

7. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. P 3/1 -Raiffeisenstraße / Nord-

STADT EMMERICH
AM RHEIN

ENTWURFSBEGRÜNDUNG



1. Anlass zur Planänderung

Der im Jahre 1990 aufgestellte Bebauungsplan Nr. P 3/1 -Raiffeisenstraße / Nord- setzt auf dem Grundstück Grüne Straße 150, Gemarkung Praest, Flur 3, Flurstück 74, lediglich auf der westlichen Teilfläche eine überbaubare Grundstücksfläche fest. Diese fasst im Wesentlichen das bestehende Wohnhaus ein, während die östliche rd. 20 m breite Grundstückshälfte als nicht überbaubarer Bestandteil des Grundstückes festgesetzt wurde. Grund für diese planungsrechtliche Ausweisung war der zum Zeitpunkt der Plan-aufstellung auf der betroffenen Grundstücksteilfläche aufstehende Gehölzbestand, dessen Erhalt durch die Planung nicht in Frage gestellt werden sollte. Es handelte sich hierbei um zwei Trauerweiden mit einem Stammumfang von jeweils 2,3 m sowie drei weitere Bäume, die nach ihrem Umfang knapp der seinerzeit bereits geltenden Baumschutzsatzung unterlagen. Auf eine explizite Erhaltungsfestsetzung dieser Bäume im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wurde mit Hinweis auf die als ausreichend erachteten Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung verzichtet.

Im Jahre 1996 haben die Grundstückseigentümer einen Antrag auf Fällung der beiden Weiden infolge von Sturmschäden an die Stadt Emmerich gestellt. Im Rahmen einer fachtechnischen Begutachtung der Gehölze wurden so gravierende Schädigungen im Inneren der Bäume aufgedeckt, dass ihr Erhalt durch Schnittmaßnahmen nicht mehr gewährleistet werden konnte und eine Fällgenehmigung nach Baumschutzsatzung erteilt wurde. Die im Einwirkungsbereich der Weiden stehende Gruppe der weiteren 3 Bäume war bei Entfernung der Großgehölze ebenfalls nicht mehr zu erhalten und wurde im Zuge der Rodungsarbeiten mit entfernt. Mit der Durchführung einer Ersatzpflanzung als Auflage der Genehmigung wurde der betreffende Eingriff kompensiert.

Bezüglich der Kompensationsmaßnahme wurde seitens der Stadt Emmerich die Zustimmung zu einer Ersatzpflanzung durch die Antragsteller im Zusammenhang mit der Dorfkerngestaltung von Praest im Bereich Nelken- und Rosenstraße gegeben. Damit entfällt die städtebauliche Begründung für einen weiteren Ausschluss des betroffenen Grundstücksteiles von Bebauung. Von seiner Ausdehnung her bietet er sich als vollwertiger Bauplatz für ein weiteres Einzelhaus an. Seit der Freiräumung im Jahre 96 wird die betroffene Fläche vornehmlich als Rasenfläche des Hausgartens genutzt, so dass im Falle einer baulichen Nutzung keine weiteren schützenswerten Grünstrukturen gefährdet sind.

Die Grundstückseigentümer beabsichtigen, die in Rede stehende Fläche auf ihren Sohn zu übertragen, der hier ein weiteres Wohnhaus errichten möchte. Um ein solches Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, haben die Eigentümer einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes P 3/1 zur Ausweisung einer erweiterten Baufläche gestellt. Eine solche Bebauungsplanänderung ist unter dem Aspekt der Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsbereiches mit Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen städtebaulich zu befürworten.

2. Lage des Änderungsbereiches

Die Bebauungsplanänderung betrifft die im Stadtteil Praest gelegenen Grundstücke Grüne Str. 150 und 156, Gemarkung Praest, Flur 3, Flurstücke 74 und 1156. Die beiden Grundstücke umfassen eine Gesamtfläche von 2.270 qm, der Änderungsbereich selbst beträgt rd. 800 qm.

3. Planinhalte

Zur Ermöglichung eines zusätzlichen Hauses auf dem Antragsgrundstück wird die bestehende überbaubare Fläche in der vorgegebenen Tiefe von 16,0 m durch Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze auf die östliche Grundstückshälfte ausgedehnt.

Bei der im betroffenen WA-Bereich festgesetzten eingeschossigen Einzel- und Doppelhausbauweise ergibt sich nach der bestehenden Nutzungssituation auf dem Antragsgrundstück unter Einbeziehung einer Teilfläche des Freibereiches des Nachbargrundstückes theoretisch die Möglichkeit einer verdichteten Bebauung z. B. durch ein Doppelhaus. Um planungsrechtlich eine solche Möglichkeit als Option offen zu halten, erstreckt sich die Bauflächenerweiterung auch bis in das Nachbargrundstück Grüne Str. 156 hinein und bewirkt hier einen Zusammenschluss mit der dortigen Baufläche.

Die topografische Darstellung in der Bebauungsplanunterlage wird dem heutigen Zustand redaktionell angepasst. Daher wird die Darstellung der zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Bäume infolge ihrer Entfernung aus dem Plan gestrichen.

4. Erschließung

Das mit der Bebauungsplanänderung planungsrechtlich vorbereitete Baugrundstück auf der Osthälfte des Grundstückes Grüne Str. 150 ist durch die ausgebaute Grüne Straße erschlossen. Ein Anschluss an die dort verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen ist möglich. Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser ist -wie auf den Hausgrundstücken im übrigen Plangebiet praktiziert- vor Ort zu versickern.

5. Belange von Natur und Landschaft

Durch die Bauflächenerweiterung zur Schaffung eines zusätzlichen Baugrundstückes im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird kein Vorhaben vorbereitet, das gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ein UVP-pflichtiges Vorhaben darstellt, noch wird eine Einzelfallprüfung im Sinne des § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Gemäß § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Der Eingriff für die Entfernung der benannten Bäume auf dem Antragsgrundstück ist im seinerzeitigen Genehmigungsvorgang durch eine Ersatzpflanzung nach Baumschutzsatzung kompensiert worden. Insofern hat sich eine Eingriffsbetrachtung auf die heutige

Ausgangssituation mit der Nutzung der betroffenen Fläche als strukturarmer Hausgarten zu beziehen. Dabei ist zu beachten, dass die Planänderung einerseits keine Modifikation des durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmten Maßes der baulichen Nutzung beinhaltet. Unter Anwendung des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung wird sich der Ausnutzungsgrad, sprich die zulässige Maximalversiegelungsfläche des Grundstückes theoretisch nicht verändern.

Andererseits bezweckt die Planänderung die Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsbereiches und erfüllt insofern die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Unter sinngemäßer Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aus den vorgenannten Gründen wird in diesem Planänderungsverfahren von einer weiteren Betrachtung des Eingriffes in Natur und Landschaft in Form einer Eingriffsbilanzierung sowie von der Festsetzung etwaiger Ausgleichsmaßnahmen abgesehen.

Emmerich am Rhein,

Der Bürgermeister

Johannes Diks