

9. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. EL I/1 -Am Dudel-

STADT EMMERICH
AM RHEIN



BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass zur Planänderung.....	1
2	Lage des Änderungsbereiches	2
3	Planinhalte	2
4	Belange von Natur und Landschaft.....	2
5	Satzungsbeschluss	4

1 Anlass zur Planänderung

Das Grundstück Stokkumer Straße 38-40 liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. EL I/1 -Am Dudel- und ist dort wie die angrenzenden Flächen an der Stokkumer Straße als allgemeines Wohngebiet (WA) mit zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Das vorhandene Wohnhaus steht mit seiner Vorderfront unmittelbar an der Straßengrenze, so dass das Grundstück mit einer Tiefe von bis zu 50 m im Vergleich zu den Nachbargrundstücken, deren Bebauung von der Straße abrückt, über einen sehr großen zusammenhängenden Gartenteil im hinteren Grundstücksbereich verfügt. Der Bebauungsplan sieht auf dem Grundstück lediglich eine straßenbegleitende Bebauung an der Stokkumer Straße durch Festsetzung einer überbaubaren Fläche von 20 m Tiefe ab der Straßengrenze vor, der Hinterlandbereich ist nicht überbaubare Grundstücksteilfläche des benannten WA-Bereiches und ragt teilweise noch in den angrenzenden Bereich des reinen Wohngebietes (WR) rund um den nördlichen Stichweg der Straße „Am Dudel“ zwischen „Bottenkuhl“ und „De Bill“. Auch auf der hiervon betroffenen Teilfläche ist keine überbaubare Fläche festgesetzt.

Zum Zeitpunkt der Realisierung des Bebauungsplanes in einem Umlegungsverfahren handelte es sich bei der Freifläche des betroffenen Grundstückes um eine durch den als Gärtner tätigen Eigentümer aufwendig gestaltete, hochwertige Gartenanlage. Da er auf deren Fortbestand großen Wert legte, erfolgte in der Umlegung eine Grundstücksbildung unter Berücksichtigung der seinerzeitigen Grundstückssituation mit dem Ergebnis, dass für die südlich angrenzenden neuen Baugrundstücke im WR-Bereich relativ unregelmäßige Grundstückszuschnitte zustande kamen, die aber insgesamt deren Bebaubarkeit nicht in Frage stellten.

Im Zuge der Veräußerung der ihm in der Umlegung zugewiesenen angrenzenden Bauplätze schaffte sich der Eigentümer durch Grundstücksteilung eine 5 m breite Anbindung seines Hausgrundstückes Stokkumer Straße 38-40 an den Wendehammer des benannten Stichweges „Am Dudel“, die zur Erschließung des hinteren Grundstücksteiles aus-

reicht. Die heutige Eigentümerin stellt nunmehr den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes, um für den Gartenbereich ebenfalls ein Baurecht zu erlangen und den südlichen Grundstückteil als Bauplatz mit Erschließung über die Straße „Am Dudel“ veräußern zu können. Das Grundstück würde dabei in zwei Parzellen von jeweils mehr als 750 qm aufgeteilt werden.

Die Planänderung dient der Innenbereichsverdichtung mit Nutzung von im Bebauungszusammenhang noch vorhandenen Freiflächen. Bei den bestehenden Grundstücksverhältnissen wird auf diese Weise eine der Umgebungsbebauung eines großzügigen Wohngebietes angepasste Nutzung mit ausreichendem Abrücken des geplanten Baukörpers von den bestehenden Wohnhäusern ermöglicht.

2 Lage des Änderungsbereiches

Die Bebauungsplanänderung betrifft den südlichen Teilbereich des im Stadtteil Elten gelegenen Grundstückes Stokkumer Str. 38-40, Gemarkung Elten, Flur 24, Flurstücke 72, 74, 76 und 78, welcher über eine Anbindung an den nördlichen Stichweg der Straße „Am Dudel“ verfügt.

3 Planinhalte

Zur Ermöglichung einer Bebauung wird auf der südlichen Teilfläche des Antragsgrundstückes eine zweite überbaubare Fläche durch Baugrenzen mit einer Tiefe von 14 m in einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Auf diese Weise umfasst die Baufläche rd. 360 qm und bietet den zukünftigen Bauherren hinsichtlich der Grundrissgestaltung und Positionierung ihres Wohnhauses einen ausreichenden Spielraum. Die Lage der Baufläche ist so gewählt, dass ein größtmöglicher Abstand zu dem zweigeschossigen Wohnhausblock Stokkumer Straße 32-36 gewahrt bleibt, ohne dass sie zwischen die Bauflächen auf den Grundstücken westlich und östlich des Stichweges der Straße „Am Dudel“ rückt.

Infolge der Erschließung über die Straße „Am Dudel“ muss der neue Bauplatz dem dort festgesetzten WR-Bereich zugerechnet werden. Zur Berücksichtigung des Schutzanspruches dieses Gebietes einerseits sowie dessen Charakters eines großzügigen und hochwertigen Wohngebietes andererseits wird der beantragte neue Bauplatz in die Festsetzung des angrenzenden WR-Gebietes mit Beschränkung auf eine eingeschossige Einzelhausbebauung einbezogen. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass sich die zukünftige bauliche Nutzung an die bestehenden Strukturen im WR-Bereich anpasst.

Zur Vermeidung einer mit der Umgebung unverträglichen Bebauungsverdichtung in der Form einer Mehrfamilienhausbebauung wird im Änderungsbereich zusätzlich noch eine Beschränkung auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude erlassen.

