

STADT EMMERICH AM RHEIN

Der Bürgermeister



Tagesordnungspunkt

Datum
05 - 14 1141/2009
öffentlich

31.07.2009

Verwaltungsvorlage

Betreff

7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL/4 -Im Mühlenfeld-;
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. EL/4 -Im Mühlenfeld- im Wege eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB dahin gehend zu ändern, dass

- a. auf der Hinterlandfläche des Grundstückes Seminarstraße 16, Gemarkung Elten, Flur 22, Flurstücke 20 und 205 eine überbaubare Fläche festgesetzt wird,
- b. die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche des Liemersweges gemäß vorhandenem örtlichem Ausbau um ca. 10 m in die Fußwegefläche zwischen Machutusweg und Stiftsweg ausgedehnt wird,
- c. die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche des Rad- und Fußweges zwischen Machutusweg/Liemersweg und Seminarstraße dem tatsächlichen Verlauf des Wegeflurstückes Gemarkung Elten, Flur 20, Nr. 208 angepasst wird,
- d. auf dem Grundstück Seminarstraße 14, Gemarkung Elten, Flur 20, Flurstück 190 eine überbaubare Fläche festgesetzt wird,
- e. die bestehende überbaubare Fläche auf dem Grundstück Seminarstraße 16 auf einen Abstand von 3,0 m zur westlichen Grundstücksgrenze zum Rad- und Fußweg eingekürzt wird.

Zu 2)

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

Abstimmungs-/Beratungsergebnis

Vorlagen-Nr	dafür	dagegen	Enthaltungen

ASE	05 - 14 1141/2009	19	0	1
-----	-------------------	----	---	---

Begründung:

Zu 1)

Das Grundstück Seminarstr. 16 liegt im Geltungsbereich des im Jahre 1968 aufgestellten Bebauungsplanes EL/4 -Im Mühlenfeld- innerhalb eines reinen Wohngebietes (WR) mit eingeschossiger Bauweise und einer Grundflächenzahl GRZ=0,4. Das Grundstück weist eine Grundstückstiefe von rd. 55 m auf und stößt mit seiner hinteren Grenze an die städtische Parzelle des Liemersweges. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück an der Seminarstraße eine überbaubare Fläche fest, die das bestehende Wohnhaus einschließlich der angrenzenden Doppelhaushälfte Seminarstr. 18 einfasst. Die Hinterlandfläche ist hingegen nicht überbaubare Grundstücksfläche, auf der die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO durch textliche Festsetzung ausgeschlossen ist.

Angesichts der Erschließungsmöglichkeit über den Liemersweg möchten die Eigentümer die betreffende Hinterlandfläche nunmehr einer Bebauung mit einem kleinen Wohnhaus zuführen und stellen daher einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zum Zwecke der Ausweisung einer zusätzlichen Baufläche. Unter dem Aspekt einer baulichen Nachverdichtung des Innenbereiches bei Nutzung vorhandener Infrastruktur wird dieses Ansinnen verwaltungsseitig gestützt. Die geringe Grundstücksbreite von im Mittel 14 m schränkt die Bebauungsmöglichkeit für ein freistehendes Einzelhaus ein. Daher soll ein Heranrücken der Baugrenze bis auf 1,5 m an den angrenzenden fuß- und radläufigen Verbindungsweg zwischen dem Baugebiet Im Mühlenfeld und der Seminarstraße die bauordnungsrechtlich zulässige Übernahme der erforderlichen Abstandfläche des geplanten Hauses auf öffentlicher Verkehrsfläche bis zu deren halber Wegebreite ermöglichen und den Bauherren insofern einen erweiterten Gestaltungsspielraum eröffnen.

