolge des zu erwartenden Verkehrsaufkommens der hinzukommenden Bebauung sowie wegen eines unzureichenden Stellplatzangebotes im Plangebiet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsanträge ist der bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatznachweis auf eigenem Grundstück zu erbringen. Dieser beträgt derzeit einen Stellplatz pro Wohneinheit und wird sich bei Aufstellung einer Stellplatzsatzung infolge der neuen Landesbauordnung NRW zukünftig voraussichtlich erhöhen. Insofern wird mit Errichtung der neuen Häuser die Einrichtung entsprechender Stellplätze im Planinnenbereich gesichert. Der Ausnahmefall eines vermehrten Parkplatzbedarfes bei einem hohen Besucheraufkommen wird hierdurch allerdings nicht abgedeckt, wie er auch im angrenzenden Wohngebiet nicht geregelt ist.

Um ein zusätzliches Stellplatzangebot im Planbereich außerhalb des öffentlichen Verkehrsraums planungsrechtlich anzubieten, war im Bebauungsplanentwurf zunächst die Festsetzung einer privaten Stellplatzfläche im Bereich der Vorgartenfläche des Grundstückes Sternstraße 22 vorgesehen, die auch als Sammelplatz für Müllbehälter am Abfuhrtag hätte in Anspruch genommen werden können. Aufgrund verkehrsrechtlicher Bedenken infolge hierdurch verursachter Sichtbehinderungen wurde diese Festsetzung aus dem Bebauungsplanentwurf wieder herausgenommen. Da auf dem planungsrechtlich gesicherten Wendebereich des Privatweges die verkehrsrechtlichen Freihalteanordnungen auf öffentlichen Straßen nicht gelten, könnten sich an dieser Stelle bei gegenseitigem Einvernehmen der Eigentümer noch gewisse Stellplatzreserven im Planinnenbereich für Besucherverkehr ergeben.

Auch wenn das Wohnhaus Sternstraße 22 derzeit nicht bewohnt ist, kann der an die Privatwegfläche angrenzende Nachbar bereits jetzt nicht davon ausgehen, dass die vorhandene Zuwegung in den hinteren Grundstücksbereich nicht von PKWs befahren wird. Immerhin besteht hinter dem besagten Wohnhaus eine Garage. Die Benutzung von Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken in Wohngebieten ist als Bestandteil des täglichen Lebens anzusehen. Das trifft auch für die von der geringen Anzahl möglicher Wohngebäude im Innenbereich ausgehenden Fahrzeugbewegungen zu.

Mit der Ausweisung als WR-Gebiet wird der Planinnenbereich ausdrücklich von bereichsfremden Nutzungen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen freigehalten. Eine Überschreitung der relevanten Orientierungswerte der TA-Lärm bzw. eine unzulässige Beeinträchtigung der Wohnruhe des angrenzenden Bereiches durch den Verkehrslärm auf dem Privatweg ist infolge der geringen zu prognostizierenden Anzahl an Fahrzeugbewegungen nicht zu erwarten.

1.2 Anregung zur Verschiebung der Privatwegtrasse

Der an die geplante Trasse des privaten Erschließungsweges grenzende Eigentümer regte an, die Anbindung des Privatweges an die Sternstraße nach Süden zu verlegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für eine ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des Privatweges an den öffentlichen Verkehrsraum ist zur Gewährleistung einer gesicherten Zufahrt zum innenliegenden Planbereich aus dem beengten Straßenraum der Sternstraße eine Aufweitung der Wegefläche an der Straßengrenze erforderlich. Insbesondere wird hierdurch die Benutzung durch Baufahrzeuge während der Bauphase und später für die gelegentliche Anfahrt von Lieferfahrzeugen gesichert. Da ein PKW-Begegnungsverkehr auf dem Privatweg infolge der geringen Wegebreite nicht stattfinden kann, müssen sowohl auf der Sternstraße als auch im Wendebereich Haltevorgänge möglich sein, um die jeweils entgegenkommenden Fahrzeuge passieren zu lassen. Hier dient die Aufweitung in Verbindung mit der bestehenden Sichtbeziehung von der Sternstraße in den Planinnenbereich hinein der Verkehrssicherheit.

Im Bebauungsplanentwurf betrifft die erforderliche nördliche Wegeaufweitung einen Teil des städtischen Flurstücks 69, welches zwischen dem Grundstück Sternstr. 24 und der Straßengrenze liegt. Hintergrund für die vorgetragene Anregung ist u.a., dass der betroffene Nachbar diese Parzelle in seine Vorgartennutzung einbezogen hat und die betroffene Fläche in Gänze erwerben möchte. Eine vertragliche Nutzungsvereinbarung mit der Stadt Emmerich am Rhein wurde hierzu nicht abgeschlossen, so dass aus der vom Anlieger vollzogenen gärtnerischen Gestaltung des betroffenen Flurstücksteils kein Anspruch auf alleinigen Besitzstand geltend gemacht werden kann.

Durch die bestehende Stellung des Gebäudes Sternstraße 22 ergibt sich für die Lage der Privatwegetrasse ein Zwangspunkt. Unmittelbar neben dem Gebäude kann der Weg nicht weiter verschoben werden, wie sich auch eine vollständige Verlagerung auf die Südseite des Gebäudes infolge fehlenden Grenzabstandes nicht verwirklichen lässt. Die vorgeschlagene Verlagerung der Wegetrasse nach Süden bezieht sich daher auf den Vorgartenbereich, würde hier einen kurvenförmigen Wegeverlauf bewirken und die bestehende rechtwinklige Anbindung des Weges an die Sternstraße aufheben. Dies würde einerseits ein Abbiegen und Befahren durch größere Fahrzeuge mit überkragenden Teilen erheblich erschweren, es sei denn, es käme zu einer wesentlichen Verbreiterung der Wegefläche im Vorgartenbereich und damit zu einer unnötigen Mehrversiegelung. Andererseits würde die vorgenannte Sichtbeziehung von der Sternstraße zum Wendepunkt im Planinnenbereich aufgehoben mit der Folge, dass die zur Bewältigung des PKW-Begegnungsverkehrs auf dem Privatweg erforderlichen Haltevorgänge nicht mehr mit allzeitigem Sichtkontakt vorgenommen werden können, so dass es zu Rangiervorgängen käme, die die Sicherheit des Verkehrs in der Sternstraße beeinträchtigen würden. Von daher ist eine Verschwenkung des Privatweges im Vorgartenbereich nach Süden abzulehnen.

