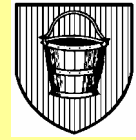


## 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. E 13/1 -Rotterdamer Straße-

# ENTWURFSBEGRÜNDUNG

STADT EMMERICH  
AM RHEIN



### 1. Anlass zur Planänderung

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 Niveau des Fußbodens 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. Der Betriebsinhaber hat daher einen entsprechenden Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt.

Auch wenn bei den übrigen Grundstücken keine so nahe an die Straßengrenze heranreichende Bebauung wie im vorliegenden Antrag zu verzeichnen ist, ist das Vorhaben in dem bestehenden Gewerbegebiet als städtebaulich als unbedenklich zu betrachten. 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.

Negative städtebauliche Auswirkungen sind von dem Vorhaben nicht zu befürchten. Einerseits werden keine wesentlichen Einschränkungen der Sichtbeziehungen im Verkehrsraum bewirkt, da die vor dem Änderungsbereich liegende Rotterdamer Straße einer ausreichende Breite von 10 m umfasst, wobei ihr einseitiger Gehweg an das betroffene Grundstück angrenzt und das Vorhaben um rd. 16 m von der Einmündung der Rotterdamer Straße in die Duisburger Straße abrückt.

Andererseits gibt es auf der Straßenseite des Antragsgrundstückes 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 vorliegende Änderungsantrag für das Grundstück gibt darüber hinaus einen Anlass, die Bauflächenfestsetzung an der Rotterdamer Straße auf die durch die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes entstandenen baulichen Verhältnisse anzupassen. Hierzu soll die überbaubare Fläche insgesamt bis zur östlichen Hallenfront ausgedehnt werden.

## **2. Lage des Änderungsbereiches**

Die Bebauungsplanänderung betrifft das im Stadtteil Emmerich im Gewerbebereich „Rotterdamer Straße“ gelegene Grundstück Rotterdamer Str. 21, Gemarkung Emmerich, Flur 13, Flurstück 148 mit einer Flächengröße von 4.092 qm.

## **3. Planinhalte**

Zur Ermöglichung des geplanten Vorhabens einer Hallenweiterung mit einer überdachten Rampenanlage wird die überbaubare Fläche im östlichen Grundstücksteil um eine Teilfläche von 8,0 x 29,0 m angrenzend an die östliche Gebäudefront der bestehenden Lagerhalle erweitert. Hierdurch grenzt dieser Teil der Baufläche mit seiner Baugrenze unmittelbar an die Straßengrenze des östlichen Abschnittes der Rotterdamer Straße.

Zur Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die im Rahmen einer Befreiung abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erstellte Lagerhalle wird die überbaubare Fläche zur Rotterdamer Straße hin ausgedehnt, indem die dortige Baugrenze von einem Abstand von 13,0 auf 8,0 m zur Straße verschoben wird.

Sowohl das bestehende Hallengebäude als auch das nordwestliche Nebengebäude auf dem Antragsgrundstück überschreiten auch die nördliche Baugrenze zur Duisburger Straße. Auf eine Bereinigung dieser Umstände im Zuge dieses Änderungsverfahrens wird verzichtet, da hierbei eine Regelung der Straßenflächenfestsetzung der Duisburger Straße in diesem Bebauungsplan insgesamt zur Disposition steht und somit den eigentlichen Planungszweck bei Weitem überschreitet. Sobald sich hierzu ein konkreter Anlass ergeben sollte, erfolgt eine planungsrechtliche Anpassung im Rahmen eines weiteren Änderungsverfahrens.

Der vom Antragsteller vorgelegte Bebauungsentwurf sieht die Errichtung eines Hallenanbaus vor, der die vorhandene Dachneigung der Haupthalle aufnimmt und so eine Gebäudewandhöhe an der Straßengrenze von 5 m bewirkt. Um die Bebauung auf dieses Höhenmaß zu beschränken und somit die optische Wirkung dieses Bauwerkes an der Straßenfront einzugrenzen, wird die Traufhöhe des Gebäudeanbaues auf das Entwurfsmaß von 5 m über Straßenoberkante festgesetzt.

## **4. Belange von Natur und Landschaft**

Durch die vorgesehene Bauflächenerweiterung 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 2. Änderung des Bebauungsplanes E 13/1 beschränkt sich im Wesentlichen auf die Erweiterung der Baufläche, ohne das Maß der baulichen Nutzbarkeit GRZ = 0,8 zu verändern. Da bauliche Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht ausdrücklich ausgeschlossen sind, wird sich der nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung ergebende, maximal zulässige Versiegelungsgrad der Grundstücksfläche insofern nicht verändern.

Der gesamte Grundstücksbereich zwischen den Betriebsgebäuden und der Straßengrenze zum östlichen Abschnitt der Rotterdamer Straße ist bereits zum heutigen Zeitpunkt vollflächig gepflastert. Daher wird durch die Bebauungsplanänderung gegenüber dem bestehenden Baurecht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft bewirkt, so dass sich die Durchführung einer Eingriffsbilanzierung sowie eine etwaige Festsetzung von Ausgleichmaßnahmen erübrigen.

Emmerich am Rhein,

Der Bürgermeister

Johannes Diks