



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 0232/2014	07.01.2015

Betreff

8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes P 3/1 - Raiffeisenstraße/Nord -;
hier: 1) Bericht zur durchgeführten Offenlage und Behördenbeteiligung
2) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	20.01.2015
Haupt- und Finanzausschuss	27.01.2015
Rat	10.02.2015

Beschlussvorschlag

Zu 1)

1.1 Der Rat stellt fest, dass es kein städtebauliches Erfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB dafür gibt, die Baugrenze auf dem in südliche Richtung benachbarten Grundstück zum beantragten Grundstück auf die Höhe der Baugrenze im Bereich der Raiffeisenstraße 45 zu verschieben.

1.2 – 1.4 Der Rat nimmt die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis.

Zu 2)

Der Rat beschließt den Entwurf der gemäß § 13 BauGB durchgeführten 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes P 3/1 –Raiffeisenstraße/Nord- mit Entwurfsbegründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Hierdurch wird der Bebauungsplan dahin gehend geändert, dass die vordere Baugrenze im Bereich der Raiffeisenstraße 43 in Höhe der Baugrenze Raiffeisenstraße 45 verschoben wird und die überbaubare Fläche dadurch erweitert wird.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit in diesem nach § 13 BauGB durchgeführten vereinfachten Änderungsverfahren erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2014 bis einschließlich 17.11.2014. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

I Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB

1.1) Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Der Eigentümer des dem Verfahrensgebiet in südwestliche Richtung benachbarten Grundstücks Raiffeisenstraße 41 (Gemarkung Praest, Flur 3, Flurstück 1052) regt an, die Baugrenze für sein Grundstück ebenfalls auf die Höhe der Baugrenze im Bereich Raiffeisenstraße 45 vorzuziehen. Zwar gäbe es keine konkrete Absicht, in der nahen Zukunft auf dem Grundstück bautätig zu werden, man wolle sich jedoch die Erweiterungsoption, die mit einem größeren Baufenster verbunden sind, offen halten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die in der Offenlage vorgetragene Anregung auf Ausdehnung des Änderungsverfahrens auf das angrenzende Grundstück ist bereits im Rahmen der Beratungen des Fachausschusses am 26.08.2014 über den per Ratseingabe gestellten Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes P 3/1 für das Grundstück Raiffeisenstr. 43 mit diskutiert worden. Der betroffene Antrag wurde seinerzeit durch die Verwaltung mit einer ablehnenden Beschlussempfehlung vorgelegt, da insbesondere die begehrte Festsetzung einer erweiterten zweigeschossigen Bauweise städtebaulich nicht zu befürworten war. Der Ausschuss für Stadtentwicklung fasste hierzu den Beschluss, dem Änderungsantrag insoweit zu folgen, dass die Durchführung eines Änderungsverfahrens allein für die ebenfalls beantragte Erweiterung der überbaubaren Fläche, nicht aber für die Erhöhung der Geschossigkeit in Aussicht gestellt wurde. Die Verwaltung wurde beauftragt, in Abstimmung mit dem Antragsteller für die Einstellung einer entsprechenden Beschlussvorlage einschließlich eines konkreten Änderungsentwurfes zur Einleitung eines solchen Planverfahrens Sorge zu tragen.

Es gibt kein städtebauliches Erfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB die Baugrenze auf dem in südwestliche Richtung benachbarten Grundstück Raiffeisenstraße 41 auf die Höhe der Baugrenze zu dem beantragten Grundstück zu verschieben. Für das beantragte Grundstück Raiffeisenstraße 43 liegt eine konkrete Planung einer Erweiterung eines Wohnhauses zu Grunde.

Sollte es künftig einen konkreten Anlass geben, der eine Änderung des Bebauungsplanes im Bereich Raiffeisenstraße 41 rechtfertigen würde, hat der Eigentümer des Grundstückes ebenfalls die Möglichkeit, einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zu stellen. In dem Fall müsste er sich wie der Antragsteller dieses laufenden Änderungsverfahrens dazu verpflichten, die Planungskosten für das Verfahren zu übernehmen.

Würde man der Anregung folgen und die Baugrenze in dem Bereich der Raiffeisenstraße 41 ebenfalls auf die Höhe der Baugrenze im Bereich der Raiffeisenstraße 45 verschieben, müsste man für das Planverfahren eine erneute Offenlage durchführen, so dass es zu einer Zeitverzögerung für den Antragsteller kommen würde.

Des Weiteren würde der wirtschaftliche Vorteil, der sich aus der Vergrößerung der überbaubaren Fläche ergibt, bei beiden Eigentümern liegen, während die Kosten der Planung lediglich von dem Antragsteller, dem Eigentümer der Raiffeisenstraße 43, getragen würden.

II Ergebnisse der Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB

1.2) Stellungnahme der Stadtwerke Emmerich

Die Stadtwerke Emmerich bitten in ihrer Stellungnahme zu dem Planverfahren, dem Antragsteller mitzuteilen, dass durch das geplante Bauvorhaben Gas/Wasser/Stromleitungen der Stadtwerke überbaut werden. Die Überbauung ist jedoch unzulässig. Verlegung, Umlegung oder Umbauten von Versorgungsanlagen sind kostenpflichtig. Zudem besteht eine Erkundungspflicht für den Antragsteller.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wurde an den Antragsteller herangetragen.

1.3) Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt in seiner Stellungnahme eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wurde an den Antragsteller herangetragen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

1.4) Stellungnahme des Kreises Kleve

Der Kreis Kleve teilt in seiner Stellungnahme mit, dass er keine Bedenken gegen die Planung hat. Aus dem der Stellungnahme beigefügtem Protokoll der artenschutzrechtlichen Prüfung geht hervor, dass es keine ernst zu nehmenden Hinweise auf Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten gibt, die durch den Plan bzw. das Vorhaben betroffen sein könnten.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.2.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:

Anlage 1 zu Vorlage 05-16 0232 Plan

Anlage 2 zu Vorlage 05-16 0232 Begründung

Anlage 3 zu Vorlage 05-16 0232 Stellungnahme Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlage 4 zu Vorlage 05-16 0232 Stellungnahme Behördenbeteiligung