1.3 Anregung zur Reduzierung der möglichen Wohneinheiten im Planinnenbereich

Es wurde angeregt, im Neubaubereich nur eine verminderte Anzahl an Wohneinheiten zuzulassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In dem in die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung eingestellten Bebauungsplanvorentwurf war im inneren Baubereich des Bebauungsplanes eine Einzel- und Doppelhausbauweise in Anpassung an die Bebauungsstruktur im östlich angrenzenden Baugebiet an der Dechant-Sprünken-Straße vorgesehen. Die Nord-Süd-Ausdehnung des betroffenen Neubaubereiches mit einer Länge von 48 m bietet unter Abzug der notwendigen Erschließungsfläche den Platz für die Errichtung von 3 freistehenden Einzelhäusern oder zwei Doppelhäusern. Zur Berücksichtigung der Belegungsdichte in der Umgebung enthält der Bebauungsplanentwurf eine Beschränkung je Wohngebäude im Planbereich auf 2 Wohneinheiten.

Unter Maximalausnutzung der sich damit bietenden baulichen Möglichkeiten hätten somit bis zu 8 Wohneinheiten im Neubaubereich realisiert werden können. Der Antragsteller erklärte angesichts der Widerstände der Nachbarschaft gegen eine solche Bebauungsverdichtung seine Bereitschaft, eine ausschließliche Einzelhausbebauung im hinterliegenden Neubaubereich zu akzeptieren. Dies entspricht einer Bebauungsmöglichkeit der Neubaufäche mit drei Gebäuden und wird im Bebauungsplanentwurf für das WR-Gebiet der vorgetragenen Anregung entsprechend festgesetzt.

Unter Berücksichtigung von Bedenken der nördlichen Nachbarn gegen eine übermäßige Verschattung ihres Grundstückes wurde der Abstand der überbaubaren Fläche zur nördlichen Plangrenze im Bebauungsplanentwurf geringfügig vergrößert (siehe Pkt. 1.8 dieser Vorlage). Hiermit einher geht eine Reduzierung der möglichen Grundstücksbreiten der Bauplätze, die aber deren Bebauungsmöglichkeit nicht grundsätzlich ausschließt.

Bei der vorgesehenen Bauflächenausdehnung im Neubaubereich ergibt sich eine maximal mögliche Anzahl von drei Einzelgebäuden. Damit verringert sich die Anzahl möglicher Wohneinheiten im betroffenen Bereich auf maximal 6 Wohneinheiten. Bei einer Gesamtfläche des betroffenen WR-Gebietes von über 1.500 qm entspricht eine Aufteilung in drei Bauplätze der Größenordnung der Wohnbaugrundstücke im angrenzenden Bereich der Dechant-Sprünken-Straße und würde sich in die Umgebung einpassen. Darüber hinaus entsprechen die entstehenden Grundstücksgrößen den landesplanerischen Vorgaben an eine Bauflächenentwicklung in vergleichbaren Wohnsiedlungsbereichen außerhalb der Ballungszentren. Da im Bebauungsplan keine Mindest- oder Maximalgrundstücksgrößen festgesetzt werden sollen, ergibt sich die spätere Grundstücksbildung anhand der Nachfrage und könnte ggf. auf eine geringere Bebauungsverdichtung mit nur zwei neuen Wohngebäuden hinauslaufen.

Die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die vorgetragenen Anregungen der Nachbarn weitest gehend. Eine noch weiter beschränkende Festsetzung von nur einer Wohneinheit pro Gebäude greift nach gängiger Rechtsprechung unzulässig in das nach dem Grundgesetz verbrieft Eigentumsrecht ein. Es darf den Eigentümern nicht verwehrt werden z.B. nachträglich noch eine separate Einliegerwohnung in einem Einfamilienhaus einzurichten. Von daher kann die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude nicht noch weiter verringert werden.

1.4 Überprüfung des Bedarfes zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Angesichts des Internetangebotes bebauter Grundstücke im Umkreis des Plangebietes von 3 km wurde die Frage nach dem Bedarfsnachweis für die Aufstellung des Bebauungsplanes gestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die genannte Internetrecherche bezieht sich einerseits auf bebaute Grundstücke und andererseits auch auf angrenzende Ortsteile. Wie etliche Anfragen von Kaufinteressenten bei der Verwaltung belegen, sind sofort bebaubare Baugrundstücke derzeit auf dem freien Markt so gut wie nicht erhältlich. Insbesondere treffen die Bauherren in Hinblick auf die von ihnen bevorzugten Ortslagen kaum Wahlmöglichkeiten an. Darüber hinaus verzögert sich die planungsrechtlich bereits vorbereitete Entwicklung von größeren in Investorenbesitz befindlichen Bereichen (z.B. Kaserne). Der Stadt Emmerich am Rhein stehen keine Steuerungsinstrumente zur Verfügung, diese Prozesse kurzfristig zu beschleunigen. Insofern besteht sehr wohl ein Bedarf an einer weiteren Ausweisung von Bauland im Wege der Innenbereichsverdichtung, um für Bauwillige einige neue Bauplätze zu schaffen. Im Gegensatz zu einzelnen im Innenbereich noch vorhandenen unbebauten Einzelflächen in Privathand, die z.T. bereits seit Jahrzehnten einer Bebauung zugeführt werden könnten, jedoch von den Eigentümern gehalten werden, ist für den Verfahrensbereich bekannt, dass der Antragsteller seine Flächen nicht selbst bebauen, sondern kurzfristig auf dem Markt anbieten will.

