



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05 - 15 1001/2013</b>	<b>24.05.2013</b>

### Betreff

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 10/2 - Am Beyenkamp -;  
hier: 1) Aufstellungsbeschluss  
2) Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	25.06.2013
--------------------------------	------------

### **Beschlussvorschlag**

#### **Zu 1)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB, den Bebauungsplan Nr. E 10/2 -Am Beyenkamp- für das Grundstück Gemarkung Emmerich, Flur 10, Flurstück 1000, gelegen an der Chemnitzer Straße dahin gehend zu ändern, dass die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung „Spielplatz“ umgewandelt wird in die angrenzende Festsetzung eines Reinen Wohnbietetes (WR) mit eingeschossiger offener Bauweise und einer Grundflächenzahl GRZ=0,4.

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Bestimmungen des § 13a Baugesetzbuch durchgeführt.

#### **Zu 2)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als „einfache Bürgerbeteiligung“ entsprechend Pkt. 3.1 der städtischen Richtlinien für die Durchführung der Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren in Form einer öffentlichen Auslegung des Planungsvorentwurfes sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

## Sachdarstellung :

### Zu 1)

Im Rahmen der im Jahre 1990 durchgeführten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 10/2 -Am Beyenkamp- wurde der südliche Teilbereich des Bebauungsplanes zwischen Berliner Straße und Schafsweg / Reekscher Weg einer Umplanung zugeführt. Diese beinhaltete insbesondere die Reduzierung der bis dahin vorgesehenen von der Berliner Straße bis zum Reekschen Weg durchgängigen Erschließungsanlagen innerhalb des seinerzeit noch nicht verwirklichten inneren Bereiches auf eine von der Berliner Straße abzweigende Stichstraße (heutige Chemnitzer Straße). Da mit Realisierung dieses Wohngebietes eine in sich geschlossene Neubausiedlung entstehen würde, die regelmäßig zumindest in den ersten Jahren einen Bedarf an Spielflächen für Kleinkinder bewirkt, setzte die 3. Änderung des Bebauungsplanes E 10/2 im betroffenen Innenbereich eine kleine Fläche als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest.

Zur Umsetzung der Festsetzungen des in Rede stehenden Bebauungsplanteilgebietes wurde zu Beginn der 1990er Jahre ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des IV. Teiles des Baugesetzbuches durchgeführt. Hierbei wurden die in § 55 Abs. 2 BauGB genannten im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsflächen vorweg ausgeschieden und der Stadt Emmerich als Erschließungsträger unentgeltlich zugeteilt. Eine solche Flächenübertragung im Rahmen der Umlegung mindert bei der Erhebung von Erschließungsbeiträgen den Beitragssatz um den ansonsten einzurechnenden Aufwand für Straßenland- und Grünflächenerwerb. Von der besagten Eigentumsübertragung in der Umlegung betroffen war neben der öffentlichen Verkehrsfläche auch das als öffentliche Grünfläche festgesetzte Grundstück an der Chemnitzer Straße, Gemarkung Emmerich, Flur 10, Flurstück 1000 mit einer Flächengröße von 411 qm.

Mit Realisierung der Bebauung im Neubaubereich des Bebauungsplanes E 10/2 zwischen Berliner Straße und Schafsweg / Reekscher Weg in der ersten Hälfte der 1990er Jahre gab es Beschwerden und einen schriftlichen Einspruch seitens der Nachbarn gegen die Einrichtung des vorgesehenen Spielplatzes an der Chemnitzer Straße. Nach diversen zweckfremden Nutzungen als Lagerfläche während der Bauphase der Wohnhäuser in der Nachbarschaft stellt sich das betroffene Grundstück in der Örtlichkeit seitdem als Wiese dar.

Die Spielplatzkommission hat im Herbst des vergangenen Jahres aufgrund der Anfrage eines Kindes an den Bürgermeister im Zuge ihrer Begehungen auch die planungsrechtlich bereits seit 20 Jahren vorgesehene Spielplatzfläche an der Chemnitzer Straße in Augenschein genommen. Nicht zuletzt infolge ihrer geringen Flächengröße wurde die betroffene Fläche dabei nur als für einen Kleinkind-Spielplatz ausreichend erachtet. Dies deckt sich auch mit den seinerzeitigen Planungsintentionen.

Aufgrund des bereits weit zurück liegenden Zeitpunktes der Entstehung des Baugebietes lässt sich weder derzeit noch langfristig ein Bedarf an einem Spielplatz für die besagte Zielgruppe an dieser Stelle ausmachen. In den meisten Familien, die hier ein Haus gebaut haben, leben keine Kinder der betroffenen Altersgruppe. Darüber hinaus befinden sich in der näheren Umgebung an der Berliner Straße, der Leipziger Straße und der Düsseldorfer Straße bereits weitere Spielplätze, deren Einzugsgebiet den Bedarf auch im Bereich des Baugebietes an der Chemnitzer Straße abdeckt. Da im Siedlungsbereich Leegmeer im Vergleich zu anderen Stadtgebieten bereits eine gute Versorgung mit Spielplätzen vorhanden ist, hat sich die Spielplatzkommission bei ihrer Begehung gegen eine Bestückung der Spielplatzfläche an der Chemnitzer Straße entschieden.

