



Vorlagen-Nr.

Datum

Verwaltungsvorlage**öffentlich****05 - 15
0562/2011****25.10.2011****Betreff**

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. H 4/1 - Ingenkampstraße -;
hier: 1) Aufstellungsbeschluss
2) Beschluss zur Offenlage

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	22.11.2011
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag**Zu 1)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB, den Bebauungsplan Nr. H 4/1 -Ingenkampstraße- im Wege eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB dahin gehend zur ändern, dass die Tiefe der überbaubaren Fläche auf den Grundstücken Am Kornfeld 1 bis 5, Gemarkung Hüthum, Flur 10, Flurstücke 971 bis 973 von bisher 14,0 m auf 16,0 m erweitert wird.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanänderungsentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Der Bebauungsplan Nr. H 4/1 -Ingenkampstraße- setzt den Bereich auf der Südseite der Straße Am Kornfeld als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger offener Bauweise fest. Die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Fläche einer Tiefe von 14,0 m ist in einem Abstand von 5,0 m zur Straßengrenze angeordnet. Der betroffene Bereich ist in drei Grundstücke aufgeteilt, von denen das am Einmündungsbereich zum Laarschen Weg gelegene erste Grundstück nicht bebaut ist und einen der wenigen noch verfügbaren Bauplätze im Baugebiet H 4/1 darstellt.

Das besagte Grundstück wurde vor kurzem veräußert und soll nunmehr ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden. Die Bauherren wollen dabei ein Einfamilienhaus errichten, welches nahezu sämtliche Aufenthaltsräume im Erdgeschoss vereint, während unter einem schwach geneigten Dach nur ein minimaler Dachgeschossausbau vorgesehen ist. Dies bedingt einen verhältnismäßig großzügigen Grundrisszuschnitt, der dazu führt, dass die hintere Baugrenze auf einer Breite von 9 m um 1,50 m überschritten werden soll.

Eine solche Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde verwaltungsseitig als geringfügig und städtebaulich vertretbar erachtet, so dass zunächst eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zur Ermöglichung des geplanten Bauvorhabens ins Auge gefasst wurde. Um die nachbarlichen Interessen in einem solchen Vorgang darzulegen, wurden die Antragsteller aufgefordert, Zustimmungserklärungen von den betroffenen Nachbarn einzuholen. Dabei konnte mit einem der unmittelbar angrenzenden Nachbarn ohne Benennung von Gründen ein Einvernehmen nicht hergestellt werden. Diese Ausgangssituation birgt ein gewisses Risiko, dass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch den besagten Nachbar gerichtlich angefochten werden könnte. Um sich diesbezüglich Rechtssicherheit zu verschaffen, stellen die Bauherren einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes. Im Rahmen eines solchen Verfahrens hätte besagter Nachbar die Möglichkeit seine Bedenken vorzutragen, über die der Rat unter Abwägung der öffentlichen Belange und privaten Interessen untereinander zu entscheiden hätte.

Der demografische Wandel wird sich in Zukunft im Städtebau auch darin gehend auswirken, dass sich neue Einfamilienhäuser vermehrt wieder auf eine einzige Geschosebene beschränken, um in solchen Immobilien ein barrierefreies Wohnen zu ermöglichen. Dieser Trend lässt sich anhand der in jüngerer Vergangenheit bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Emmerich am Rhein vorgelegten Baugesuche für Einfamilienhäuser im Bungalowstil durchaus bereits belegen. Um planungsrechtlich solche Entwicklungen mitzutragen, bedarf es der Ausweisung entsprechend zugeschnittener Bauflächen in den Bebauungsplänen, wobei im Vergleich zu herkömmlicher Einfamilienhausbebauung mit Dachgeschossnutzung durch Häuser mit einer einzigen Wohnebene in der Regel nur geringfügig größere Grundflächen entstehen. Mitunter handelt es sich bei den Bauherren um Grundstückeigentümer mittleren Alters, die sich nach Auszug der Kinder von ihrem ersten Haus trennen, um es gegen ein den Lebensansprüchen im späteren Alter angepasstes kleineres Wohnhaus zu tauschen.

Städtebaulich ist die gewünschte Ausdehnung der Baufläche im Bebauungsplan H 4/1 auf dem Antragsgrundstück vertretbar. Allerdings sollte sie sich nicht auf eine Regelung zur Ermöglichung eines Einzelvorhabens beschränken, sondern im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zumindest auf den betroffenen Gesamtbereich an der Südseite Am Kornfeld ausdehnen und die gesamte Bauzeile gleich behandeln. Dabei ist es sinnvoll die Bauflächentiefe von 14,0 m über das beantragte Erweiterungsmaß von 1,50 m insgesamt auf das Maß der Schmalseitenprivilegierung bei der Abstandflächenermittlung nach § 6 der

Landesbauordnung von 16,0 m zu erweitern. Dies ist im Übrigen im Bebauungsplan H 4/1 auch für Bauflächen im Bereich der Kornfeldstraße erfolgt.

Auf den beiden weiteren von einer solchen Planänderung erfassten Grundstücken stehen bereits die Wohnhäuser Am Kornfeld 3 und 5, so dass eine Neubebauung dieser Grundstücke unter Ausnutzung der sich bei Änderung des Bebauungsplanes bietenden erweiterten Möglichkeiten, wie sie vom dem jetzt geplanten Vorhaben benötigt werden, nicht absehbar ist. Die vorgesehene Erweiterung der Baufläche würde aber auch diesen Häusern planungsrechtlich noch weitere Möglichkeiten der baulichen Nutzung, wie z. B. einer Errichtung von großzügig geschnittenen Wintergärten in Südwestlage eröffnen, die in ihrer Ausdehnung nach den jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nur relativ kleinteilig möglich wären. Dies entspricht einer zeitgemäßen Bebauung, wie sie zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Jahre 1987 noch nicht ersichtlich war. Bei Grundstückstiefen von rd. 31 m ist eine Beeinträchtigung der südwestlich angrenzenden Nachbarn am Laarschen Weg und der Kornfeldstraße durch eine solche Bauflächenerweiterung nicht zu befürchten.

Im vorliegenden Antrag wird neben der Überschreitung der hinteren Baugrenze auch um die Zustimmung zur Abweichung der Dachform der Garage von den Bestimmungen der geltenden Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. H 4/1 - Ingenkampstraße- ersucht. Hier ist eine Dachform in Anpassung an das Dach des Wohnhauses vorgeschrieben, während die Bauherren eine Flachdachgarage errichten wollen, um hierauf zusätzlich noch eine Solaranlage installieren zu können. Da die Vorschriften der gesonderten Gestaltungssatzung nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, können diesbezüglich im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens keine Regelungen getroffen werden. In einem weiteren Verwaltungsvorgang hat die Bauaufsichtsbehörde daher im Einvernehmen mit der Gemeinde zu diesem Antrag unter Berücksichtigung der Bebauungssituation im unmittelbar betroffenen Bereich eine Entscheidung zu treffen, wobei die Möglichkeit der Solarnutzung auf der Garage wegen der Verschattung durch das Hausdach noch nachzuweisen wäre. Möglicherweise entfaltet aber auch die große Anzahl vergleichbarer Flachdachgaragen im gesamten Baugebiet eine Vorbildwirkung, auf die sich die Bauherren berufen können.

Zu 2)

Durch die beabsichtigte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher kann das Änderungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt werden.

Da sich der Grad einer möglichen Betroffenheit der an dem Änderungsverfahren zu beteiligenden Öffentlichkeit nicht mit Bestimmtheit eingrenzen lässt, soll eine Beteiligung der Bürger gemäß § 13 Nr. 2 BauGB in der Form einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange läuft parallel hierzu.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

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

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter