

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. H 4/1 -Ingenkampstraße-

STADT EMMERICH
AM RHEIN



BEGRÜNDUNG

1. Anlass zur Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. H 4/1 -Ingenkampstraße- setzt den Bereich auf der Südseite der Straße Am Kornfeld als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger offener Bauweise fest. Die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Fläche einer Tiefe von 14,0 m ist in einem Abstand von 5,0 m zur Straßengrenze angeordnet. Der betroffene Bereich ist in drei Grundstücke aufgeteilt, von denen das am Einmündungsbereich zum Laarschen Weg gelegene erste Grundstück nicht bebaut ist und einen der wenigen noch verfügbaren Bauplätze im Baugebiet H 4/1 darstellt.

Das besagte Grundstück wurde vor kurzem veräußert und soll nunmehr ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden. Die Bauherren wollen dabei ein Einfamilienhaus errichten, welches nahezu sämtliche Aufenthaltsräume im Erdgeschoss vereint, während unter einem schwach geneigten Dach nur ein minimaler Dachgeschossausbau vorgesehen ist. Dies bedingt einen verhältnismäßig großzügigen Grundrisszuschnitt, der dazu führt, dass die bestehende hintere Baugrenze auf einer Breite von 9 m um 1,50 m überschritten werden soll.

Eine solche Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde verwaltungsseitig als geringfügig und städtebaulich vertretbar erachtet, so dass zunächst eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zur Ermöglichung des geplanten Bauvorhabens ins Auge gefasst wurde. Um die nachbarlichen Interessen in einem solchen Vorgang darzulegen, wurden die Antragsteller aufgefordert, Zustimmungserklärungen von den betroffenen Nachbarn einzuholen. Dabei konnte mit einem der unmittelbar angrenzenden Nachbarn ein Einvernehmen nicht hergestellt werden. Diese Ausgangssituation birgt ein gewisses Risiko, dass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch den besagten Nachbarn gerichtlich angefochten werden könnte. Um sich diesbezüglich Rechtssicherheit zu verschaffen, stellen die Bauherren einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes.

Der demografische Wandel wird sich in Zukunft im Städtebau auch darin gehend auswirken, dass sich neue Einfamilienhäuser vermehrt wieder auf eine einzige Geschossebene beschränken, um in solchen Immobilien ein barrierefreies Wohnen zu ermöglichen. Dieser Trend lässt sich anhand der in jüngerer Vergangenheit bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Emmerich am Rhein vorgelegten Baugesuche für Einfamilienhäuser im Bungalowstil durchaus bereits belegen. Um planungsrechtlich solche Entwicklungen mitzutragen, bedarf es der Ausweisung entsprechend zugeschnittener Bauflächen in den Bebauungsplänen, wobei im Vergleich zu herkömmlicher Einfamilienhausbebauung mit Dachgeschossnutzung durch Häuser mit einer einzigen Wohnebene in der Regel nur geringfügig größere Grundflächen entstehen. Mitunter handelt es sich bei den Bauherren um Grundstückeigentümer mittleren Alters, die sich nach Auszug der Kinder von ihrem ersten Haus trennen, um es gegen ein den Lebensansprüchen im späteren Alter angepasstes kleineres Wohnhaus zu tauschen.

Städtebaulich ist die gewünschte Ausdehnung der Baufläche im Bebauungsplan H 4/1 auf dem Antragsgrundstück vertretbar. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Gleichbehandlung soll sich die Bauflächenerweiterung jedoch auf die gesamte Bauzeile an der Südseite der Straße Am Kornfeld beziehen. Die neben der Antragsfläche hierdurch zusätzlich von der Planänderung erfassten Grundstücken Am Kornfeld 3 und 5 sind bereits mit Wohnhäusern bebaut, so dass eine Neubebauung dieser Grundstücke unter Ausnutzung der sich bei Änderung des Bebauungsplanes bietenden erweiterten Möglichkeiten, wie sie vom dem jetzt geplanten Vorhaben benötigt werden, nicht absehbar ist. Die vorgesehene Erweiterung der Baufläche würde aber auch diesen Häusern planungsrechtlich noch weitere Möglichkeiten der baulichen Nutzung, wie z. B. einer Errichtung von großzügig geschnittenen Wintergärten in Südwestlage eröffnen, die in ihrer Ausdehnung nach den jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nur relativ kleinteilig möglich wären. Dies entspricht einer zeitgemäßen Bebauung, wie sie zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung noch nicht ersichtlich war.