Die betroffene Grundstücksteilfläche wird aktuell als Hausgarten genutzt. Die Fläche ist an der Süd- und der Westgrenze von einer Koniferenhecke eingefasst und stellt sich überwiegend als Rasenfläche dar. Im südlichen Teil stehen allerdings noch einige Sträucher sowie eine ca. 8 m hohe, den Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung unterliegende Hainbuche und ein kleinerer Walnussbaum. Unter adäquater Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) soll auf die Regelung eines Eingriffsausgleiches im Rahmen dieses Planverfahrens verzichtet werden, die Erfordernisse der Baumschutzsatzung behalten daneben aber weiterhin Gültigkeit mit der Folge, dass die Bauherren im Falle einer Inanspruchnahme des durch die Planänderung geschaffenen neuen Baurechtes im Zuge des Bauantrages zusätzlich einen Antrag auf Baumfällung nach Baumschutzsatzung stellen müssen. Da ein solcher Antrag wiederum dem Ausschuss für Stadtentwicklung vorgelegt werden müsste, der in diesem Planänderungsverfahren gerade an der Schaffung der Voraussetzung für eine Fällung des betroffenen Baumes mitwirkt, soll zur Verwaltungsvereinfachung zusammen mit dem Satzungsbeschluss formell eine weiterer Beschluss herbeigeführt werden, mit dem der Entfernung des unter die Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung fallenden Baumes auf dem Grundstück zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme des neuen Baurechtes (Baugenehmigung) zugestimmt wird.

Der besagte Verbindungsweg zur Seminarstraße längs des Antragsgrundstückes sollte als Schulweg grundsätzlich von weiteren Erschließungsfunktionen für die anliegenden Grundstücke freigehalten werden. Dagegen bietet die Teilfläche des Liemersweges nördlich des Machutusweges, an die sich der ausgeschilderte Fußweg zu den Häusern Liemersweg 16-24 anschließt, als eine ausreichende Erschließung des beantragten Bauplatzes an. Im Bereich der hinteren Grenze des Grundstückes Seminarstr. 16 weist diese ausgebaute Wegefläche auf einer Länge von rd. 10 m eine Breite von 6 m auf und verjüngt sich ab der Grundstücksgrenze Liemersweg 16 als Fußweg auf eine Breite von 3 m. In der Örtlichkeit ist eine Einengung der betroffenen Fläche durch einen Pflanzkübel vorzufinden, die offensichtlich das Abstellen von PKW in diesem Wegebereich verhindern soll, sich im Bedarfsfall aber ohne besonderen Aufwand wieder entfernen lässt. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Erschließung ist die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche des Liemersweges gegenüber der Festsetzung des Fußweges zu den Häusern Liemersweg 16-24 als private Wegefläche entsprechend zu erweitern.

In der Realisierung dieses alten Bebauungsplanes sind einige Abweichungen von seinen Festsetzungen anzutreffen. Das Änderungsverfahren soll daher zum Anlass genommen werden, die planungsrechtlichen Festsetzungen zumindest im Einwirkungsbereich der beantragten Bauflächenausweisung an die tatsächlich vorhandene Grundstücks- und Bebauungssituation anzupassen. Dies betrifft zunächst die Lage der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für den Verbindungsweg zur Seminarstraße, die im Rahmen eines Änderungsverfahrens im Jahre 1972 nach Norden verlegt wurde. Entgegen der tatsächlichen Grundstückssituation setzt die in der Planunterlage des Bebauungsplanes eingezeichnete Wegetrasse nicht rechtwinklig auf die Seminarstraße auf sondern verläuft schräg hierzu. Deshalb soll die Wegefestsetzung dem Kataster angepasst werden.

Die benannte Planänderung wurde zum Zwecke der Schaffung eines weiteren Bauplatzes an der Seminarstraße südlich des Weges durchgeführt. Das betroffene Grundstück ist heute mit dem Haus Seminarstr. 14 bebaut, ohne dass im Bebauungsplan hierfür eine überbaubare Fläche festgesetzt worden wäre. Gleichzeitig wurde die in der Lage des Doppelhauses Seminarstr. 16-18 festgesetzte Baufläche durch die verschobene Verkehrsflächenfestsetzung überdeckt, was in sich einen planungsrechtlichen Widerspruch darstellt. Die bezeichneten Planmängel soll in dieser Planänderung durch Neufestsetzung bzw. Anpassung der jeweiligen Bauflächen behoben werden.

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 haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen .
- Steht die Maßnahme im Einklang mit den Zielen des Leitbildes ?

☐

Ja. Kapitel ____.

☒

Nein

In Vertretung
Dr. Wachs
Erster
Beigeordneter