



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05 - 16 0068/2014</b>	<b>13.08.2014</b>

Betreff

Erweiterung des Wohnhauses in Emmerich am Rhein, Raiffeisenstraße 43;  
hier: Eingabe Nr. 6/2014 von Herrn Alfred Luttkus, 46446 Emmerich am Rhein

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	26.08.2014
--------------------------------	------------

**Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes P 3/1 -Raiffeisenstraße / Nord- abzulehnen.

## Sachdarstellung :

Im April 2014 ist bei der Stadtverwaltung Emmerich am Rhein ein Bauantrag auf Errichtung eines Anbaus und Gebäudeaufstockung eingegangen. Das Vorhaben weicht von den Festsetzungen des in dem Bereich rechtskräftigen Bebauungsplanes P 3/1 -Raiffeisenstraße / Nord- im Hinblick auf die folgenden Punkte ab:

- Der gesamte Anbau liegt außerhalb der überbaubaren Fläche.
- Das Gebäude wird zu einem vollen Zweigeschoss, bei maximal zulässiger I-Geschossigkeit.

Die Voraussetzungen für die Anwendung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen nicht vor. Der Bauantrag wurde vom Antragsteller in Aussicht auf Versagung zurückgezogen.

Daraufhin hat der Antragsteller am 30. April 2014 durch Ratseingabe einen Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes P 3/1 -Raiffeisenstraße / Nord- gestellt um eine Änderung des Planungsrechtes in Anpassung an sein geplantes Vorhaben herbeizuführen. Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat diesen Antrag in seiner Sitzung am 13.05.2014 an den Ausschuss für Stadtentwicklung verwiesen.

Es wird beantragt, den Bebauungsplan für das Antragsgrundstück hinsichtlich folgender Punkte zu verändern:

1. **Erweiterung der überbaubaren Fläche durch Verschiebung** der vorderen Baugrenze um 5 m zur Raiffeisenstraße
2. **Erweiterung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf 2 Vollgeschosse.**

Begründet wird der erste Punkt der Planänderung -**Erweiterung der überbaubaren Fläche durch Verschiebung** der vorderen Baugrenze um 5 m zur Raiffeisenstraße- vom Antragsteller wie folgt:

Die geplante Grundrisserweiterung des Wohnhauses soll bei der ins Grundstück zurückspringenden Gebäudestellung als Anbau vor der Straßengebäudefront vorgesehen werden und sich dabei an der Bauflucht des nordöstlich benachbarten Wohnhauses Raiffeisenstraße 45 orientieren. Zwar ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf dem eigenen Grundstück innerhalb der bestehenden überbaubaren Fläche eine Gebäudeerweiterung nach Südwesten zum Nachbargrundstück Raiffeisenstr. 41 hin. Hinsichtlich der Raumaufteilung im bestehenden Haus ergäben sich hierbei allerdings Probleme für eine sinnvolle Grundrissgestaltung und darüber hinaus würden erhebliche Mehrkosten entstehen, was das Vorhaben letztlich zum Scheitern bringen würde.

Die Stadtverwaltung nimmt dazu wie folgt Stellung:

Der Antragsteller hat nach Südwesten eine Anbaumöglichkeit von bis zu 11,5 m Gebäudebreite. Nach Nordwesten (zum Garten hin) besteht eine Anbaumöglichkeit bis zu 7 m Gebäudetiefe. Nach Nordosten besteht eine theoretische Anbaumöglichkeit von bis zu 11,5 m Gebäudebreite. Diese wird allerdings nicht nutzbar sein, da hier Stellplätze, eine Garage und weitere bauliche Nebenanlagen angeordnet sind.

Das bestehende Planungsrecht gibt dem Antragsteller insofern bereits einen breiten Spielraum zur Verwirklichung eines Erweiterungsvorhabens. Ein rückwärtiger Anbau könnte dabei gegenüber den vorliegenden Planungen eine nahezu spiegelbildliche Anordnung der Gebäudeerweiterung und Raumaufteilung innerhalb des Hauses darstellen. Daher wird verwaltungsseitig keine Notwendigkeit für eine Erweiterung der überbaubaren Fläche auf dem Antragsgrundstück gesehen.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen im Bereich des betroffenen Abschnittes der Raiffeisenstraße zwischen Grüne Straße und Heinrich-Bienen-Straße im Bebauungsplan

P 3/1 folgt den zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Stellungen der Wohngebäude innerhalb der übertiefen Grundstücke. Diese sind nicht durch eine durchgängige Bauflucht an der Westseite der Raiffeisenstraße gekennzeichnet, sondern durch gestaffelte Rücksprünge. Von Nord nach Süd weiten sich die Gebäudeabstände zur Straßengrenze kontinuierlich von 3,5 m bis zu 12,5 m auf. Die Festsetzung der vorderen Baugrenzen lehnt sich jeweils hieran an. Im Fall einer Realisierung des vom Antragsteller geplanten Vorhabens würde diese planerische Zielsetzung nicht nur unterbrochen, sondern insgesamt in Frage gestellt.