Die von den Antragstellern gleichzeitig beantragte Abweichung von der gemäß Gestaltungssatzung vorgeschriebenen Dachform für Garagen wird in einem separaten Verwaltungsverfahren nach den einschlägigen Ausnahmebestimmungen in dieser auf der Grundlage der Landesbauordnung NW erlassenen Ortssatzung entschieden.

2. Lage des Änderungsbereiches

Die Bebauungsplanänderung betrifft die im Stadtteil Hüthum auf der Südseite der Straße „Am Kornfeld“ gelegenen Grundstücke Gemarkung Hüthum, Flur 4, Flurstücke 971 bis 973. Die Grundstücke umfassen eine Gesamtfläche von 1.950 qm.

3. Planinhalte

Redaktionelle Änderung
nach Offenlage

Abweichend von der beantragten Bauflächenüberschreitung von 1,50 m soll die Tiefe der betroffenen Gesamtbaufäche auf der Südseite der Straße „Am Kornfeld“ von 14,0 auf 16,0 m erweitert werden. Dies entspricht einerseits dem Maß **der Abstandfläche nach der Regelung gemäß § 6 Abs. 6 der Bauordnung NW**. Andererseits sind solche Erweiterungen im Bebauungsplanverfahren H 4/1 auch für Bauflächen im Bereich der Kornfeldstraße erfolgt. Im Sinne einer Gleichbehandlung wird den betroffenen Grundstücken daher eine geringfügig größere Bauflächenerweiterung zugebilligt.

Die Grundstücke verfügen über Grundstückstiefen von rd. 31 m, ihre Gartenbereiche sind nach Südwesten ausgerichtet. Bei solchen Grundstückszuschnitten verbleibt im Falle einer baulichen Nutzung der durch diese Planänderung bewirkten Bauflächenerweiterung jeweils eine Gartenfläche von mindestens 10 m Tiefe, so dass eine Beeinträchtigung der südwestlich angrenzenden Nachbarn am Laarschen Weg und der Kornfeldstraße nicht zu befürchten ist.

Die bestehenden Erschließungs-, Ver- und Entsorgungssituation der betroffenen Grundstücke ändert sich durch die Erweiterung der Baufläche nicht.

4. Belange von Natur und Landschaft

Durch die geringfügige Bauflächenerweiterung auf drei Grundstücken im Planbereich 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 1. Änderung des Bebauungsplanes H 4/1 beschränkt sich auf die Umgestaltung einer überbaubaren Fläche, ohne das Maß der baulichen Nutzung, GRZ und GFZ zu verändern. Da bauliche Nebenanlagen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilflächen nicht ausgeschlossen sind, wird sich der nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung ergebende, maximal zulässige Versiegelungsgrad der Grundstücksfläche insofern nicht verändern. 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 Ausgleichsmaßnahmen erübrigen.

Die bestehende Nutzung innerhalb der Bauflächenerweiterung stellt sich als strukturarme Ziergärten dar. Weder gibt es in dieser Fläche noch in unmittelbarer Nachbarschaft Großgehölze, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein erfasst sind und im Falle einer Inanspruchnahme des erweiterten Baurechtes in ihrem Bestand gefährdet wären.

