

STADT EMMERICH AM RHEIN
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung

8. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplans P 3/1
„Raiffeisenstraße/Nord“

Entwurfsbegründung

Planverfasser:

StadtUmBau
Ingenieurgesellschaft mbH

*Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauwesen
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung*

StadtUmBau GmbH
Basilikastrasse 10
D- 47623 Kevelaer
tel +49 (0)2832 / 97 29 29
fax +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de

September 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Gegenwärtiger Zustand	3
4	Planungsvorgaben.....	3
5	Ziele des Bebauungsplans	3
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	4
7	Erschließung	4
8	Ver- und Entsorgung.....	4
9	Belange von Natur und Landschaft.....	5
10	Artenschutz	5
11	Immissionsschutz	5
12	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	6
13	Altlasten und Altablagerungen	6
14	Bodenordnende Maßnahmen	6
15	Kosten.....	6

1 Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Stadt Emmerich am Rhein plant für den Bereich des bebauten Grundstückes Raiffeisenstraße 43 die 8. Änderung des Bebauungsplans P 3/1 „Raiffeisenstraße/Nord“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Der rechtskräftige Bebauungsplan P 3/1 enthält für das betreffende Grundstück zwar eine überbaubare Grundstücksfläche. Innerhalb dieser lässt sich aber das Anbauvorhaben des Eigentümers nicht realisieren. Die bestehende Baugrenze verläuft 10 m parallel zur Raiffeisenstraße. Der Anbau an das Wohnhaus soll etwa 5 m in Richtung Straße einnehmen. Deshalb wird im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung die überbaubare Grundstücksfläche geändert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebaulich und gestalterisch harmonische Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird.

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

Das Plangebiet stellt einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans P 3/1 dar. Mit der Rechtskraft der Änderungsplanung verlieren die bisherigen Festsetzungen dieser Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans ihre Gültigkeit. Auf der Planurkunde des Bebauungsplans wird ein entsprechender Vermerk platziert, der für die betreffende Teilfläche auf den Änderungsbebauungsplan verweist.

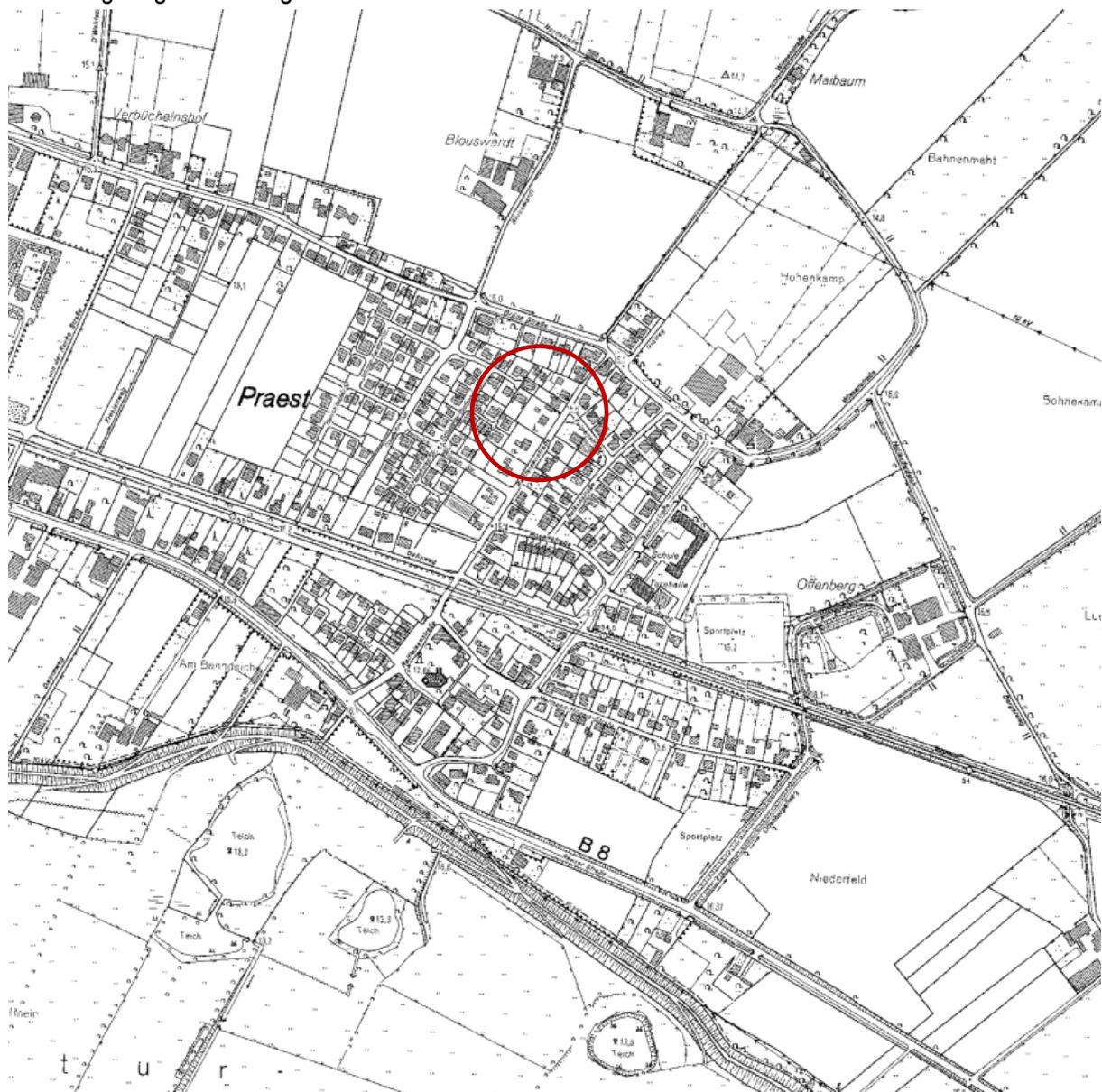
Änderungen von Bebauungsplänen, die im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und zur Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB ausgenommen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans P 3/1 im Bereich des Grundstücks Raiffeisenstraße 43, Gemarkung Praest, Flur 3, Flurstück 1.054. Das Flurstück und damit der Änderungsbereich ist 1.761 m² groß.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.