Begründet wird der zweite Punkt der Planänderung - **Erweiterung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf 2 Vollgeschosse** - vom Antragsteller wie folgt:  
Bei der geplanten Aufstockung des Gebäudes soll keine Veränderung der vorhandenen Firsthöhe erfolgen. Hierzu ist geplant, die im Jahre 1999 durchgeführte Anhebung des gartenseitigen, westlichen Dachstuhles auf der Straßenseite fortzusetzen.  
Für die hierdurch entstehende Zweigeschossigkeit des Gebäudes werden in unmittelbarer Nachbarschaft das Wohnhaus Tulpenstraße 3 sowie in der weiteren Umgebung zweigeschossige Wohngebäude in der Tulpen-, Nelken-, Rosen- und Sulenstraße sowie in der Thomasgasse als Beispiel gebend angeführt.

Die Stadtverwaltung nimmt dazu wie folgt Stellung:

Im Ortsteil Praest ist überwiegend eine eingeschossige Bauweise, meist mit ausgebautem Dachgeschoss anzutreffen. Die vom Antragsteller angeführten Beispiele zweigeschossiger Bebauung liegen im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Praest Nr. 1, der im Jahre 1962 aufgestellt wurde. Die Bebauung an der Thomasgasse befindet sich in Bezug auf das Antragsgrundstück in weiterer Entfernung jenseits der Bahnlinie und ist daher von vornherein nicht als beurteilungsmaßgeblich zu betrachten. Der Nachbarbebauungsplan Praest Nr. 1 setzt neben überwiegender eingeschossiger Bauweise im inneren Planbereich rund um die Rosenstraße eine Bebauungsverdichtung in Form einer bis zu zweigeschossigen Hausgruppenbauweise fest. In Abweichung zu diesen Festsetzungen sind im betroffenen Planbereich jedoch auch an anderer Stelle zweigeschossige Wohngebäude errichtet worden.

Der Antragsteller betrachtet insbesondere das ihm nächst gelegene zweigeschossige Wohnhaus Tulpenstr. 3 als Vorbild gebend. Nach Aktenlage wurde dieses Gebäude im Jahre 1976 errichtet. Die dabei aufgetretene Abweichung von der im Bebauungsplan Praest Nr. 1 für das betroffene Grundstück festgesetzten I-Geschossigkeit kann vom Antragsteller keinen Anspruch auf Gleichbehandlung, d.h. Genehmigung einer Zweigeschossigkeit begründen, da der für ihn geltende Bebauungsplan P 3/1, erst im Jahre 1990 aufgestellt wurde. Das hierin getroffene Planungsziel der Entwicklung eines Wohnbaubereiches mit ausschließlich eingeschossiger Bauweise wurde in Kenntnis der Bestandssituation der näheren Umgebung formuliert.

Die Festsetzung in dem Bereich des Bebauungsplanes P 3/1 ein Höchstgeschoss als Höchstgrenze wurde bisher umfänglich eingehalten. Eine Abweichung allein für das Antragsgrundstück ist in diesem Kontext städtebaulich nicht zu begründen. Eine solche Abweichung hätte darüber hinaus eine Vorbildwirkung auf den Gesamtplanbereich mit ca. 150 Baugrundstücken, denen ein Gebietserhaltungsanspruch zusteht.

Aus den vorgenannten Gründen sowie vor dem Hintergrund, dass dem Antragsteller aus dem bestehenden Planungsrecht ein erheblicher Spielraum zur Realisierung eines Erweiterungsvorhabens eingeräumt wird, wird verwaltungsseitig die Empfehlung gegeben, den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes P 3/1 abzulehnen und kein formelles Änderungsverfahren einzuleiten.

**Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :**

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

**Leitbild :**

Die Maßnahme wird von den Zielen des Leitbildes nicht berührt.

In Vertretung

Dr. Wachs  
Erster Beigeordneter

Anlage/n:

Anlage 1 zu Vorlage 05-16 0068 Antrag

Anlage 2 zu Vorlage 05-16 0068 Ansicht beantragtes Vorhaben

Anlage 3 zu Vorlage 05-16 0068 Übersichtskarte

Anlage 4 zu Vorlage 05-16 0068 Luftbild

Anlage 5 zu Vorlage 05-16 0068 Bplan-Auszug