5. Artenschutz

Der Bebauungsplanbereich H 4/1 ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen und verbindet das Zentrum des Ortsteils Hüthum an der Eltener Straße mit dem Siedlungsraum Oberhüthum am Hohen Weg westlich des Borgheeser Weges. Nach Osten und Westen grenzt an das Plangebiet landwirtschaftlicher Außenbereich an, der hier als „unzerschnittener Lebensraum“ eingestuft wird, ohne in einen Biotopverbund eingefasst zu sein. Nördlich des Hohen Weges beginnt der Borgheeser Wald, wobei der Änderungsbereich etwa 300 m vom Waldrand entfernt liegt und durch dazwischen liegende Bebauung hiervon getrennt ist.

Der Planbereich liegt nicht innerhalb eines naturschutzrechtlichen Schutzbereiches wie Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet und auch nicht in wesentlicher räumlicher Nähe zu solchen im Emmericher Stadtbereich anzutreffenden Gebieten. Es liegen aktuell keine Erkenntnisse zum Vorkommen europäisch geschützter Arten im Bebauungsplanbereich vor, insbesondere sind im betreffenden Fachinformationssystem des Landes NW keine Fundorte im Plangebiet selbst oder in relevanter Nähe hierzu dokumentiert.

Das Baugebiet H 4/1 ist nach Aufstellung des Bebauungsplanes zu Beginn der 80er Jahre inzwischen nahezu vollständig realisiert. Entsprechend den Festsetzungen als WA-Gebiet ist bis auf wenige Baulücken eine Wohnbebauung in Form überwiegend freistehender Einfamilienhäuser mit strukturarmen Ziergärten entstanden. Gewerbliche Ansätze sind nur in untergeordnetem Umfang anzutreffen. Der Bereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes H 4/1 selbst umfasst drei jeweils rd. 650 qm große Grundstücke, bei denen es sich um zwei mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstücke sowie einen noch freien Bauplatz handelt, der durch den bisherigen Eigentümer bislang zum Anbau von Gärtnereiprodukten für die Marktbeschickung genutzt wurde. Das unbebaute Grundstück liegt derzeit brach, ohne dass sich bereits Ruderalvegetation eingestellt hätte. An der Grenze zum Nachbargrundstück Am Kornfeld 3 ste-

hen einige bis zu 2,5 m hohe Ziersträucher, Baumbestand ist auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Anhand eines Abgleiches der Habitatansprüche für die nach Auswertung des Mess-tischblattes TK 4103 als planungsrelevant einzustufenden europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten) mit dem Requisitenangebot im Planungsraum des Änderungsbereiches ist davon auszugehen, dass

- a) Amphibien nicht betroffen sind, da im Plangebiet keine Gewässer vorhanden sind,
- b) Reptilien nicht betroffen sind, da diese hauptsächlich in Heidegebieten, auf Halbtrocken- und Trockenrasen sowie an Waldrändern und Böschungen vorkommen,
- c) planungsrelevante Arten der Avifauna nicht beeinträchtigt werden, da diese einerseits den Kontakt zu menschlichen Siedlungsbereichen meiden und andererseits offene Kulturlandschaften oder weiträumige strukturreiche Parklandschaften bevorzugen,
- d) Fledermäuse nicht gefährdet werden, da ihre Fortpflanzungslebensräume oder Ruhestätten im Plangebiet nicht vorhanden sind.

Es kommt durch die im Rahmen dieses Änderungsverfahrens vorbereitete geringfügige Erweiterung des bestehenden Baurechtes auf den betroffenen Grundstücken demnach nicht zu einer Zerstörung von Habitaten streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten. Daher wird davon ausgegangen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden und artenschutzrechtliche Konflikte mit der Umsetzung des veränderten Bebauungsplanes nicht verbunden sind.

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. H 4/1 -Ingenkampstraße- mit der Entwurfsbegründung in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Emmerich am Rhein,

Der Bürgermeister

Johannes Diks