

STADT EMMERICH AM RHEIN
Der Bürgermeister



Tagesordnungspunkt _____

Datum
05 - 14 0594/2006
öffentlich

18.12.2006

Verwaltungsvorlage

Betreff

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 13/1 -Rotterdamer Straße -;
hier: 1) Aufstellungsbeschluss
2) Beschluss zur Offenlage

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	16.01.2007
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag :

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB, den Bebauungsplan Nr. E 13/1 -Rotterdamer Straße- im Wege eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB für das Grundstück Rotterdamer Str. 21, Gemarkung Emmerich, Flur 13, Flurstück 148, dahin gehend zu ändern, dass

- a) die überbaubare Fläche auf ein Abstandsmaß von 8,0 m zur östlichen Grundstücksgrenze erweitert wird und in der Lage der nördlichen Lagerhalle in einer Breite von 29,0 m ab der südlichen Gebäudefront bis zur Straßengrenze ausgedehnt wird,
- b) die Traufhöhe eines Gebäudes/Gebäudeteiles an der Straßengrenze mit maximal 5,0 m über dem höchsten Punkt der Straßenkrone vor dem Gebäude festgesetzt 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 0594/2006	21	0	0

Begründung:

Zu 1)

Das auf dem Grundstück Rotterdamer Straße 21 angesiedelte Speditionsunternehmen möchte seine Lagerhalle um eine überdachte und seitlich geschlossene Laderampe ergänzen. Dies ist bei der vorhandenen Gebäudeanordnung aus logistischen Gründen nur als Anbau an der Ostseite der Halle möglich. Geplant ist ein geschlossener Hallenvorbau in der Größe von 8 x 29 m, der sich bis an die Straßengrenze ausdehnt. Die LKW-Anfahrt soll über eine ins Gelände eingeschnittene Rampe erfolgen, so dass sich die Ladehöhe im Fußbodenniveau der Lagerhalle bewegt. Die bestehende Dachneigung der Lagerhalle soll sich in dem Anbau fortsetzen, so dass an der Straßengrenze eine Gebäudehöhe von 5,0 m entsteht.

Das Vorhaben überschreitet die im Bebauungsplan Nr. E 13/1 -Rotterdamer Straße- festgesetzte überbaubare Fläche auf dem betroffenen Grundstück. Daher stellt der Betriebsinhaber einen entsprechenden Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes.

In dem bestehenden Gewerbegebietsbereich ist das Vorhaben städtebaulich als unbedenklich zu betrachten, auch wenn bei den übrigen Grundstücken keine so nahe an die Straßengrenze heranreichende Bebauung zu verzeichnen ist. Die vor dem Änderungsbereich liegende Rotterdamer Straße umfasst eine Breite von 10 m, ihr einseitiger Gehweg grenzt an das betroffene Grundstück. Das Vorhaben rückt um rd. 16 m von der Einmündung der Rotterdamer Straße in die Duisburger Straße ab. Insofern wird keine wesentliche Einschränkung der Sichtbeziehungen im Verkehrsraum bewirkt.

Auf der Straßenseite des Antragsgrundstückes gibt es im betroffenen Abschnitt der Rotterdamer Straße keine unmittelbare Nachbarbebauung, so dass sich die geplante Hallenerweiterung bis zur Straßengrenze optisch nicht auf die Bebauung längs einer zusammenhängenden Straßenabfolge auswirkt, sondern eher isoliert zu betrachten ist. Eine Betroffenheit des gegenüber liegenden Autohandelsbetriebes durch das Vorhaben ist nicht auszumachen.

Nach den vorgelegten Entwürfen des Antragstellers soll der Anbau die Dachneigung des vorhandenen Hallengebäudes aufnehmen. Dies bewirkt eine optische Einbeziehung in das bestehende Gebäude. Planungsrechtlich soll dies durch eine Höhenfestsetzung der Traufe an der Straßengrenze festgeschrieben werden.

Der Bebauungsplan setzt die östliche Baugrenze auf dem Antragsgrundstück in einem Abstand von 13 m zur Straßengrenze fest. Aus der Begründung des Bebauungsplanes lässt sich nicht herleiten, weshalb an dieser Stelle gegenüber den sonstigen Bauflächenfestsetzungen im GE-Gebiet ein erheblich größerer Abstand zur Straße gewählt wurde.

Auf die bauliche Nutzung des betroffenen Gewerbegrundstückes wirkt sich diese Festsetzung aber in besonderem Maße aus, da es sich um ein Eckgrundstück mit einer Straßenanbindung an drei Grundstücksseiten handelt. Bei der Errichtung der Lagerhalle wurde seinerzeit bereits einer Überschreitung dieser Baugrenze im Wege der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt. Der vorliegende Änderungsantrag für das Grundstück gibt daher einen Anlass, die Bauflächenfestsetzung insgesamt auf die entstandenen Verhältnisse anzupassen. Hierzu soll die überbaubare Fläche durch eine Verschiebung der östlichen Baugrenze auf einen Abstand von 8,0 m zur Straßengrenze erweitert 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 ?**

X

Ja. Kapitel 2, Ziel 1.

Nein

In Vertretung
Dr. Wachs
Erster
Beigeordneter