



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 15 0734/2012	22.05.2012

Betreff

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. P 4/1 - Raiffeisenstraße / Süd -;
hier: 1) Aufstellungsbeschluss
2) Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	12.06.2012
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

- 1) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB den Bebauungsplan Nr. P 4/1 -Raiffeisenstraße / Süd- dahingehend zu ändern, dass die Festsetzung eines Pflanzgebotes auf dem unbebauten Grundstück östlich der Einmündung Raiffeisenstraße / Reeser Straße Gemarkung Praest, Flur 4, Flurstück 191 aufgehoben wird und eine überbaubare Fläche von 4,0 x 2,5 m auf diesem Grundstück festgesetzt wird.
- 2) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als „einfache Bürgerbeteiligung“ entsprechend Pkt. 3.1 der städtischen Richtlinien für die Durchführung der Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren in Form einer öffentlichen Auslegung des Planungsvorentwurfes sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Der im Jahre 1990 aufgestellte Bebauungsplan Nr. P 4/1 -Raiffeisenstraße / Süd- setzt infolge der seinerzeit gültigen Anbauverbotszone längs der Bundesstraße B 8 am südwestlichen Rand seines Geltungsbereiches eine Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Tiefe von 20 m ab Fahrbahnrand innerhalb der betroffenen Allgemeinen Wohngebiete fest. Hierdurch sollte eine Abgrenzung des durch den Plan vorbereiteten Neubaubereiches um die Straße „Am Fürstenhof“ sowie des Ortsteilzentrums zur Verkehrsfläche der B 8 einerseits und zum Außenbereich südlich der Reeser Straße andererseits geschaffen werden.

Der Bebauungsplan fasst die Flächen beiderseits der Raiffeisenstraße im Bereich ihrer Einmündung in die Reeser Straße in seinen Geltungsbereich ein. Die benannte Pflanzflächenfestsetzung westlich der Raiffeisenstraße wurde im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes „Am Fürstenhof“ realisiert und schottet die dort entstandenen Wohnhausgrundstücke inzwischen mit einem dichten Gehölzstreifen gegen die Bundesstraße ab. Darüber hinaus ist innerhalb dieser Flächenfestsetzung angrenzend an die Raiffeisenstraße eine im Eigentum der Stadt Emmerich am Rhein stehende Regenrückhalteeinrichtung für die Entwässerung der angrenzenden Straßenflächen entstanden.

Die Pflanzflächenfestsetzung längs der B 8 östlich der Raiffeisenstraße ist in der Folgezeit jedoch nicht realisiert worden. Das betroffene Grundstück steht in Privathand und wird in der Örtlichkeit seit jeher als Wiese genutzt. Nach Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1990 ist in der Folgezeit eine Durchsetzung dieses planungsrechtlichen Pflanzgebotes städtischerseits nie ernsthaft in Angriff genommen worden. Angesichts der verstrichenen Zeit seit Planaufstellung entbehrt die etwaige Anordnung eines Pflanzgebotes nach § 178 BauGB als Mittel der Umsetzung heutzutage sicherlich der Grundlage, so dass eine Realisierung der Planung gegen das Interesse der Eigentümer nicht zustande kommen kann.

Die in Rede stehende Fläche ist mittlerweile von der Volksbank Emmerich-Rees eG erworben worden. Diese beabsichtigt, den derzeitigen Standort ihres Geldautomaten im Ortsteil Praest, der in einem an den Kindergarten an der Johannesstraße angrenzenden Gebäude untergebracht ist, auf das besagte Grundstück zu verlagern. Hierzu soll ein neues Kleingebäude von etwa 2,5 x 4 m ausschließlich für den Geldautomaten auf dem betroffenen Eckgrundstück Raiffeisenstraße / Reeser Straße errichtet werden. Ein solches Vorhaben steht mit der Festsetzung einer Grünstruktur auf der Antragsfläche im Bebauungsplan P 4/1 nicht in Einklang. Da eine bauliche Nutzung der betroffenen Pflanzfläche die Grundzüge der Planung berührt, kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB zur Genehmigung eines solchen Vorhabens nicht erteilt werden. Die betreffende Anfrage der Volksbank wird daher als Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes P 4/1 verstanden.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung hatten die in der Bauleitplanung nunmehr anzuwendenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelungen noch keine Gültigkeit. Die Planung war zwar mit einem Landschaftspflegerischen Begleitplan versehen, der für die privaten Pflanzflächen jedoch keine bindenden Aussagen sondern nur Empfehlungen hinsichtlich Pflanzschema und Pflanzenwahl beinhaltete. Die Festsetzung der Pflanzflächen im Bebauungsplan P 4/1 stellte daher keinen ortsnahen Eingriffsausgleich dar, sondern folgte vielmehr den seinerzeitigen straßenrechtlichen Erfordernissen auf Freihaltung von Bebauung und verband dies mit der Möglichkeit, städtebaulich eine Grenze des bebauten Ortsbereiches gegen den Außenbereich zu markieren. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass dem rd. 130 m langen Pflanzstreifen im Bebauungsplan westlich der

Raiffeisenstraße eine andere Bedeutung zukommt, als dem auf der Fläche östlich der Raiffeisenstraße, dessen Festsetzung längs der B 8 nur 20 m umfasst. Während der westliche Pflanzstreifen aufgrund seiner Ausdehnung tatsächlich eine Abgrenzungsfunktion einnimmt, die der dahinter entstandenen Neubausiedlung einen wirklichen Vorteil verschaffte, ist dies für die Antragsfläche östlich der Raiffeisenstraße schon wegen ihrer geringen Größe eher zu verneinen.

Darüber hinaus sind für den Einmündungsbereich der Raiffeisenstraße in die B 8 aus Gründen der Verkehrssicherheit Sichtbeziehungen vom Verkehrsraum der Bundesstraße aus, insbesondere von Richtung Rees kommend freizuhalten. Diese sind im Bebauungsplan in der Form von Sichtdreiecken als nachrichtliche Übernahme dokumentiert. Innerhalb des betroffenen Bereiches durfte sich somit aufgrund verkehrsrechtlicher Bestimmungen ein abgrenzender hoher Bewuchs ohnehin nicht einstellen. Der Bebauungsplan enthält hierzu keine weitergehenden Festsetzungen, so dass das Pflanzgebot insofern gewisse Bestimmungsmängel aufweist. Hiervon ist immerhin etwa ein Drittel der besagten Abpflanzungsflächenfestsetzung auf dem Antragsgrundstück betroffen.

Zuletzt ist jedoch auch die Notwendigkeit einer nur spärlichen Abgrenzung des Siedlungsbereiches auf der Ostseite der Raiffeisenstraße gegen den Außenbereich grundsätzlich in Zweifel zu ziehen. Spätestens ab dem angrenzenden Nachbargrundstück Reeser Str. 587 und 589, dessen verdichtete Bebauung an die B 8 heranrückt, ergibt sich keine Möglichkeit der Fortsetzung einer solchen optischen Abgrenzung mehr. Planungsrechtlich bildet die Reeser Straße nach Süden hin die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. 50 m südlich der B 8 liegt der Banndeich, der das Landschaftsbild in diesem Bereich so nachhaltig prägt, dass eine Ortsrandabpflanzung zur Reeser Straße hin gegenüber einem Blick aus der freien Landschaft auf den Ortsteil nur eine eingeschränkte Außenwirkung haben kann.

Der vor dem Bebauungsplanbereich liegende Abschnitt der Reeser Straße ist nunmehr Ortsdurchfahrt. Damit entfällt die Notwendigkeit der Einhaltung einer Anbauverbotszone im betroffenen Bereich, so dass die bestehende Abpflanzungsfestsetzung östlich der Raiffeisenstraße aus den vorgenannten Erwägungen einerseits mangels Umsetzungsmöglichkeit und andererseits wegen mangelnden städtebaulichen Erfordernisses zur Disposition gestellt werden kann. Unter Einhaltung der verkehrstechnisch notwendigen Sichtbeziehungen für den Einmündungspunkt ist eine bauliche Nutzung der Antragsfläche städtebaulich vorstellbar.

Die Nutzungsabsichten der Volksbank laufen auf die Einrichtung eines neuen Geldautomatenstandortes an der Peripherie des Ortsteilzentrums hinaus, um ihren Kunden in Hinblick auf die anstehenden Entwicklungen des Ortsteiles im Zusammenhang mit den Umgestaltung der Bahnquerungen einen verkehrsgünstig gelegenen, aber immer noch zentralen Servicepunkt anbieten zu können. Da der Ortsteilbereich rund um die Kirche zukünftig von den nördlich der Bahn gelegenen Praester Siedlungsbereichen abgebunden wird, würde eine Verlegung des Geldautomaten nach den Vorstellungen der Volksbank eine Verminderung des Verkehrs innerhalb des betroffenen Zentrums bewirken. Dies ist städtebaulich ebenso zu befürworten wie der Erhalt des Dienstleistungsangebotes vor Ort.

Es wird daher verwaltungsseitig vorgeschlagen, ein Bebauungsplanänderungsverfahren zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Vorhabens der Volksbank einzuleiten. Hierbei soll die Abpflanzungsfestsetzung aufgehoben werden. Auch wenn diese Festsetzung noch nicht realisiert ist, wird auf diese Weise ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Dessen Kompensation ist in Durchführung des Verfahrens mit dem Antragsteller im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu vereinbaren, wobei ggf. die Festsetzung einer Restanpflanzungsfläche auf dem Antragsgrundstück erhalten bleiben könnte. An der vom Antragsteller angegebenen, von der B 8 abgerückten Position soll eine Baufläche im

Umfang des geplanten Vorhabens festsetzt werden. Dessen Erschließung wird ausschließlich über die Raiffeisenstraße gesichert.

Zu 2)

Der vorstehende Grobentwurf der Planung wird durch die noch durchzuführenden Abstimmungen mit den Fachbehörden möglicherweise noch konkretisiert werden. Er reicht jedoch aus, um das allgemeine Planungsziel darzulegen und damit die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf das Plangebiet sowie die Nachbargebiete sind von geringer Bedeutung. Da neben dem bisherigen noch eingetragenen Eigentümer sowie der Erwerberin kein weiterer Grundstückseigentümer von der Planung direkt betroffen ist und zu vermuten ist, dass auch die Öffentlichkeit wenig Anteil an dieser Angelegenheit nehmen wird, kann die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als „einfache Bürgerbeteiligung“ nach Pkt. 3.1 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren in Form der Auslegung des Vorentwurfes durchgeführt werden.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes, Kapitel 2.4.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter