STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

		TOP	_____
		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	**öffentlich**	**05 - 15 0830/2012/1**	**03.01.2013**

Betreff

7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL R/1 - Wasserstraße -;
hier: 1) Aufstellungsbeschluss
2) Beschluss zur Offenlage nach § 3 (2) BauGB

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	22.01.2013

Beschlussvorschlag

Zu 1)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB den Bebauungsplan Nr. EL R/1 -Wasserstraße- im Wege eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB für das Grundstück Wasserstraße 31, Gemarkung Elten, Flur 19, Flurstück 444 dahin gehend zur ändern, dass die Festsetzung einer privaten Grünfläche auf der westlichen Teilfläche umgewandelt wird in „Reines Wohngebiet“ (WR) mit eingeschossiger offener Bauweise und einer Grundflächenzahl GRZ=0,4 bei gleichzeitiger Erweiterung der auf dem Grundstück bestehenden überbaubaren Fläche.

Zu 2)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanänderungsentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu veranlassen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. EL R/1 -Wasserstraße- liegende Grundstück Wasserstr. 31 im Ortsteil Elten ist mit einem über die Wasserstraße erschlossenen Wohnhaus bebaut. Es liegt darüber hinaus mit seiner westlichen Grundstücksgrenze am Brunnenweg, wobei der dort angrenzende Gartenbereich im Bebauungsplan als private Grünfläche ohne überbaubare Fläche festgesetzt ist. Seine bauliche Nutzung ist somit planungsrechtlich unzulässig. Der Eigentümer beabsichtigt, die betroffene Teilfläche einer Bebauung mit Erschließung über den Brunnenweg zuzuführen, und stellt mit Schreiben vom 12.10.12 einen Antrag auf Durchführung eines entsprechenden Bebauungsplanänderungsverfahrens zur Vorbereitung eines weiteren Baurechtes auf seinem Hinterland.

Der betreffende Antrag wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 20.11.12 erstmalig zur Beratung vorgelegt. Nachdem die FDP-Fraktion dabei hinsichtlich der Problematik der Erschließungsbeitragserhebung für das Antragsgrundstück weiteren Beratungsbedarf anmeldete, wurde der betreffende Tagesordnungspunkt vertagt. Der von der FDP-Fraktion vorgelegte Fragenkatalog wurde zwischenzeitlich von der Verwaltung beantwortet, so dass der Antrag auf Verfahrenseinleitung nunmehr erneut zur Beratung eingebracht wird.

Die Festsetzung einer „Privaten Grünfläche“ in dem im Jahre 1980 aufgestellten Bebauungsplan EL R/1 kam seinerzeit auf Betreiben des Eigentümers zustande. Dieser wollte den 1.650 qm großen Hausgrundstücksteil seines sich damals noch weiter nach Westen erstreckenden Gesamtgrundstückes in der Planung so berücksichtigt haben, dass die betroffene Fläche nach Planrealisierung unverändert erhalten bliebe. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung des Bebauungsplanverfahrens erklärte er, ausdrücklich auf eine zweite Erschließung seines Hausgrundstückes über die angrenzend geplante Erschließungsstraße (heutiger Brunnenweg) sowie die planungsrechtliche Vorbereitung einer Baumöglichkeit auf der Hinterlandfläche verzichten zu wollen. Dies vor dem Hintergrund der Vermeidung einer Heranziehung zu Erschließungsbeiträgen. Da eine Umplanung des Erschließungssystems im Bebauungsplan seinerzeit nicht gewollt war, wurde dem Begehren so gefolgt, dass besagte Festsetzung einer privaten Grünfläche gewählt wurde und sich die Bauflächenausweisung auf dem Grundstück nur auf das bestehende Wohnhaus Wasserstr. 31 beschränkte.

Auch wenn besagte Grünflächenfestsetzung nach heutiger rechtlicher Wertung möglicherweise nicht geeignet ist, ein anliegendes Grundstück von Erschließungsbeiträgen freizustellen, wurde bei der Erhebung der Beiträge für den Ausbau der Planstraßen im Plangebiet EL R/1 im Jahre 1995 der seinerzeitigen Planungsintention folgend kein Beitragsbescheid für die Antragsfläche aus dem Grundstück Wasserstr. 31 erlassen. Dennoch ist die betroffene Fläche bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes berücksichtigt worden. Der hierauf entfallene Beitrag in Höhe von rd. 19.800 DM liegt seitdem bei der Stadt. Der Antragsteller ist sich darüber im Klaren, dass er mit der begehrten Änderung des Bebauungsplanes den vorgenannten Betrag an die Stadt Emmerich am Rhein zu leisten hat. Da eine solche Forderung infolge der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen bislang nicht gestellt werden konnte und erst mit Rechtskraft der Planänderung fällig wird, liegt kein formaler Akt einer Stundung vor, so dass zusätzliche Stundungszinsen nicht verlangt werden können.

Das betroffene Grundstück wurde bisher zwar nicht veranlagt, jedoch bei der Ermittlung des Erschließungsbeitragssatzes berücksichtigt. Daher werden die Eigentümer der übrigen für den Ausbau der inneren Erschließungsstraßen herangezogenen Anliegergrundstücke durch

die Planänderung nicht benachteiligt, so dass sich die Frage nach einer etwaigen Rückabwicklung der Beitragserhebung nicht stellt.

Die beantragte Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht eine bauliche Ergänzung der umgebenden Bebauungsstruktur und ist im Sinne einer Nachverdichtung des Eltener Siedlungsbereiches unter Nutzung einer noch unbebauten Reservefläche bei vorhandener Infrastruktur städtebaulich wünschenswert. Zur Vorstellung der Planungsabsichten legt der Antragsteller einen von einem Planungsbüro gefertigten Entwurf vor. Mit der Bebauungsplanänderung soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche in Anpassung an die bestehende Bebauungsstruktur der Nachbarschaft gewährleistet werden. Dementsprechend soll anstelle der privaten Grünfläche ein „Reines Wohngebiet“ (WR) mit Übernahme des Maßes der baulichen Nutzung des angrenzenden WR-Bereiches festgesetzt werden. Hiermit einher geht die Festsetzung einer erweiterten überbaubaren Fläche, die sich einerseits an dem durch die Nachbarbauung vorgegebenen Ordnungsrahmen orientiert und andererseits dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens einräumt.

Zu 2)

Die Grundzüge der Planung werden durch die beantragte Änderung nicht berührt. Aus diesem Grund wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt. Die in Absatz 1 dieses Paragraphen genannten Voraussetzungen (kein UVP- pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Vogelschutzgebieten) werden durch die vorgesehene Änderung erfüllt.

Der Änderungsbereich stellt sich als großzügige Gartenanlage mit überwiegenden Rasenflächen und randlichen Grünstrukturen dar. Im Sinne der Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein geschützte Gehölze sind nicht vorhanden. Bei der Eingriffsbilanzierung in der Begründung wird sich ein geringfügiges Ausgleichsdefizit ergeben, zu dessen Kompensation die Anrechnung auf das Ökokonto der Stadt Emmerich am Rhein zur Anwendung kommen soll. Diese Regelung ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vor Satzungsbeschluss zu sichern.

Mit der Ergänzung der Antragsunterlagen nach der Fachausschusssitzung am 20.11.12 um die artenschutzrechtliche Vorprüfung, deren Erkenntnisse keine Beeinträchtigung geschützter Arten, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen erwarten lassen, sind die vorgelegten Planungsunterlagen in Hinblick auf die Darlegung der Änderungsabsichten so ausreichend detailliert, dass auf dieser Basis die Zustimmung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB erteilt werden kann. Zwar liegt die Begründung zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage noch nicht komplett vor, Ergänzungsbedarf ergibt sich aber lediglich hinsichtlich der Eingriffsbilanzierung, die vor der Sitzung vorliegen und dort entsprechend bekannt gegeben wird.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme wird von den Zielen des Leitbildes nicht berührt.
Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.2.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlagen:
Anlage 1 zu Vorlage 05-15 0830-1 Antrag
Anlage 2 zu Vorlage 05-15 0830-1 Übersichtsplan
Anlage 3 zu Vorlage 05-15 0830-1 Luftbild
Anlage 4 zu Vorlage 05-15 0830-1 Bestehender Bebauungsplan
Anlage 5 zu Vorlage 05-15 0830-1 Änderungsvorentwurf
Anlage 6 zu Vorlage 05-15 0830-1 Erläuterungen zum Aufstellungsbeschluss
Anlage 7 zu Vorlage 05-15 0830-1 Artenschutzvorprüfung