



Vorlagen-Nr.

Datum

Verwaltungsvorlage

öffentlich

05/1131/2009

23.07.2009

Betreff

7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. P 3/1 - Raiffeisenstraße /Nord -;
hier: 1) Aufstellungsbeschluss
2) Beschluss zur Offenlage

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	18.08.2009
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag :

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB, den Bebauungsplan Nr. P 3/1 – Raiffeisenstraße / Nord – im Wege eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB dahin gehend zu ändern, dass die überbaubare Fläche auf dem Grundstück Grüne Str. 150, Gemarkung Praest, Flur 3, Flurstück 74, unter Beibehaltung ihrer Tiefe von 16,0 m auf die östliche Grundstücksteilfläche ausgedehnt und mit der überbaubaren Fläche auf dem Nachbargrundstück Grüne Str. 156, Gemarkung Praest, Flur 3, Flurstück 1156, zusammengefasst wird.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanänderungsentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Der im Jahre 1990 aufgestellte Bebauungsplan Nr. P 3/1 – Raiffeisenstraße / Nord – setzt auf dem Grundstück Grüne Straße 105, 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, die ebenfalls durch die Grüne Straße erschlossen ist, als nicht überbaubarer Bestandteil des Grundstückes festgesetzt wurde. Grund für diese planungsrechtliche Ausweisung war der zum Zeitpunkt der Planaufstellung 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 betroffenen Grundstückseigentümer infolge von Sturmschäden einen Antrag auf Fällung der beiden Weiden an die Stadt Emmerich am Rhein 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 der 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 wurden 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 eine 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 Bauplatz an. Seit seiner Freiräumung im Jahre 96 wird er 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, die 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.

Im betroffenen WA-Bereich ist eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbauweise festgesetzt. Auch wenn die derzeitigen Eigentums- und Nutzungsverhältnisse nicht erwarten lassen, dass eine Bebauung über die Fläche des Antragsgrundstückes hinaus zustande kommen wird, so soll sich die Bauflächenerweiterung auch bis in das Nachbargrundstück Grüne Str. 156 (Eckgrundstück zur Straße „Praestsches Feld“) hinein erstrecken und einen Zusammenschluss mit der dortigen Baufläche bewirken, um in Hinblick auf die bezweckte Nachverdichtung mit Nutzung vorhandener Freiflächen noch einen etwaigen Gestaltungsspielraum z. B. für eine Doppelhausbebauung unter Einbeziehung einer Teilfläche des Nachbargrundstückes planungsrechtlich einzuräumen.

Zu 2)

Durch die beabsichtigte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher kann das Änderungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt werden.

Da sich der Grad einer möglichen Betroffenheit der an dem Änderungsverfahren zu beteiligenden Öffentlichkeit nicht mit Bestimmtheit eingrenzen lässt, soll eine Beteiligung der Bürger gemäß § 13 Nr. 2 BauGB in der Form einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und hauswirtschaftlichen Auswirkungen.
Die Maßnahme steht im Einklang mit dem Zielen des Leitbildes, Kapitel 1 Ziel 2.

In Vertretung
Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:
05-14 1131_2009_A1_Antrag
05-14 1131_2009_A2_Übersicht_5000
05-14 1131_2009_A3_Bestehende Planfestsetzungen
05-14 1131_2009_A4_Änderungsentwurf
05-14 1131_2009_A5_Entwurfsbegründung