

STADT EMMERICH AM RHEIN
DER BÜRGERMEISTER

Fachbereich 5 -Stadtentwicklung-



Bebauungsplanaufstellungsverfahren **V 6/1** -Hauptstraße / Südost-

Niederschrift

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch
am im Pfarrheim, Dreikönige 1, 46446 Emmerich am Rhein

Beginn: 18.00 Uhr
Ende: 18.55 Uhr

Teilnehmer: Verwaltung : - Herr Kemkes
- Frau Schumann (Protokoll)

Mitglied des Rates oder des ASE: - Herr Baars
- Herr Bartels
- Herr Brouwer
- Herr Langer
- Herr Sigmund

Ortsvorsteher: - Herr Labod

Bürgerschaft: die Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Kemkes begrüßt die Anwesenden und stellt die Vertreter der Verwaltung als Ansprechpartner für die Bürger in diesem Bauleitplanverfahren vor. Er weist darauf hin, dass das formelle Bebauungsplanaufstellungsverfahren durch den Aufstellungsbeschluss des Fachausschusses am 22.11.2012 eingeleitet wurde. Die folgende Veranstaltung bildet eine der vorgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligungen in diesem Planverfahren. Hierin sollen die Planungsabsichten der Stadt Emmerich am Rhein in Form eines Planungsvorentwurfes vorgestellt werden. Danach erhalten die Anwesenden die Möglichkeit Stellung zu beziehen und Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Unterzeichnerin stellt die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung anhand eines Powerpointvortrages vor. Initiiert wurde das Verfahren durch einen Antrag an den Rat der Stadt Emmerich am Rhein, die bedarfsgerechte Entwicklung des Ortsteiles Vrssett durch die planungsrechtliche Vorbereitung von einer zusätzlichen Wohnbaulandfläche voranzutreiben. Vorgeschlagen wird hierzu eine Fläche am südöstlichen Siedlungsrand, welche unter Nutzung bestehender Erschließungsanlagen kurzfristig bebaubar wäre und eine geringfügige Anrundung des Siedlungsbereiches darstellt.

Der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss ist dem betreffenden Antrag gefolgt. Im bestehenden Bebauungszusammenhang sind aktuell rd. 25 Baulücken auszumachen, deren bestehendes Baurecht sofort genutzt werden könnte. Da diese z. T. größere Gartenbereiche

bebauter Hausgrundstücke bilden oder ansonsten von den Eigentümern bereits über lange Zeit noch nicht auf dem Grundstücksmarkt angeboten wurden, besteht wenig Aussicht die Flächen aktivieren zu können. Daher kann auch die aus dem Ortsteil selbst erwachsende Nachfrage derzeit nicht durch ein entsprechendes Angebot befriedigt werden. Insofern ist ein weiterer Bedarf an Bauland für Vrsasselt anzuerkennen.

Während die landesplanerischen Vorgaben des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf mit der Darstellung eines allgemeinen Freiraumes und Agrarbereiches dem Siedlungsbereich Vrsasselt infolge seiner geringen Einwohnerzahl keine wesentliche Erweiterung zubilligen, stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur zusammenhängende Wohn- und Mischbauflächen für den Hauptsiedlungsbereich von Vrsasselt dar. Hierin sind einige bislang noch nicht bebaute Teilbereiche eingefasst, auf denen planungsrechtlich eine Baulandentwicklung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen vorbereitet werden könnte. Es handelt sich hierbei um insgesamt 7 Bereiche, die entweder infolge der Immissionsproblematik aus dem Betrieb der Betuwe-Lijn oder wegen mangelnder Freisetzung durch die Eigentümer nicht einer kurzfristigen baulichen Entwicklung herangezogen werden kann. Darüber hinaus muss für den Fall zukommender größerer Siedlungsflächen die Regenentwässerung für den gesamten Ortsteil einer Neuregelung zugeführt werden, da die Aufnahmekapazität der Vorfluter bereits ausgeschöpft ist.

Letztlich bietet sich für eine kurzfristige Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im Ortsteil Vrsasselt nur die Antragsfläche an, für die keine immissionsschutzrechtlichen Restriktionen erkennbar sind, vorhandene Erschließungsanlagen genutzt werden, wodurch sich die Problematik der Regenwasserableitung relativiert, und eine Veräußerungswilligkeit des Eigentümers besteht.

