



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 0113/2014	04.09.2014

Betreff

Bebauungsplanverfahren H 14/5 - Heuweg - ;
hier: 1) Aufstellungsbeschluss
2) Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	30.09.2014
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. H/1 -Straatmannshof- einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Das Bebauungsplanverfahren erhält die Bezeichnung **H 14/5 -Heuweg-** und wird unter Anwendung der Bestimmungen des § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Das Verfahrensgebiet ist gelegen zwischen Eltener Straße (B 8), Weidenstraße, Flurstraße und den westlichen Grenzen der Grundstücke Leege Weide 27 und 29 sowie Heuweg 21 und 29 und umfasst die Grundstücke Gemarkung Hüthum, Flur 14, Flurstücke 29 bis 31, 71, 72, 99 bis 101, 602, 603, 653, 654, 712 und 713. Die Verfahrensgebietsgrenze ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Vorstellung des vorliegenden Bebauungskonzeptes in der Form der einfachen Bürgerbeteiligung nach Punkt 3.1 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung durchzuführen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu veranlassen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

a) Planungsanlass

Im Zusammenhang mit der städtischerseits unterstützten Umwandlung einer nicht mehr benötigten Erweiterungsfläche des Hühthumer Friedhofes im Bereich Obere Laak in Bauland hat die seinerzeitige Kath. Kirchengemeinde St. Georg Ende der 1990er Jahre einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Huthüm Nr. 1 -Straatmannshof- (im Weiteren „H/1“ genannt) gestellt. Bezweckt wurde dabei die Schaffung einer Bebauungsmöglichkeit der Hinterlandflächen der Hausgrundstücke Eltener Straße 400 und 402 mit Wohnhäusern. Deren Erschließung sollte über eine Verlängerung des hieran grenzenden nordwestlichen Stichweges des Heuweges gesichert werden.

Da der südliche Teilbereich des Altbebauungsplans H/1 materielle Mängel aufweist, wurde seinerzeit eine Bebauungsplanänderung verworfen und stattdessen mit Aufstellungsbeschluss vom 23.02.1999 ein Verfahren zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für den die Antragsflächen umschließenden Gesamtbereich zwischen Eltener Straße, Weidenstraße, Flurstraße und Heuweg eingeleitet.

Als einziger Verfahrensschritt erfolgte bislang eine Bürgerunterrichtung als frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, um die Akzeptanz der baulichen Verdichtung im Innenbereich abzufragen. Tatsächlich gingen hierzu seitens unmittelbarer Nachbarn Bedenken ein. Darüber hinaus konnte zwischen den von einer Neubebauung betroffenen 5 Eigentümern kein Einvernehmen über ein Bebauungskonzept oder eine privatrechtliche Bodenordnung erzielt werden.

Mittlerweile haben sich die Eigentumsverhältnisse dahin gehend verändert, dass bei der in Rede stehenden Freifläche im Blockinnenbereich nur noch zwei Eigentümer betroffen sind. Neben einem Privateigentümer ist die Volksbank Emmerich-Rees durch Erwerb der ursprünglichen Kirchenfläche involviert. Grundsätzlich erscheint damit eine privatrechtliche Regelung zur späteren Realisierung einer neuen Bauleitplanung für den betroffenen Innenbereich sowie zur Sicherung der Erschließung durch Erschließungsvertrag möglich.

Angesichts der damaligen Zusage der Stadt Emmerich am Rhein gegenüber der Kirche, eine solche Bauleitplanung mitzutragen, hat sich der Privateigentümer an die Verwaltung gewandt mit der Bitte, das Planverfahren wieder aufleben zu lassen. Diesem Ansinnen soll gefolgt werden. Aus Rechtssicherheitsgründen wird infolge des seit dem seinerzeitigen Aufstellungsbeschluss verstrichenen Zeitraumes und der mittlerweile durch mehrere Novellierungen des Baugesetzbuches eingetretenen geänderten gesetzlichen Bestimmungen ein formeller Neustart des Verfahrens durch erneuten Aufstellungsbeschluss vorgenommen.

Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes H 14/5 wird der durch ihn überplante, mit Planungsmängeln behaftete Teil des Bebauungsplanes H/1 ersetzt, ohne dass es hierfür einer formellen Aufhebung bedürfte.

b) Planungsziel

Die Antragsfläche trägt dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung, demzufolge einer Nachverdichtung bereits erschlossener Siedlungsbereiche gegenüber deren Ausdehnung in den Außenbereich der Vorzug zu geben ist. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die bauliche Nutzung des betroffenen unbebauten Bereiches unter Nutzung vorhandener Infrastruktur ermöglicht werden und dabei

die zukünftige bauliche Entwicklung im Sinne einer städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur gesteuert werden.