Bei den angeführten Immobilienangeboten handelt es sich insbesondere auch um ältere Gebäude, für deren Herrichtung nach heutigen Standards entweder erhebliche Mittel eingesetzt werden müssen oder die sich nicht an die Anforderungen der Bauherren, z.B. hinsichtlich Barrierefreiheit anpassen lassen. Darüber hinaus ist mancher Bauherr nicht gewillt, auf die Umsetzung seiner Vorstellungen und Bedürfnisse, die sich mit einem Altbau nicht verwirklichen lassen, zu verzichten.

1.5 Wertverlust der angrenzenden Grundstücke im östlich des Plangebietes gelegenen Wohnbereiches infolge der Verschattung durch die Neubebauung

Von Nachbarn des Verfahrensgebietes wurde geltend gemacht, dass ihre Grundstücke vom Schattenwurf der geplanten Neubebauung auf der Innenfläche des Planbereiches erheblich beeinträchtigt werden und hierdurch einen Wertverlust erleiden.

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 Verkaufswert einer Immobilie einfließt. Eine messbare Beeinflussung der Immobilienwerte durch die anstehende Planung wäre 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.

Darüber hinaus könnte die Realisierung der anstehenden Planung dann zu einer geänderten Wertfindung der Gebäude in der Nachbarschaft beitragen, wenn durch sie unzulässige Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnverhältnisse hervorgerufen werden, wobei die Unzulässigkeit nicht der subjektiven Betrachtung der Eigentümer unterworfen ist, sondern sich an bestehender Rechtsprechung orientiert.

Zur Beurteilung, ob die geplante Bebauung im Planinnenbereich zu einer nicht zumutbaren Verschattung der bestehenden Bebauung der östlich und nördlich angrenzenden Gebäude führt, wird auf die DIN 5034 -1 zurückgegriffen. In der DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen) wird – auf eine ausreichende natürliche Belichtung von Wohnungen zielend – gefordert, dass

mindestens ein Aufenthaltsraum (z.B. Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche)

- zur Tag- und Nachtgleiche (21.03. / 23.09.)
- in der Mitte des Fensters
- für mindestens vier Stunden

belichtet sein muss.

Die Ermittlung der Verschattungswirkungen in der Begründung wurde auf der Grundlage des Verfahrens H.B. Fisher / W. Kürte durchgeführt. Hierin sind die Schattenwürfe während der Tageszeit, in der die Sonne über dem Horizont erscheint, zu den vollen Stunden nachgewiesen. Es gilt jeweils die Ortszeit.

Für die zukünftige bauliche Nutzung des WR-Bereiches im Bebauungsplan E 9/3 liegt derzeit kein konkretes Grundstücksaufteilungs- und Baukonzept vor. Die baulichen Nutzungsmöglichkeiten werden jedoch durch die Ausdehnung der überbaubaren Fläche und deren Nord-Süd-Ausrichtung in Verbindung mit der Festsetzung der Bauweise als Einzelhaus sowie der Beschränkung der Gesamtgebäudehöhe eingeschränkt.

Zur Abschätzung der Verschattungswirkung wurde auf eine theoretische Bebauung der überbaubaren Fläche mit drei Einzelhäusern der maximal möglichen Größe abgestellt. Unter Ausnutzung der Bauflächentiefe und unter Einhaltung der Abstandflächen ergeben sich dabei Grundrisse von 9,7 m x 14,0 m. Für Gebäude der vorgesehenen maximalen Gesamtgebäude von 9,0 m über Gelände mit einer Traufhöhe von 4,5 m über Gelände wurde eine Betrachtung des Schattenwurfes für ein Satteldachhaus sowohl mit Nord-Süd-Firstrichtung als auch mit West-Ost-Firstrichtung vorgenommen.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die in einem Abstand von mindestens 16,5 m zur östlichen Baugrenze im Plangebiet stehenden Wohnhäuser zum Zeitpunkt der Tag-Nacht-Gleiche vom Schattenwurf der Neubebauung

- a) bei einer Firstrichtung von West nach Ost nachmittags ab erst ca. 15:30 Uhr Ortszeit partiell erfasst und später bis zum Sonnenuntergang z.T. in Gänze erfasst werden,
- b) bei einer Firstrichtung von Nord nach Süd nachmittags bis 16:00 Uhr Ortszeit gar nicht und danach bis zum Sonnenuntergang erfasst werden.

Damit wird die bestehende natürliche Belichtung der betroffenen Gebäude für einen Zeitraum von 8,5 bis 9 Stunden nicht vom Schattenwurf der geplanten Neubebauung erfasst, so dass eine unzulässige Beeinträchtigung der bestehenden Wohnqualitäten in diesen Gebäuden und ein damit etwaig verbundener Wertverlust zu verneinen ist.

1.6 Anregung zur Erweiterung der überbaubaren Flächen Richtung Sternstraße für die Grundstücke Sternstr. 22 und 24

Es wurde angeregt die Festsetzung der vorderen Baugrenze an der Sternstraße einheitlich dem vorrückenden Baukörper Sternstr. 20 anzupassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Zulässigkeitsbeurteilung des § 34 BauGB wurde auf dem Grundstück Sternstraße 20 eine Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus erteilt, welches mit seiner vorderen Gebäudefront etwa 3 m vor die Bauflucht der anderen Gebäude vortritt. Diese Entscheidung wurde aufgrund des schwierigen Grundstückszuschnittes mit geringer Grundstücksbreite, welche sich in die Grundstückstiefe hinein noch weiter verzüngt, als Einzelfallentscheidung getroffen, die hinsichtlich der Gebäudestellungen in der Nachbarschaft keine Vorbildwirkung entfalten soll. Nur mit dieser Gebäudestellung war letztlich eine Bebaubarkeit der betroffenen Fläche zu ermöglichen.

Im sonstigen Straßenablauf auf der Ostseite der Sternstraße ist südlich und nördlich des genannten Grundstückes eine nahezu homogene Gebäudeflucht auszumachen. Diese soll mit einer generellen Ausdehnung überbaubaren Fläche auf den Grundstücken im Planbereich nicht prägend aufgehoben werden. Durch den Verzicht auf eine generelle Ausdehnung der Baufläche zur Straßengrenze hin erleiden die hiervon betroffenen Grundstücke infolge der festgesetzten Bauflächentiefen keine nachteiligen Einschränkungen ihrer Bebaubarkeit.

1.7 Anregung zum Ausschluss von Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Fläche im WR am nördlichen Planrand

Die am nördlichen Planrand angrenzenden Nachbarn regten, grenzständige Nebenanlagen und Garagen/Carports auf der nicht überbaubaren Fläche im Plangebiet längs ihrer Grenze auszuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgetragene Anregung ist verständlich, wenn man sich vergegenwärtigt, dass das betroffene Grundstück bislang optisch von einem erweiterten unbebauten Gartenbereich aus dem Nachbargrundstück gelebt hat. Ein Hauptaufenthaltsbereich im Freien wurde zum südlich gelegenen Planbereich ausgerichtet und befindet sich unmittelbar an der Grenze. Dennoch ist eine Umsetzung der Anregung in Planungsrecht städtebaulich nicht zu begründen. Immerhin weist das betroffene Nachbargrundstück gemäß topografischer Gebäudeaufnahme selbst eine Reihe von grenzständigen baulichen Anlagen an der Südgrenze auf. Daher kann in dieser Hinsicht ein besonderer Schutzanspruch nicht geltend gemacht werden.

Im Übrigen erscheint die Errichtung von Garagen oder überdachten Stellplätzen an der entsprechenden Grenze des nördlichen Bauplatzes in unmittelbarer Nähe zum Nachbarhaus relativ unwahrscheinlich, da die Erschließung des Grundstückes von Südwesten her erfolgt und zu einer Garage in dieser Anordnung eine lange Zufahrt quasi um das Wohngebäude herum angelegt werden müsste.

1.8 Schatteneinwirkung auf den nördlich des Plangebietes angrenzenden Wohnbereich

Es wurden Bedenken gegen übermäßige Verschattungseinwirkungen aus der zulässigen Neubebauung im WR-Bereich auf das nördlich benachbarte Wohnhaus vorgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die unter Punkt 1.5 bereits angeführte Schattenwurfuntersuchung führt in Bezug auf das nördlich an das Plangebiet angrenzende Wohnhaus zu dem Ergebnis, dass zum Zeitpunkt der Tag-Nach-Gleiche bei einem Neubau der Gesamthöhe von 9,0 m über Gelände mit einem der Nordgrenze zugewandten Giebel eine merkbare Teilüberdeckung des Wohnhauses und damit eine vollständige Verschattung des Freiraumes südlich des bestehenden Bungalows zustande kommt. In der Zeit ab 10:00 Uhr bis ca. 16:30 Uhr Ortszeit würde der Schatten, den der First des Daches wirft, in genannten Aufenthaltsbereich auf der Südseite des Hauses fallen.

Zwar wären die Kriterien der Zumutbarkeit nach DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen) hierbei infolge einer ausreichenden Stundenanzahl natürlicher Belichtung der Räume noch immer erfüllt, jedoch ergibt sich mit einer Drehung der Firstrichtung eine andere Bebauungsmöglichkeit, die den Interessen der Nachbarn näher kommt. Bei dieser Firststellung rückt die höchste Stelle des Daches weiter von der Grenze ab, so dass sich im Wesentlichen die nördliche Wandhöhe auf den Schattenwurf auswirken würde. Bei einer Traufhöhe von 4,5 m über Gelände und Erweiterung des Abstandes der Baufläche zur nördlichen Grenze auf 4,0 m anstelle bislang 3,0 m würde der Schattenwurf das Nachbargebäude selbst nicht mehr erfassen und den Freiraum bis zu dessen südlicher Grundstücksgrenze nur teilweise überdecken. Mit steigendem Sonnenstand im Sommerhalbjahr wird die Verschattung entsprechend geringer, so dass die angeführte Wohnqualität bei dieser Lösung weitestgehend gewahrt bleibt.

Zur Berücksichtigung der nachbarlichen Belange setzt der Bebauungsplanentwurf einen Abstand der Baufläche zur nördlichen Grundstücksgrenze von 4 m fest. Gleichzeitig werden gestalterische Festsetzungen für den nördlichen Bereich des WR-Gebietes getroffen mit der Festlegung der Dachform als Sattel- oder Walmdach und der Vorgabe der Firstrichtung von West nach Ost. Um aktuell gängige andere Dachformen (z.B. Pultdach oder Flachdach) nicht grundsätzlich auszuschließen, wird eine Ausnahme für den Fall des Nachweises zugelassen, dass durch diese keine größeren Schatteneinwirkungen auf den nördlich gelegenen Bereich verursacht werden als im Fall der der Schattenwurfuntersuchung zugrunde gelegten, die planungsrechtlichen Möglichkeiten ausnutzenden Bebauungsform eines Satteldachhauses mit Firstrichtung parallel zur Nordgrenze.