4 Belange von Natur und Landschaft

Durch die Festsetzung eines zusätzlichen Baurechtes für ein Wohnhaus auf einer Freifläche im Bebauungsplan EL I/1 -Am Dudel- wird weder ein 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 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.

Durch die Planänderung wird eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit auf dem Antragsgrundstück geschaffen. Es stellt sich hierzu die Frage, inwiefern diese Änderung gegenüber dem bisher bestehenden Planungsrecht einen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft bewirkt. Das Antragsgrundstück Stokkumer Straße 38-40 umfasst eine Fläche von insgesamt 1.549 qm. Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl im betroffenen WA-Bereich sowie im angrenzenden WR-Bereich Am Dudel, in welchen das Grundstück hineinragt, von jeweils GRZ = 0,4 ist eine Gesamtbebauung zulässig von 40 % der Grundstücksfläche = 620 qm. Da die bestehende Festsetzung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück genau diese Größe umfasst, wäre die Ausnutzung der zulässigen baulichen Nutzbarkeit bereits nach dem bestehenden Planungsrecht theoretisch möglich. Insofern eröffnet die Planänderung keine Erweiterung der baulichen Nutzung sondern nur deren Verlagerung.

Im Falle der Bebauung auf der südlichen Grundstücksteilfläche wird der bestehende Garten in diesem Bereich aufgehoben werden. Im Vergleich zu üblichen Hausgärten handelt es sich hierbei um eine aufwendig gestaltete Gartenanlage mit vielfältigem z. T. älterem d Baum- und Strauchbewuchs, der die höhere ökologische Wertigkeit einer strukturreichen Grünfläche zuzumessen ist. Eine solche Wertigkeit bemisst sich u. a. auch daran, dass der Garten wie im vorliegenden Fall über eine zusammenhängende flächenhafte Ausdehnung verfügt. Da die Errichtung eines neuen Wohnhauses im südlichen Grundstücksbereich im Prinzip die Totalaufgabe der dort vorhandenen Gartenanlage einschließlich der im Wesentlichen hier aufstehenden Bäume bewirkt, wird den Freiflächen und Grünstrukturen auf dem verbleibenden Hausgrundstück Stokkumer Str. 38-40 nur noch eine weniger hohe ökologische Wertigkeit zuzumessen sein.

Hierdurch ergibt sich unter Anwendung der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“¹ sowie deren Ergänzung durch den Arbeitskreis -Eingriffe in der Bauleitplanung- im Kreis Kleve unter Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO folgende Bilanzierung:

Tabelle 1: Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes gemäß den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. EL I/1

Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamtwert	Einzel-flächenwert
			in m ²			Sp. 5 x Sp. 6	Sp. 4 x Sp. 7
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1	Versiegelte Fläche (60%)	929	0,0	1,0	0,0	0
2	4.2	Garten strukturreich (40%)	620	4,0	1,0	4,0	2.480
Summe (Gesamtflächenwert A)			1.549				2.480

¹ Landesregierung Nordrhein-Westfalen (1996): Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen sowie von Satzungen nach § 4 Abs. 2a und § 7 BauGB-MaßnahmenG (vereinfachtes Verfahren). - Manuskript, 57 Seiten, Düsseldorf.

Tabelle 2: Zustand des Untersuchungsgebiets gemäß den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. EL I/1

Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamtwert	Einzel-flächenwert
			in m ²	Sp. 5 x Sp. 6			Sp. 4 x Sp. 7
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1	Versiegelte Fläche WA (60%)	500	0,0	1,0	0,0	0
2	4.1	Garten WA strukturarm (40%)	334	2,0	1,0	2,0	668
			(834)				
3	1.1	Versiegelte Fläche WR (60%)	429	0,0	1,0	0,0	0
4	4.1	Garten WR strukturarm (40%)	286	2,0	1,0	2,0	572
			(715)				
Summe (Gesamtflächenwert B			1.549				1.240

Gesamtflächenwert B - A	-1.240
--------------------------------	---------------

Danach wird durch die Bebauungsplanänderung ein Defizit bewirkt von

Bei Durchführung einer Maßnahme zur Aufwertung einer Fläche um 3 ÖW/qm (z.B. Umwandlung einer Grünlandfläche in extensives Grünland) entspricht dieser Kompensationsbedarf einer Fläche von $1.240 / 3 = 413$ qm.

Da innerhalb des Änderungsbereiches keine Kompensationsfläche angeboten werden kann und seitens der Eigentümerin auch außerhalb des Bebauungsplangebietes keine Fläche zur Verfügung steht, erfolgt die Kompensation in diesem Fall durch die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu vereinbarende Zahlung eines **Ausgleichsbetrages** seitens der Eigentümerin an die Stadt Emmerich am Rhein in Höhe von

$$413 \text{ qm} \times 7,70 \text{ €/qm} = \mathbf{3.180,10 \text{ €}}$$

Die Stadt Emmerich am Rhein verpflichtet sich im Gegenzug zur Anrechnung des vorgenannten Ausgleichsdefizites auf ihr Aufwertungsguthaben zur ihrer Ökokontofläche im Ortsbereich Elten, Knauheide Gemarkung Elten, Flur 2, Flurstücke 1535 und 1536.

5 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat den Entwurf der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL I/1 -Am Dudel- mit der Entwurfsbegründung in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Emmerich am Rhein,

Der Bürgermeister

Johannes Diks