Abbildung: Lage des Plangebiets



3 Gegenwärtiger Zustand

Die Planfläche liegt in Praest, rund 200 m nördlich der Bahntrasse. Es handelt sich um ein bebautes Grundstück mit einem Wohnhaus und einer großzügigen Gartenfläche. Der für den Anbau in Richtung Straße vorgesehene Bereich wird als Vorgarten genutzt.

Die nähere Umgebung ist durch lockere Einfamilienhausbebauung geprägt.

4 Planungsvorgaben

Regionalplan / Flächennutzungsplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf ist das Plangebiet dem Allgemeinen Feiraum und Agrarbereich zugeordnet. Die Planung dient der Eigenentwicklung des Ortsteils Praest und umfasst nur einen geringen Umfang. Sie steht insofern den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

Insofern kann durch das gewählte Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen werden.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und damit nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

5 Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Änderungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines auf dem Grundstück beantragten Bauvorhabens durch Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die bereits gültige Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet bleibt durch die vorliegende Änderungsplanung unberührt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Alle genannten Festsetzungen (GRZ 0,4, GFZ 0,5, 1 Vollgeschoss) bleiben durch die vorliegende Änderungsplanung unberührt.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt. Im Zuge der Änderungsplanung wird die vordere Baugrenze im Bereich des Grundstücks Raiffeisenstraße 43 auf die Höhe der Baugrenze des Grundstücks Raiffeisenstraße 45 erweitert.

7 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Westen über die Raiffeisenstraße. Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich keine Erschließungsstraße. Signifikante Auswirkungen auf die zu erwartende Verkehrsbelastung hat die Änderungsplanung nicht, da sie sich auf lediglich auf die Ermöglichung eines Anbaus auf einem bestehenden Baugrundstück bezieht.

8 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist vorhanden. Änderungen ergeben sich durch die leicht vergrößerte Baugrenze nicht.

Entwässerung

Nach § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) sind im Rahmen der Dachentwässerung sämtliche anfallenden Abwässer sowie nicht schädlich verunreinigte Abwässer der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) bei Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, auf dem eigenen Baugrundstück nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Diese Regelung greift im vorliegenden Fall nicht, da das Grundstück zum genannten Stichtag bereits bebaut war.

Das anfallende Niederschlagswasser wird wie das anfallende häusliche Schmutzwasser der örtlichen Kanalisation zugeführt. Einzelheiten zur Entwässerung werden im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung festgelegt.

9 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Wie bereits beschrieben, entfällt im vereinfachten Verfahren die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Verfassung eines Umweltberichts.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im vorliegenden Fall entbehrlich, weil die bewirkten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dies ist hier der Fall, da das Grundstück schon als WA mit einer überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt war und die zulässige GRZ von 0,4 gültig bleibt. Deshalb bleibt der maximal zulässige Versiegelungsgrad im Änderungsbereich auch nach einer Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche gleich.

10 Artenschutz

Die planungsrelevanten Arten für das Messtischblatt 41043 (Isselburg) finden im Änderungsbereich keinen adäquaten Lebensraum. Ursache dafür sind die Habitatstruktur des Plangebietes, seine Kleineräumigkeit, sowie seine Lage direkt an einem Bestandsgebäude inmitten des Praester Siedlungskörpers.

Eine detaillierte Untersuchung der betroffenen Fläche im Hinblick auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten ist nicht erforderlich.

11 Immissionsschutz

Lärm

In der Erschließungs- und Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm gerechnet werden.

Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Innenbereich des Ortsteils Praest. Die zusätzliche Anbaumöglichkeit fügt sich somit auch aus Immissionsschutzsicht in die Umgebung ein. Eine Überschreitung der relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. eine Beeinträchtigung der Wohnruhe durch den Verkehrslärm ist nicht zu erwarten. Auf der anderen Seite ist eine erhebliche Lärmbelästigung der umgebenden Wohngebiete durch den zusätzlich entstehenden Verkehr aus dem Plangebiet auszuschließen.

Relevante Gewerbelärmquellen befinden sich in der näheren Umgebung nicht. Auch unzumutbare Beeinträchtigungen aus Sport- oder Freizeitlärm ist in der direkten Umgebung auszuschließen.

Die Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Insgesamt ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets sowie der zulässigen Nutzung davon auszugehen, dass der Realisierung der Bebauungsplanänderung keine schallschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Auch über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nichts bekannt.

Mit der Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan werden die Eigentümer auf die Anzeigepflicht nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW im Falle des Auffindens von Bodendenkmalsubstanz hingewiesen.

13 Altlasten und Altablagerungen

Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Verdachtsflächen) sind im Bebauungsplangebiet nicht bekannt.

Der Stadtbereich von Emmerich am Rhein war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges.

Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Bauherren werden durch Hinweis im Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßregeln bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

14 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

15 Kosten

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen fallen für die Stadt Emmerich am Rhein nicht an. Sämtliche anfallenden Planungs-, Erschließungs- und Baukosten werden vom Bauherrn übernommen.

Erarbeitet:



September 2014