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht in Anpassung an die Umgebungsbebauung die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit eingeschossiger Einzel- und Doppelhausbauweise vor. Es werden zwei Baukonzeptionen vorgestellt, die eine ausschließliche Einzelhausbebauung oder eine überwiegende Doppelhausbebauung beinhalten. Für das Gesamtgebiet ist dabei eine Aufteilung in 9 bis 15 Bauplätze vorstellbar. Auf der geplanten 16 m tiefen Baufläche soll nur eine einzeilige straßenbegleitende Bebauung entstehen, die einen Abstand von mindestens 5 m von den Entwässerungsgräben auf der Südseite der Hauptstraße sowie auf der Ostseite des Hagenackerweges einhalten wird. Um die Gewässereigenschaft dieser Gräben zu erhalten, wird die Anzahl der zukünftigen Überfahrten für die neuen Grundstücke begrenzt, so dass sich jeweils mindestens 2 Bauplätze eine Überfahrt teilen werden. Den Übergang zum Freiraum bilden die Gartenbereiche größerer Tiefe mit einem Abschluss gegen die angrenzende Landwirtschaftsfläche in Form der Festsetzung einer privaten Grünfläche. Abweichend von vergleichbaren Festsetzungen früherer Bebauungspläne soll auf dieser privaten Grünfläche kein Pflanzgebot erlassen werden, da dieses erfahrungsgemäß gerade im Übergang zur freien Landschaft von den Bauherren nicht dauerhaft erhalten wird. Daher dient diese Festsetzung nicht dem Eingriffsausgleich, der an anderer Stelle kompensiert werden muss.

Abschließend stellt Unterzeichnerin den Verfahrensablauf mit der zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dar und verweist auf die Möglichkeit im Zeitraum eines Monats nach dieser Versammlung die Planungsunterlagen bei der Stadtverwaltung erneut einsehen und dabei weitere Stellungnahmen abgeben zu können. Herr Kemkes bittet um Wortmeldungen.

- 1) [REDACTED] möchte wissen, wie die aktuelle Flächennutzungsplandarstellung einer Wohnbaufläche für den Bereich des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens auf der Südseite der Hauptstraße ohne vorherige Beteiligung der Anwohner zustande gekommen ist.

Herr Kemkes weist darauf hin, dass der Flächennutzungsplan im Rahmen eines förmlichen Verfahrens in der zweiten Hälfte der 1970er Jahre aufgestellt wurde. Seinerzeit

wurden sehr wohl auch Öffentlichkeitsbeteiligungen durchgeführt, zu denen aber keine persönliche Einladung an alle Grundstückseigentümer im Emmericher Stadtgebiet stattgefunden hat.

Der Flächennutzungsplan steuert die städtebauliche Entwicklung in ihren Grundstrukturen und legt die städtebaulichen Ziele fest, an die sich die konkreten Bebauungspläne anzupassen haben. Diese sind einem Abwägungsprozess der öffentlichen gegen die privaten Interessen unterworfen. Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat für das gesamte Stadtgebiet ein Konzept für die Baulandbereitstellung beschlossen. Unter Analyse der Bautätigkeit in den letzten Jahren prognostiziert dieses Konzept den Entwicklungsbedarf in den einzelnen Stadtteilen.

Beschluss-
vorschlag
2.9

- 2) [REDACTED], weist darauf hin, dass der aktuelle Bauplatzbedarf im Ortsteil Vrsasselt noch geringer sein dürfte, als von der Verwaltung angegeben. Wegen der sich für die Entwicklung der übrigen Reserveflächen in Vrsasselt ergebenden Hemmnisse werde der Flächennutzungsplan in den nächsten Jahren wahrscheinlich überarbeitet. Dabei würde sich eine Innenverdichtung im Bereich Hasenpad zwischen den Siedlungsflächen Rheinstraße und Dreikönige anbieten.