Gleichzeitig sollen auch die angrenzenden bebauten Grundstücke in das Verfahren einbezogen werden, um hierfür planungsrechtliche Festsetzungen in Anpassung an den Bestand vorzusehen und die für den betroffenen Bereich zu attestierende Unwirksamkeit des Altplanes zu bereinigen.

c) Geplante planungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend der bisherigen Festsetzung im Altbebauungsplan H/1 und nach der vorhandenen Nutzungsstruktur sollen als Art der baulichen Nutzung „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt werden. Dabei erfolgt eine Gliederung in Anpassung an die bestehende Bebauungsdichte. Für die zweigeschossige Bebauung in überwiegender Mehrfamilienhausbauweise an der Eltener Straße sowie im südlichen Abschnitt der Weidenstraße wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt, während die übrigen Bereiche mit der vorhandenen Einfamilienhausbebauung an der Weidenstraße und der Flurstraße sowie der geplante Neubaubereich in Verlängerung des Heuweges auf eine eingeschossigen Bauweise beschränkt werden sollen.

Eine Beschränkung der Gebäudehöhenentwicklung im Planinnenbereich wird wegen der beengten Grundstücksverhältnisse und zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung angedacht. Auf diese Weise sollen sich die Neubauvorhaben in den städtebaulichen Kontext der nächst gelegenen Bebauungsstruktur einfügen. Diesem Planungsansatz folgend soll hier auch eine Beschränkung auf max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude erlassen werden.

Die Erschließung des neuen Baubereiches im Plangebietsinneren soll über die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche in Verlängerung des bis zur Plangebietsgrenze ausgebauten Heuweges gesichert werden. Da neben den beiden vorhandenen Häusern an diesem nur 4,5 m breiten Stichweg nur bis zu 4 weitere Häuser errichtet werden können, ist im Rahmen der Verkehrsflächenfestsetzung eine Wendeeinrichtung lediglich im Minimalzuschnitt vorgesehen. Da der Straßenzuschnitt dann nicht für ein Befahren und Wenden mit Müllfahrzeugen ausreicht, muss hinsichtlich der Müllentsorgung Vorsorge für einen Sammelplatz für Müllbehälter außerhalb des Planbereiches getragen werden. Hier bietet sich eine städtische Restfläche im Einmündungsbereich des Heuweges in die Leege Weide in etwa 50 m Entfernung zum Plangebiet an.

Im Rahmen der Planaufstellung sind die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen. Es wird erwartet, dass hierbei infolge der Lage innerhalb einer geschlossenen Ortschaft keine Verbotstatbestände aufgedeckt werden oder durch Ersatzmaßnahmen zu überwinden sind.

Der neu zu bebauende Innenbereich liegt rd. 160 m von der Bahnlinie entfernt und wird durch vorgelagerte Bebauung hiervon abgeschottet. Für die Abarbeitung der Lärmthematik aus dem Bahnbetrieb werden insofern keine wesentlichen Hindernisse erwartet. Andere immissionsschutzrechtliche Belange wie Gewerbelärm und Geruchsmissionen aus Landwirtschaftsnutzung sind im Rahmen der Planung nicht betroffen.

d) Ausgleichsbedarf

Im derzeitigen Freibereich des Antragsgrundstückes befindet sich neben überwiegender Rasen- und Wiesennutzung auch eine flächenhafte Grünstruktur mit Strauchwerk und Bäumen, die nicht der Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein unterliegen.

Die einbezogenen bebauten Wohnhausgrundstücke sind bereits so dicht bebaut, dass wesentliche bauliche Erweiterungen nicht möglich sind und die vorhandenen Freiflächen in Form von Hausgärten keiner Umwandlung entgegen sehen. Dem trägt auch die geplante Festsetzung der GRZ in der vom § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für WA-Bereiche Rechnung.

Gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB gilt ein Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen des Planverfahrens als bereits ausgeglichen.

e) Erfüllung der Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei der Planbereichsfläche von rd. 8.000 qm wird eine zulässige Gesamtgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm festgesetzt werden. Die Planung bereitet keine Zulässigkeit von Vorhaben vor, die einer UVP-Pflicht unterliegen, und eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Die Voraussetzungen der Durchführung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) liegen vor. Daher soll von den verfahrenserleichternden Vorschriften des § 13a BauGB Gebrauch gemacht werden.

Die geplante Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO entwickelt sich aus der aktuellen Darstellung im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“.

Zu 2)

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung soll eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfinden. Da die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf das Plangebiet und die Umgebung als nicht erheblich einzuschätzen sind und darüber hinaus bereits zu einem früheren Zeitpunkt eine Bürgerunterrichtung zu im Prinzip gleichen Planungsabsichten stattgefunden hat, soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als „einfache Bürgerbeteiligung“ nach Pkt. 3.1 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren in Form einer Auslegung des Vorentwurfes durchgeführt werden. Neben der öffentlichen Bekanntmachung im Emmericher Amtsblatt werden die Eigentümer der Grundstücke im Planbereich sowie die von der Planung berührten Nachbarn durch persönliches Anschreiben auf die erste Beteiligungsstufe hingewiesen.

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.

Johannes Diks
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1 zu Vorlage 05-16 0113 Uebersichtsplan

Anlage 2 zu Vorlage 05-16 0113 Verfahrensgebietsabgrenzung

Anlage 3 zu Vorlage 05-16 0113 Luftbild

Anlage 4 zu Vorlage 05-16 0113 Bestehende Bebauungsplaene

Anlage 5 zu Vorlage 05-16 0113 Bebauungsplanvorentwurf