1.9 Anregung zur Verschiebung der Baufläche im WR nach Osten

Es wurde angeregt, die Baufläche in den WR-Gebieten soweit wie möglich nach Osten zu verschieben, um eine Ausrichtung des jeweiligen Gartenbereiches nach Westen zu erlangen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erschließung des Planinnenbereiches wird über eine Verlängerung des bestehenden Privatweges an der Nordseite des Hauses Sternstraße 22 erfolgen. Insofern wird der Planinnenbereich von Westen aus erschlossen. Eine Verlegung der Baufläche im WR-Bereich nach Osten hin würde bedeuten, dass eine Verlängerung der Zuwegungen zu den Gebäuden erforderlich würde und damit eine Mehrversiegelung des Bereiches stattfände. Darüber hinaus müsste an der östlichen Plangrenze zusätzlich eine Abstandfläche berücksichtigt werden, die im Bebauungsplanentwurf an der Westseite auf den direkt anschließenden Wendebereich des Erschließungsweges fällt. Die geplante rd. 10m breite Freifläche östlich der Baufläche könnte insofern nicht 1 : 1 auf die andere Bauflächenseite verschoben werden.

Im Bebauungsplanentwurf wird die vorgeschlagene Bauflächenverschiebung wegen der damit verbundenen erheblichen Verschlechterung der Nutzbarkeit der zukünftigen Grundstücke nicht berücksichtigt.

1.10 Anregung zur Verlegung der südlichen Baugrenze im WR-Gebiet

Es wurde angeregt, die südliche Baugrenze im WR-Gebiet nach Norden zu verlegen, um die Verschattung des Gartenbereiches im westlich angrenzenden Grundstück zu vermindern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die unter Pkt. 1.5 aufgeführte Verschattungsuntersuchung kommt für das genannte Grundstück im südwestlichen Planbereich zu dem Ergebnis, dass das Grundstück unabhängig von der Firststellung des nächstgelegenen Neubaus zum Zeitpunkt der Tag-Nacht-Gleiche allenfalls bis etwa 09:00 Uhr Ortszeit, also für einen Zeitraum von etwa 3 Stunden, nur partiell von einem Schattenwurf der östlich angesiedelten Bebauung überdeckt wäre. Ab 08:00 Uhr Ortszeit würde nur noch eine geringe Teilfläche im nordöstlichen Eckbereich des Grundstückes von dem Schattenwurf eines Neubaus der maximal zulässigen Gebäudehöhe erfasst.

Die Kriterien einer unzumutbaren Verschattungseinwirkung auf das Grundstück der Petenten liegen insofern nicht vor. Auf eine vollständige Freihaltung des Gartenbereiches von Verschattung kann ein Anspruch nicht geltend gemacht werden. Immerhin wird mit der Errichtung des eigenen Hauses auch eine entsprechende Verschattungswirkung auf die hieran angrenzenden Nachbargrundstücke entfaltet, was nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme allgemein auch akzeptiert wird.

Im Fall der gewünschten Einkürzung der Baufläche im WR-Bereich würden die Bebauungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit der festgesetzten Einzelhausbauweise voraussichtlich soweit eingeschränkt, dass letztlich nur noch zwei Gebäude errichtet werden könnten. Im Sinne der städtebaulich bestmöglichen Nutzung noch vorhandener Bauflächenreserven wird daher von der nochmaligen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten im Planinnenbereich Abstand genommen. Die sich mit der vorliegenden Angebotsplanung ergebende Bebauungsverdichtung bewegt sich im Rahmen der Bebauungsstruktur in der näheren Umgebung.

1.11 Fehlender Grenzabstand des Hauses Sternstraße 22 zum Privatweg

Es wurde darauf hingewiesen, dass das bestehende Gebäude Sternstr. 22 keinen ausreichenden Grenzabstand zum privaten Erschließungsweg einhält.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Fläche des geplanten Privatweges ist derzeit Bestandteil des Hausgrundstückes Sternstr. 22. Von daher wird die Abstandfläche des Wohnhauses aktuell auf eigenem Grundstück nachgewiesen.

Es ist davon auszugehen, dass die Wegefläche einschließlich des geplanten Wendeplatzes im Planinnenbereich in Realisierung des Bebauungsplanes wie auch die zukünftigen Bauplätze katasterteknisch aus dem bisherigen Grundstück herausgetrennt und ein eigenständiges Flurstück bilden wird, um in Gemeinschaftseigentum der Eigentümer aller erschlossenen Grundstücke überzugehen. In diesem Vorgang wird die auf das neue Wegeflurstück fallende Abstandfläche des Gebäudes Sternstr. 22 durch Begründung einer Abstandflächenbaulast auf der Wegeparzelle öffentlich-rechtlich gesichert werden. Die Einhaltung einer Abstandfläche auf dem verbleibenden Hausgrundstück Sternstr. 22 ist von den topografischen Gegebenheiten her nicht möglich und durch dieses Konstrukt auch nicht erforderlich.

Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

1.12 Stellungnahme des Fachbereiches 5, Fachthema Straßenplanung, Schreiben vom 19.04.2017

Es wurde empfohlen in den Bebauungsplan einen Hinweis auf das Verbot der Zuleitung von Niederschlagswasser auf den Anliegergrundstücken auf die öffentliche Verkehrsfläche aufzunehmen.

Ferner wurde zur Gewährleistung der verkehrlichen Belange die Festsetzung von Nutzungsbeschränkungen im Bereich der Sichtdreiecke im Einmündungsbereich des Privatweges in die Sternstraße empfohlen und die Beschränkung sichtbehindernder Einfriedigungen beiderseits des Privatweges gewünscht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Aufnahme eines Hinweises auf das Verbot der Zuleitung von Niederschlagswasser auf die öffentliche Straßenfläche wurde im Bebauungsplanentwurf gefolgt. Gleichmaßen sind in der Entwurfskarte des Bebauungsplans zur Berücksichtigung der Verkehrssicherheit Darstellungen der beiderseitigen Sichtdreiecke im Einmündungsbereich des Privatweges in die Sternstraße übernommen und mit Nutzungsbeschränkungen bzgl. sichtbehindernden Einrichtungen und Anpflanzungen belegt.

Weitergehende Nutzungseinschränkungen der an den Privatweg angrenzenden Flächen zur Sicherstellung von Sichtbeziehungen wie Höhenbegrenzung von Einfriedigungen und Anpflanzungen sind städtebaulich nicht zu begründen und ihre Einhaltung im Nachgang auch nicht zu kontrollieren. Solche gestalterischen Festsetzungen wurden daher nicht in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

1.13 Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Schreiben vom 20.04.2017

Der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf gelangte bei seiner Luftbildauswertung zu der Erkenntnis, dass sich am südöstlichen Rand des Plangebietes ein konkreter Verdacht auf Kampfmittelrückstände ergibt, der überprüft werden sollte. Daneben gibt er die Empfehlung im Falle erheblicher mechanischer Bodenbelastungen auch eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche durchführen zu lassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da der gesamte Stadtbereich einem Kampfgebiet im Zweiten Weltkrieg zuzurechnen ist, werden heutzutage im Rahmen von Bauleitplanungen zur Information der Bauherren über die vorliegenden Sachverhalte grundsätzlich Hinweise und Empfehlungen für Verhaltensmaßregeln bei Erdarbeiten aufgenommen.

Der vom KBD aufgedeckte Kampfmittelverdachtspunkt liegt am südöstlichen Rand des Verfahrensgebietes außerhalb der vorgesehenen überbaubaren Fläche. Die Vorabüberprüfung des Verdachtspunktes (Bombenblindgänger) wird kurzfristig vor Beginn der ersten Erdarbeiten bei Realisierung des Bebauungsplanes auf Veranlassung der Stadt Emmerich am Rhein durchgeführt werden.

Mit der Aufnahme eines entsprechenden Hinweises auf mögliche weitere Kampfmittelablagerungen und die Handlungsempfehlungen des KBD in den Bebauungsplan werden die Bauherren auf die betroffenen Umstände hingewiesen. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens noch die zusätzliche Übergabe des Merkblattes des KBD. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan zum öffentlichen Belang der Kampfmittelbeseitigung sind nicht zu treffen.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlage) (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sind seitens der Öffentlichkeit keine weiteren Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken zur Planung abgegeben worden.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die in der Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen lauten unisono, dass aus Sicht der jeweils zu vertretenden öffentlichen Belange keine Bedenken gegen die den Bebauungsplanentwurf Planung bestehen. Lediglich die nachfolgende Stellungnahme des Fachbereiches 5, Fachthema Straßenbau ist abwägungsrelevant.

1.14 Stellungnahme des Fachbereiches 5, Fachthema Straßenplanung, Schreiben vom 14.12.2017

Es wurden Bedenken gegen die im Bebauungsplanentwurf der ersten Offenlage vorgesehene Festsetzung einer Stellplatzfläche auf dem Grundstück Sternstr. 22 innerhalb der Sichtdreiecksfläche des Privatweges vorgetragen. Für die mit dieser Flächenfestsetzung bezweckte zeitweise Nutzung als Abstellfläche für Müllbehälter der zukünftigen Bebauung im Planinnenbereich wurde eine Alternativfläche parallel zum Privatweg außerhalb des Sichtdreieckes empfohlen und gleichzeitig noch einmal auf das Erfordernis der Freihaltung der Sichtdreiecksflächen von sichtbehindernden Einfriedigungen über 80 cm Höhe hingewiesen.

Darüber hinaus wurde eine Überprüfung der im Planentwurf dargestellten Abmessungen des Sichtdreieckes angeraten und darauf hingewiesen, dass die geringe mögliche Ausbaubreite des Erschließungsweges nicht einmal einen Begegnungsverkehr PKW/Rad ermöglicht, und eine Thematisierung dieses Mangels in der Begründung des Bebauungsplans empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Festsetzung Stellplatzfläche

Da mit einer Abstellung von großen PKWs auf Stellplätzen ähnlich sichtbehindernde Auswirkungen wie von baulichen Anlagen ausgehen können, sind die Bedenken gegen die Anordnung eines planungsrechtlich festgesetzten Stellplatzbereiches innerhalb der Sichtdreiecksflächen gerechtfertigt. Zwar handelt es sich im vorliegenden Fall um die Anbindung eines Privatweges an eine öffentliche Straße, jedoch werden hierüber voraussichtlich mehrere Wohnhäuser erschlossen werden. Darüber hinaus befindet sich der Anbindungspunkt in unmittelbarer Nachbarschaft der Einmündung der Straße „Am Flachsacker“ in die Sternstraße. Von daher sind in diesem Fall in der Bauleitplanung die gleichen Anforderungen an die Verkehrssicherheit zugrunde zu legen wie bei der Einmündung einer öffentlichen Verkehrsfläche. Aus diesem Grunde wurde die betreffende Stellplatzflächenfestsetzung aus dem Bebauungsplanentwurf nach Durchführung der Offenlage herausgenommen.