Herr Kemkes erklärt, dass sich die ins Verfahren einbezogene Fläche in Form einer städtebaulichen Abrundung zur Deckung des kurzfristigen Bedarfes an Wohnbauflächen für eine Eigenentwicklung des Ortsteiles Vrsasselt anbiete. Der angesprochene Bereich am Hasenpad ist hingegen als Optionsfläche für eine langfristige Entwicklung denkbar und könnte ggf. als Tauschfläche für eine absehbar nicht entwickelbare andere Reservefläche aus den derzeitigen FNP-Darstellungen in Frage kommen.

Beschluss-
vorschlag
2.2

- 3) [REDACTED] fragt nach, wie die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Strukturen im Umfeld des Planbereiches, hier insbesondere der ehemaligen Hofstelle Biermann berücksichtigt werden.

Herr Kemkes teilt mit, dass die Problematik landwirtschaftlicher Emissionsbelastungen im Rahmen der weiteren Verfahrensabwicklung ggf. in Form von Verträglichkeitsnachweisen abgearbeitet und in der Begründung thematisiert werden wird.

- 4) **Herr van Laak, Dornicker Str. 99**, weist darauf hin, dass sich die an die Bahnlinie grenzenden Reserveentwicklungsflächen nördlich der Reeser Straße im Prinzip nicht für eine Wohnbauentwicklung eignen.

Herr Kemkes räumt ein, dass die betroffenen Flächen unter den aktuellen Rahmenbedingungen tatsächlich auf absehbare Zeit nicht verwertbar sind. Erst müssen sowohl die Problematik der Lärmbelastungen aus dem Betrieb der Bahnlinie im anstehenden Planfeststellungsverfahren für das dritte Gleis gelöst, als auch anschließend die Lärmschutzmaßnahmen realisiert worden sein, bevor eine erneute Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten dieser Flächen zustande kommen kann.

Beschluss-
vorschlag
2.10

- 5) [REDACTED] möchte wissen, wie das Thema regenerativer Energien im Planverfahren abgehandelt wird.

Herr Kemkes erklärt, dass dieser Belang im Planverfahren zu thematisieren ist. Die topografische Lage des Plangebietes ermöglicht eine Ausrichtung aller Dachflächen nach Süden, so dass im Plangebiet eine solarenergetische Nutzung auf jedem Grundstück

möglich ist. Bei Anpassung an die in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauungsstrukturen wird die Gebäudehöhenentwicklung im Plangebiet in Hinblick auf eine Verschattung der vorhandenen Dachflächen auf der Nordseite der Hauptstraße mit den dort bereits vorhandenen Solaranlagen als unproblematisch erachtet. Dies wird durch eine entsprechende Schattenwurfuntersuchung belegt werden, wobei ein Anspruch der dortigen Eigentümer auf eine Verschattungsfreiheit über das ganze Jahr nicht geltend gemacht werden kann.

Beschluss-
vorschlag
2.17

- 6) [REDACTED] weist darauf hin, dass in den Entwässerungsgräben am westlichen und nördlichen Plangebietsrand in Zeiten hoher Grundwasserstände ein erheblicher Rückstau zu verzeichnen ist. Dies führt insbesondere im Einmündungsbereich des Hagenackerweges in die Hauptstraße, wo der Standort einer Bushaltestelle angedacht wird, zu Problemen, bei denen angrenzende Straßenflächen überflutet werden könnten.

Beschluss-
vorschlag
2.13

- 7) [REDACTED], verweist auf den derzeitigen guten Ausbauzustand der Hauptstraße und möchte wissen, ob die bisherigen Anwohner für die Kosten zur Beseitigung der zu erwartenden Aufbrüche für die Realisierung der Neubauten herangezogen werden.

Herr Kemkes teilt mit, dass die Beseitigung der Aufbrüche zum Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen nach dem Verursacherprinzip von den Bauherren zu tragen sein wird. Er weist darauf hin, dass die Hauptstraße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechtes jedoch nicht als endgültig ausgebaut zu betrachten ist. Es fehlt zumindest die Anlage eines Gehweges. Insofern kann es zu einem späteren Zeitpunkt nach Erstellung der fehlenden Straßenbestandteile noch zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen für alle Anlieger kommen. Im Investitionsprogramm der Stadt Emmerich am Rhein sind Ausbaumaßnahmen für den betroffenen Abschnitt der Hauptstraße allerdings in absehbarer Zukunft nicht eingeplant.

