7. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.

EL/4 -Im Mühlenfeld-

ENTWURFSBEGRÜNDUNG

STADT EMMERICH
AM RHEIN

1. Anlass zur Planänderung

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 ist dieses Ansinnen städtebaulich sinnvoll.

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 vorhandene Grundstücks- und Bebauungssituation anzupassen, um so u.a. auch eine Bereinigung formeller Planfehler zu bewirken. 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 vorgenannte 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.

2. Lage des Änderungsbereiches

Die Bebauungsplanänderung betrifft die im Stadtteil Elten gelegenen Grundstücke Seminarstraße 12, 14 und 16 sowie den Verbindungsweg zwischen Seminarstraße und dem Baugebiet „Im Mühlenfeld“ und ferner einen Abschnitt der Verkehrsfläche des Liemersweges im Bereich des Anliegerweges Liemersweg 16-24.

Auf folgenden Grundstücken werden neue oder veränderte Festsetzungen getroffen:

Gemarkung Elten, Flur 22, Flurstücke 16, 20, 190, 203 tlw., 205 und 208.

3. Planinhalte

Zur Ermöglichung der beantragten Wohnhausbebauung wird auf der Hinterlandfläche des Grundstückes Seminarstr. 16 eine zusätzliche überbaubare Fläche durch Baugrenzen festgesetzt. Die geringe Grundstücksbreite von im Mittel 14 m schränkt die Bebauungsmöglichkeit für die einzig denkbare Bebauungsform eines freistehenden Einzelhauses ein. Daher wird eine Baufläche im Minimalabstand zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Dabei soll zusätzlich 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.

Zur Ausräumung von Planungsfehlern und Anpassung an des Planungsrechtes an die entstandene Grundstückssituation wird die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche des Verbindungsweges zwischen dem Baugebiet „Im Mühlenfeld“ und der Seminarstraße gemäß vorhandenem Ausbau auf die Lage der städtischen Parzelle 208 verschoben. Gleichzeitig wird die bestehende Überlagerung der überbaubaren Grundstücksfläche für das Wohngebäude Seminarstr. 16 mit der öffentlichen Verkehrsfläche durch Rücksprung der südwestlichen Baugrenze auf die Gebäudefront bereinigt.

Ferner wird für das Haus Seminarstr. 14, zu dessen Errichtung seinerzeit die Verlegung der Verbindungswegefläche per Bebauungsplanänderung erfolgt ist, die damals unterlassene Bauflächenfestsetzung nachgeholt. Diese durch Baugrenzen getroffene Bauflächenfestsetzung soll mit der Baufläche auf dem benachbarten Grundstück Seminarstr. 12 vereinigt werden. Daher entfällt die dort festgesetzte nordöstlich Baugrenze und die dortige Baufläche wird bis zur Grundstücksgrenze erweitert.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 des alten Bebauungsplanes schließt Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Bauflächen aus. Aus heutiger Sicht ist eine städtebauliche Begründung für einen solchen Ausschluss der baulichen Nutzung der Freiflächen kaum noch nachvollziehbar. Die vorhandene Bebauungssituation im gesamten Plangebiet weist auch bereits eine Vielzahl von Überschreitungen dieser Bestimmungen aus, so dass im Einzelfall hieraus Gründe für eine jeweilige Befreiung von dieser Festsetzung herangezogen werden können. Eine generelle Aufhebung der betreffenden Festsetzung für das gesamte Plangebiet überschreitet die mit dem Antrag gestellte Planungsintension.

Um bei der vorgesehenen Bauflächenanpassung für das Grundstück Seminarstr. 16 jedoch in Hinblick auf die dann außerhalb der Baufläche liegende Garage längs der Wege-

fläche keinen Planungsschaden zu bewirken und darüber hinaus dem neuen Baugrundstück am Liemersweg bei dem beengten Grundstückszuschnitt die Möglichkeit der Errichtung einer Garage außerhalb der Baufläche, ggf. auch grenzständig zu den angrenzenden Verkehrsflächen einzuräumen, wird eine Ausnahmeregelung zu der textlichen Festsetzung Nr. 2 für den Änderungsbereich eingeführt.

4. Erschließung

Der besagte Verbindungsweg zur Seminarstraße längs des Antragsgrundstückes soll als Schulweg grundsätzlich von weiteren Erschließungsfunktionen für die anliegenden Grundstücke freigehalten werden. Für das neue Baugrundstück werden daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB durch textliche Festsetzung Zu- und Abfahrten über diesen Weg ausgeschlossen.

Die Erschließung des Baugrundstückes wird hingegen durch die Teilfläche des Liemersweges nördlich des Machutusweges, an die sich der ausgeschilderte Fußweg zu den Häusern Liemersweg 16-24 anschließt, gesichert. 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 wird die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche des Liemersweges gegenüber der Festsetzung des Fußweges zu den Häusern Liemersweg 16-24 als private Wegefläche entsprechend erweitert.

Bezüglich der Versickerung der Niederschlagswässer im Änderungsbereich ist für die bestehenden Wohnhäuser Seminarstr. 14 und 165 keine besondere Aussage zu treffen, da sich deren Entwässerungsbelange nicht ändern. Das auf dem durch die Planänderung vorbereiteten neuen Baugrundstück anfallende Regenwasser ist -wie auf den Hausgrundstücken im übrigen Plangebiet praktiziert- vor Ort zu versickern.

5. Belange von Natur und Landschaft

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes EL/4 -Im Mühlenfeld- geringfügigen Bauflächenerweiterung und Anpassung an vorhandene Grundstücks- und Bebauungsverhältnisse 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 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.

Die Antragsfläche für das neue Baugrundstück 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.

Die Planänderung bezweckt 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. Daher soll auf die Regelung eines Eingriffsausgleiches im Rahmen dieses Planverfahrens verzichtet werden. Von einer weiteren Betrachtung des Eingriffes in Natur und Landschaft in Form einer Eingriffsbilanzierung sowie von der Festsetzung etwaiger Ausgleichsmaßnahmen wird abgesehen.

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, der eine entsprechenden Ersatzpflanzung sichert.

Emmerich am Rhein,

Der Bürgermeister

Johannes Diks