Hierdurch entfällt das zuvor vorgesehene zusätzliche Stellplatzangebot innerhalb der Planbereiches, welches den Bewohnern im Planinnenbereich bei entsprechender privatrechtlicher Vereinbarung hätte zugutekommen können. Deren bauordnungsrechtlich erforderlicher Stellplatzbedarf ist jedoch nach wie vor im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsanträge zunächst erst einmal auf eigenem Grundstück nachzuweisen. Darüber hinaus gelten auf dem planungsrechtlich gesicherten Wendebereich des Privatweges die verkehrsrechtlichen Freihalteanordnungen auf öffentlichen Straßen nicht, so dass sich hier bei gegenseitigem Einvernehmen der Eigentümer noch gewisse Stellplatzreserven für den Besuchsfall ergeben können. Für den auch im angrenzenden Wohngebiet nicht abgedeckten Ausnahmefall eines vermehrten Parkplatzbedarfes bei einem seltenen hohen Besucheraufkommen kann planungsrechtlich eine Vorsorge nicht getroffen werden.

Sammelfläche für Müllgefäße

Auf die Festsetzung einer Fläche für das Abstellen von Müllgefäßen der zukünftigen Bewohner am Privatweg am Abfuhrtag auf der Südseite des Erschließungsweges außerhalb der Sichtdreiecke entsprechend der Empfehlung der Stellungnahme wird im Bebauungsplanentwurf verzichtet. Da derzeit noch nicht absehbar ist, wie viele Haushalte sich am Ende des Weges ansiedeln werden, kann der zukünftige Flächenbedarf für einen solchen Abstellplatz noch nicht abgeschätzt werden. Die Zurverfügungstellung der Fläche zur Vermeidung einer Ansammlung der Müllgefäße der zukünftigen Anwohner im öffentlichen Straßenraum wird jedoch im Rahmen des vor Satzungsbeschluss abzufassenden städtebaulichen Vertrages mit dem Antragsteller dieses Verfahrens und Eigentümer der in Rede stehenden Fläche gesichert (siehe Pkt. 3).

Beschränkung der Höhe von Grundstückseinfriedigungen innerhalb der Sichtdreiecke

Einfriedigungen an der Straßengrenze sind bauordnungsrechtlich erst ab einer Höhe über 1,0 m genehmigungspflichtig. In der Örtlichkeit ist derzeit innerhalb der zukünftigen Sichtdreiecke nur auf dem Grundstück Sternstraße 22 an der Straßengrenze ein Maschendrahtzaun mit einer Höhe von ca. 80 cm als Grundstückseinfriedigung anzutreffen. Ansonsten herrscht in der weiteren Straßenabfolge Richtung Süden mit den übertiefen Vorgartenbereichen eine weitgehende Offenheit vor mit überwiegend Rasenflächen und wenigen Einfriedigungen geringer Höhe in Form von Jägerzaun, Hecke oder Mauer.

Die bauliche Entwicklung in den Wohnbaubereichen der jüngeren Vergangenheit zeigt jedoch eine Tendenz auf, nach der die Eigentümer immer häufiger ihr Grundstück möglichst allseitig blickdicht einfriedigen. Insofern ist es nach Entfall einer Festsetzung der in den Sichtdreiecksbereich fallenden Stellplatzfläche opportun, solche Einrichtungen an dieser Stelle steuern zu können. Nur mit einer Erweiterung der Bauvorschriften durch die

entsprechende Ausschlussfestsetzung im Bebauungsplan ergibt sich hierfür eine Grundlage. Daher wurde dem Hinweis auf Unzulässigkeit sichtbehindernder Grundstückseinfriedigungen mit einer Gesamthöhe von über 80 cm innerhalb der Sichtdreiecke wurde dadurch gefolgt, dass die beschränkenden textlichen Festsetzungen zur Nutzung der Sichtdreiecksbereiche um einen entsprechenden Ausschluss solcher Einfriedigungen ergänzt wurden.

Gleichzeitig wurde eine Vereinheitlichung der zulässigen Maximalhöhen von Einfriedigungen und Anpflanzungen in den Sichtdreiecksbereichen entsprechend der Stellungnahme in den betroffenen textlichen Festsetzungen vorgenommen.

Überprüfung der Darstellung der Sichtdreiecke

Die Darstellungen der Sichtdreiecke im Bebauungsplanentwurf der ersten Offenlage haben außer der Angabe der Schenkellänge keine weiteren Bemaßungen enthalten. Da dies einerseits zur Gewährleistung der geometrischen Eindeutigkeit der Planfestsetzungen nicht ausreichend ist und andererseits in der Sternstraße eine Geschwindigkeit von 30 km/Std angeordnet ist, wurde die Darstellung der Sichtdreiecke im Bebauungsplanentwurf nach Offenlage entsprechend angepasst und um die notwendige Bemaßung ergänzt.

Begegnungsmöglichkeit PKW/Fahrrad auf dem Privatweg

Der Anregung gemäß wurde die mangelnde Begegnungsmöglichkeit von PKW und Fahrrad auf dem Privatweg infolge der geringen Wegebreite durch Ergänzung der Entwurfsbegründung, Kap. 7, nach Durchführung der Offenlage in den Bebauungsplanentwurfsunterlagen zusätzlich noch thematisiert.

Ergebnisse der zweiten beschränkten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Infolge der Änderungen des Bebauungsplanentwurfes nach Durchführung der Offenlage ergab sich die Notwendigkeit einer erneuten Offenlage und Behördenbeteiligung. Da die Änderungen keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung entfalteten, wurden die nicht von den Änderungen betroffenen Teile des Bebauungsplanentwurfes nicht erneut zur Diskussion gestellt. Es erfolgte daher eine verkürzte Auslegung mit einer Beschränkung der Stellungnahmemöglichkeiten auf die geänderten Entwurfsteile.