[REDACTED] möchte wissen, ob zum Zeitpunkt der Durchführung der letzten Straßenunterhaltungsmaßnahme der Hauptstraße bekannt gewesen sei, dass ein Bebauungsplanverfahren für die südlich angrenzende Fläche eingeleitet werden würde.

Herr Kemkes verneint dies.

Beschluss-
vorschlag
2.11

- 8) [REDACTED] regt an, die offensichtlich auf der städtischen Fläche im Einmündungsbereich des Hagenackerweges geplante Schulbushaltestelle zu verlegen, da der betroffene Bereich gerade für Kinder einen Gefahrenbereich darstelle.

Herr Kemkes erklärt, dass diese Anregung im weiteren Verfahren im Detail noch geprüft werde.

Beschluss-
vorschlag
2.11 u.
2.12

- 9) [REDACTED] regt an, die Bushaltestelle an die Ostseite des Bebauungsplanbereiches zu verlegen und auf der dem Grundstück Hauptstraße 36 gegenüberliegenden Fläche in der Tiefe des Bebauungsplanbereiches zusätzlich noch einen Spielplatz anzulegen.

Beschluss-
vorschlag
2.4

- 10) [REDACTED] fragt nach, ob die demografische Entwicklung sowie eine Erhebung der Bestandsgebäude im Ortsteil Vrssett in die Bedarfsermittlung für die Aufstellung des Bebauungsplanes eingegangen sei.

Herr Kemkes teilt mit, dass das Baulandentwicklungskonzept nur eine behutsame Inanspruchnahme von Wohnbaulandreserverflächen vorsehe. Darüber hinaus hat sich der Bedarf an zusätzlichem Bauland in der jüngeren Vergangenheit deutlich vermindert, da der Zuzug von außerhalb und insbesondere aus den Niederlanden abgeebbt ist.

Die Einflüsse des Demografieprozesses sind die Planung noch nicht eingegangen. Hier steht man bei der Stadt Emmerich am Rhein erst am Beginn der hierzu notwendigen Erhebungen und der konzeptionellen Klärung, wie in Zukunft mit dem demografischen Wandel im Städtebau umzugehen ist. Mit seiner überschaubaren Größe von nur bis zu 15 neuen Wohngebäuden bewirke der Bebauungsplan allerdings für den Ortsteil Vraselt kein Überangebot an Wohnbauflächen, welches eine Auswirkung auf die Wertfindung der Bestandsgebäude entfalten könnte.

Beschluss-
vorschlag
2.18

- 11) [REDACTED] fragt nach, ob bei der Vermarktung der neuen Bauflächen mit Blick auf die Begründung der Plandurchführung, eine Abwanderung ortsansässiger Bauwilliger verhindern zu wollen, vorzugsweise Vraselter Einwohner berücksichtigt werden.

Herr Kemkes weist darauf hin, dass es sich um eine Fläche in Privatbesitz handelt. Von daher hat die Stadt Emmerich am Rhein hinsichtlich der Vermarktung keine direkte Steuerungsmöglichkeit.

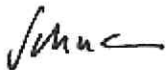
- 12) [REDACTED] möchte wissen, ob das im Verfahrensgebiet liegende städtische Grundstück im Eckbereich Hauptstraße / Hagenackerweg ggf. nach Heraustrennung der Fläche für die Bushaltestelle veräußert werden wird.

Herr Kemkes teilt mit, dass eine Veräußerung geplant sei und die betroffene Restfläche dem Nachbargrundstück zugeschlagen werden könne.

Da weitere Wortmeldungen zur Planung nicht vorliegen, verweist Herr Kemkes auf die Möglichkeit der Einsichtnahme der Planung bei der Verwaltung und die Abgabe von weiteren Stellungnahmen bis Ende Februar 2013. Sofern gewünscht, können Kopien des Planvorentwurfes angefordert werden. An diejenigen Personen, die im Rahmen dieser Beteiligung Stellungnahmen abgegeben haben, wird eine persönliche Mitteilung hinsichtlich der vom Fachausschuss zu den betreffenden Anregungen und Bedenken gefassten Beschlüssen ergehen.

Herr Kemkes beendet die Veranstaltung um 18.55 Uhr.

Emmerich am Rhein, 01.02.2013
Im Auftrag



Schumann