Die Analyse der aktuellen Anwohnerstruktur in der Nachbarschaft kommt in Hinblick auf die Zielgruppe der Vorschulkinder zu folgenden Ergebnissen. Innerhalb des nach der zukünftig

geltenden DIN als Einzugsbereich für einen Spielplatz anzusetzenden Radius von 200 m rund um die betroffene städtische Fläche sind insgesamt 45 Kinder im Vorschulalter wohnhaft gemeldet. Der betreffende Bereich überlappt mit dem Einzugsbereich gleicher Ausdehnung von benachbarten Spielplätzen. Für 21 in einem solchen Überlappungsbereich wohnende Kinder ist der Spielplatz an der Leipziger Straße der räumlich näher gelegene. Infolge der längeren Fußwegeverbindung zur Chemnitzer Straße gilt dies auch für 19 Kinder im Bereich der Nierenberger Straße / Reekscher Weg in Bezug auf den Spielplatz Düsseldorf Straße. An der Chemnitzer Straße ist nur ein einziges Kind im Vorschulalter gemeldet, in dem unmittelbar angrenzenden Bereich an der Berliner Straße und Dresdener Straße, die dem in sich abgeschlossen Wohngebiet zuzurechnen sind, noch vier weitere Kinder.

Der im Protokoll der Spielplatzkommission verwendete Begriff U-3-Spielplatz deutet an, dass sich eine Spielplatzeinrichtung auf der betroffenen Fläche nur an eine Zielgruppe von Kleinkindern bis 3 Jahre richten würde. Darüber hinaus würde sich der Einzugsbereich für Kinder dieses Alters entsprechend ihrer Mobilität noch verkleinern. Unter diesen Voraussetzungen vermindert sich die vorgenannte Größe der Zielgruppe im näheren Umfeld der als Spielplatz ausgewiesenen Fläche auf aktuell etwa 4 Kinder, die einem solchen Spielplatzangebot wiederum innerhalb kurzer Zeit entwachsen würden. Mietwohnungsstrukturen, in denen sich erfahrungsgemäß auch kinderreichere Familien niederlassen, befinden sich zwar innerhalb eines 200 m-Radius, deren nähere Lage zu benachbarten Spielplätzen lässt aber keinen Bedarf an einem zusätzlichen Spielplatz an der Chemnitzer Straße entstehen.

Damit belegt die Analyse der Alterstruktur im Umfeld des betroffenen Grundstückes, dass ein aktueller Bedarf für einen Spielplatz an dieser Stelle tatsächlich nicht besteht und auch für die Zukunft nicht zu prognostizieren ist. Eine bebauungsplankonforme Nutzung wird sich nicht mehr einstellen, so dass mit einer Änderung des Bebauungsplanes eine andere Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden kann.

Bei der geringen Größe und der wenig exponierten Lage des betroffenen Grundstückes in einem abgeschlossenen Wohngebiet ist eine Nutzung durch eine von außen heranzuführende Allgemeinheit im Prinzip ausgeschlossen. Aktivitäten der unmittelbaren Nachbarschaft zur gemeinschaftlichen Nutzung etwa als allgemeiner Treffpunkt sind nicht bekannt. Stattdessen hat es in der Vergangenheit nur Beschwerden wegen des Unterhaltungszustandes der Fläche gegeben.

Nach dem von der Spielplatzkommission empfohlenen weiteren Verzicht auf die Anlage eines Spielplatzes an dieser Stelle kann als einzige alternative Nutzungsmöglichkeit daher nur die Schaffung einer Bebauungsmöglichkeit in Anpassung an die Nachbarwohnbebauung im Sinne einer Innenbereichsnachverdichtung angesehen werden. Dies trüge dem Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung, demzufolge die Nachverdichtung bereits erschlossener Siedlungsquartiere einer Ausdehnung von Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsflächen in den Außenbereich vorzuziehen ist.

Das betroffene Grundstück verfügt über eine Breite von nur 15,0 m. Ihm vorgelagert ist zudem noch die Fläche einer Trafostation. Dennoch erlauben seine sonstigen Ausmaße eine Bebauung mit einem kleinen freistehenden Gebäude in Anpassung an die Nachbarbebauung des umgebenden WR-Gebietes. Daher soll der Bebauungsplan E 10/2 -Am Beyenkamp- im Rahmen dieses Änderungsverfahrens für die betroffene Fläche dahin gehend geändert werden, dass die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung „Spielplatz“ umgewandelt wird in Reines Wohngebiet (WR) mit eingeschossiger offener Bauweise und einer Grundflächenzahl GRZ=0,4. Die überbaubare Fläche wird so gestaltet, dass sie unter Anhaltung der Tiefen der Nachbarbauflächen auf das Mindestmaß der erforderlichen Abstandflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen hin ausgedehnt wird.

## **Zu 2)**

Die beabsichtigte Änderung in einen WR-Bereich berührt die Grundzüge der Planung durch die Umwandlung der Art der baulichen Nutzung. Da sie der Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsbereiches dient, kann sie als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Bestimmungen liegen vor:

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient.
- Die zulässige Grundfläche, die durch die Planung vorbereitet wird, ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) liegen nicht vor.

Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB werden daher keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung soll eine frühzeitige Unterrichtung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf das Plangebiet sowie die Nachbargebiete sind nicht als erheblich eingeschätzt, da es sich auf eine planungsrechtliche Anpassung an die bestehende Nutzungssituation der unmittelbar abgrenzenden Baubereiche handelt. Daher kann die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als „einfache Bürgerbeteiligung“ nach Pkt. 3.1 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren in Form der Auslegung des Vorentwurfes durchgeführt werden.

### **Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :**

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

### **Leitbild :**

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 2.1.

In Vertretung

Dr. Wachs  
Erster Beigeordneter

Anlage/n:

Anlage 1 zu Vorlage 05-15 1001 Übersichtsplan

Anlage 2 zu Vorlage 05-15 1001 Katasterkarte

Anlage 3 zu Vorlage 05-15 1001 Einwohnerstruktur Vorschulkinder

Anlage 4 zu Vorlage 05-15 1001 Bestehender Bebauungsplan und Änderungsvorentwurf

Anlage 5 zu Vorlage 05-15 1001 Protokoll Spielplatzkommission