Die Beteiligungsfrist lief jeweils vom 06.02.18 bis einschl. 27.02.18. Abwägungsrelevante Anregungen und Bedenken wurden hierbei weder seitens der Öffentlichkeit noch seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen.

Zu 2) STÄDTEBAULICHER VERTRAG (§ 11 BAUGB)

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Bebauung eines von der Sternstraße abgewandten Bereiches, welcher über einen neu anzulegenden Privatweg erschlossen werden soll. Es ist bekannt, dass der nicht am Ort ansässige Vorhabenträger seine Fläche nicht selbst einer Bebauung zuführen möchte, sondern diese wie auch voraussichtlich das Gebäude Sternstraße 22 veräußern möchte.

Der Bebauungsplan schafft zwar die planerischen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Erschließung des Neubaugebietes, jedoch wird deren Realisierung ausschließlich in Privathand liegen, so dass für die Gemeinde kaum mehr Möglichkeiten bestehen, Einfluss auf die bebauungsplankonforme Umsetzung zu nehmen. Mit einer Veräußerung ist darüber hinaus davon auszugehen, dass unterschiedliche Bauherren als Eigentümergemeinschaft hierin eingebunden sein könnten.

Vor diesem Hintergrund soll mit einem städtebaulichen Vertrag die Realisierung der Planung in der Form unterstützt werden, dass einerseits die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Themen, die insbesondere bei der Umsetzung der Erschließung und der Gebietsver- und -entsorgung zu beachten sind, dargelegt werden. Mit der vorgesehenen Rechtsnachfolgeregelung im Vertrag soll sichergestellt werden, dass die betreffenden Informationen durch die Gemeinde prüfbar umfassend weitergeleitet werden.

Andererseits liegt derzeit noch keine konkrete Planung vor, wie der Neubaubereich letztlich baulich genutzt werden wird, d.h. wie viele Gebäude dort tatsächlich entstehen werden. Daher wird sich die Ausgestaltung der zukünftigen Gemeinschaftsanlagen (z.B. bedarfsgerechter Müllbehältersammelplatz, Hausanschlussvorstreckung der Abwasserleitung) erst zu einem späteren Zeitpunkt klären.

Nicht im Rahmen nachfolgender Genehmigungsvorgänge sichergestellt ist, dass die aktuell nicht im Eigentum des Vorhabenträgers stehende Wegeaufweitungsfäche an der Sternstraße von diesem erworben wird. Da die Einbeziehung der betroffenen Fläche in den zukünftigen Wegeausbau unverzichtbar ist, um die ordnungsgemäße Erschließung des Hinterlandbereiches zu gewährleisten, soll im Rahmen dieses Vertrages durch den Vorhabenträger eine Verpflichtung zum Erwerb dieser Fläche eingegangen werden. Alle weiteren Realisierungsschritte -so auch den Aufwand des betreffenden Grundstückserwerbs- sollen jedoch nach dem Willen des Vorhabenträgers an seine Rechtsnachfolger abgetreten werden.

Diesem Interesse kann entgegen gekommen werden, indem in den Vertrag eine Klausel aufgenommen wird, nach der der Bebauungsplan von der Stadt erst dann in Kraft gesetzt wird, wenn der betreffende Grundstückserwerb stattgefunden hat. Bereits mit dem Satzungsbeschluss hat der Vorhabenträger ausreichend Planungssicherheit, auf deren Grundlage er sein Grundstück veräußern und entsprechende Rechtsnachfolger finden kann. Die Erfüllung der entsprechenden Erwerbsverpflichtung kann anschließend auch von den Rechtsnachfolgern übernommen werden. Mit dem Kaufvertrag ergibt sich die Voraussetzung der Inkraftsetzung des durch sie unmittelbar danach zu nutzenden Baurechtes.

Der vorliegende Vertragsentwurf wird zur Ratssitzung vom Vorhabenträger unterzeichnet vorliegen. Da die Wirksamkeit des städtebaulichen Vertrages größtenteils auf dem Satzungsbeschluss basiert, muss er vor dessen Beschlussfassung vom Rat beschlossen werden.

Zu 3) SATZUNGSBESCHLUSS

Dem Satzungsbeschluss liegt der Bebauungsplanentwurf der 2. Offenlage zugrunde.

Der Bebauungsplanentwurf E 9/3 gibt im Wesentlichen den planungsrechtlichen Rahmen vor für die geplante erstmalige Bebauung der Hinterlandfläche eines Wohnbaugrundstückes. Dabei zielt die Planung auf die Steuerung einer städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der benachbarten Bebauungsstruktur in der Dechant-Sprünken-Straße ab. Darüber hinaus wird die an den Neubaubereich angrenzende Einfamilienhausbebauung an der Sternstraße in den Bebauungsplan eingefasst, um neben der planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung des Planinnenbereiches für diese eine Bestandssicherung unter Einräumung gewisser Erweiterungsmöglichkeiten zu betreiben.

Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Da somit Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, erübrigen sich

entsprechende Kompensationsregelungen. Gleichzeitig gelten jedoch auch weiterhin die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein für im Planbereich aufstehende größere Bäume.

Der Bebauungsplan E 9/3 entwickelt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche.

Die Durchführung der Erschließung zur Realisierung des Neubaubereiches obliegt den Eigentümern im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanungen.

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.

Peter Hinze
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1420 Stellungnahmen Öffentlichkeit
- Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1420 Stellungnahmen Behörden
- Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1420 Städtebaulicher Vertrag
- Anlage 4 zu Vorlage 05-16 1420 Bebauungsplanentwurf
- Anlage 5 zu Vorlage 05-16 1420 Textliche Festsetzungen Hinweise
- Anlage 6 zu Vorlage 05-16 1420 Begründung
- Anlage 7 zu Vorlage 05-16 1420 Artenschutzprüfung