



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05 - 16 1028/2017</b>	<b>01.03.2017</b>

### Betreff

Bebauungsplanverfahren Nr. E 9/3 - Sternstraße / Ost -;  
hier: 1) Aufstellungsbeschluss  
2) Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	14.03.2017
--------------------------------	------------

### **Beschlussvorschlag**

#### **Zu 1)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bereich der Grundstücke Sternstraße 20 bis 24 im Ortsteil Emmerich, Gemarkung Emmerich, Flur 9, Flurstücke 46, 69, 70 und 71 unter Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren erhält die Bezeichnung: **E 9/3 -Sternstraße / Ost-**.

Die Verfahrensgebietsgrenze ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

#### **Zu 2)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Vorstellung des vorliegenden Bebauungsplankonzeptes in der Form der besonderen Bürgerbeteiligung nach Punkt 3.2 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren durchzuführen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu veranlassen.

## Sachdarstellung :

Zu 1)

### **a) Planungsanlass**

Die Grundstücke auf der Ostseite der Sternstraße im Abschnitt zwischen Spillingscher Weg und Am Flachsacker sind einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzurechnen. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben beurteilt sich dementsprechend nach § 34 BauGB und setzt u.a. voraus, dass sich die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die betroffenen Grundstücke zeichnen sich insbesondere durch übergroße Grundstückstiefen bis über 80 m aus. Die vorhandene Wohnbebauung rückt im Vergleich zu der übrigen Bebauung entlang der Sternstraße erheblich von der Straßengrenze ab und bildet eine Bauflucht, die durchschnittlich einen Abstand von 14 m zur Straßengrenze einhält. Auch wenn bei einigen Grundstücken eine in die Tiefe gehende bauliche Nutzung durch Nebenanlagen erkennbar ist, ergeben sich auf dem an die bebauten Grundstücke der Dechant-Sprüngen-Straße angrenzenden Hinterland der meisten Grundstücke nennenswerte Freiflächenanteile, die zu einer Bebauungsverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhanges herangezogen werden könnten.

Der Eigentümer eines dieser Grundstücke beabsichtigt, auf der Gartenfläche im rückwärtigen Grundstücksteil mit Erschließung über das eigene Grundstück neue Bauflächen für eine zusätzliche Wohnbebauung zu entwickeln. Der betroffene Bereich bietet je nach Grundstücksaufteilung Raum für 3 kleinere Einzelwohnhäuser oder bis zu 4 Doppelhaushälften. Da für eine Wohnbebauung in diesem Grundstücksbereich keine Vorbild gebende Wohnbebauung auf den benachbarten Grundstücken vorhanden ist, ist eine planungsrechtliche Zulässigkeit in dieser Lage nach § 34 BauGB zu verneinen. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung besteht daher ein Planungsbedarf. Aus diesem Grunde hat der Eigentümer einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt.

Dem Antrag vorgelaufen war dessen Umfrage bei den Nachbarn, inwieweit diese ebenfalls an einer Baureifmachung ihrer Hinterlandflächen interessiert seien. Da diese Umfrage keine Resonanz zeigte, bezieht sich der Antrag auf das Grundstück des Antragstellers sowie die in der Lage seines Wohnhauses an der Sternstraße beiderseits angrenzenden Grundstücke. Die Einbeziehung des unbebauten südlichen Nachbargrundstückes dient dabei infolge des vorhandenen ungünstigen Grundstückszuschnittes der planungsrechtlichen Steuerung der baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung.

### **b) Planungsziel**

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neubebauung einer Gartenfläche als Nachnutzung innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereiches zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum.

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 erstmalige bauliche Nutzung eines Blockinnenbereiches ermöglicht werden und dabei die zukünftige bauliche Entwicklung im Sinne einer städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur gesteuert werden.

### **c) Gegenwärtiger Nutzungssituation im Planbereich**

Das Plangebiet umfasst zwei mit Einfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke sowie ein unbebautes Grundstück an der Sternstraße. Zwischen den genannten Häusern verläuft eine Zufahrt zu einer im östlichen Grundstücksbereich liegenden größeren Gartenfläche. Die Freiflächen innerhalb des Plangebietes sind überwiegend als Rasen genutzt. Daneben gibt es noch einen geringen Nutzgartenteil sowie mehrere Bäume, darunter neben Obstbäumen auch drei der Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein unterliegende Gehölze. Die Nutzungssituation ist dem anliegenden Luftbild zu nehmen.

Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

### **d) Verfahrensbereich**

Das Plangebiet umfasst die im Beschlussvorschlag aufgeführten Flurstücke und ist rund 3.800 m<sup>2</sup> groß.

### **e) Geplante planungsrechtliche Festsetzungen**

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen des Plangebiets sollen in Anpassung an die Nutzungsstrukturen in der näheren Umgebung im vorderen Bereich an der Sternstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA) und im innen liegenden Bereich als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden. Dabei werden bestimmte Nutzungen der Nutzungskataloge der §§ 3 und 4 BauNVO zur Vermeidung von Störungen oder wegen fehlenden Flächenangebotes innerhalb des Plangebietes entweder ausgeschlossen oder von allgemeiner Zulässigkeit in eine ausnahmsweise Zulässigkeit umgewandelt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird in beiden Baugebieten unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungsstrukturen eine Grundflächenzahl in Höhe der jeweiligen Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 vorgesehen. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse soll für die unmittelbar an die Sternstraße angrenzenden Grundstücke im WA-Gebiet in Hinblick auf die im betroffenen Straßenabschnitt vorhandenen I- bis II-geschossigen Häuser mit 2 Vollgeschossen festgesetzt werden. Da die zukünftige Bebauung im Planinnenbereich an die mit eingeschossigen Wohnhäusern an der Dechant-Sprünken-Straße bebauten Grundstücke angrenzen wird, soll deren Maß der baulichen Nutzung für das WR-Gebiet übernommen werden. Entsprechend soll hierfür nur eine Eingeschossigkeit vorgesehen werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, die bauliche Entwicklung auch noch durch Gebäudehöhenfestsetzungen zu steuern.

Die Erschließung des WR-Bereiches soll über einen Privatweg erfolgen. Hierzu soll im Bebauungsplan eine entsprechende Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden, die neben der vorhandenen Zufahrt in den bestehenden Gartenbereich eine Aufweitung als Wendepplatz umfasst. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung durch Baulastbegründung, die dingliche Sicherung im Rahmen des Grundstücksverkaufes durch Eigentumsanteilsbildung.

### **f) Ausgleichsbedarf**

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Dabei gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Im Plangebiet befinden sich einige durch die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein geschützte Bäume, deren Erhalt bei Realisierung des Bebauungsplanes gefährdet ist. Sofern die betroffenen Bäume für nach Maßgabe des Bebauungsplanes zulässige Vorhaben weichen müssen, greifen die Bestimmungen der Baumschutzsatzung mit dem Erfordernis von Ersatzpflanzungen. Die entsprechenden Fällgenehmigungen sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu bescheiden.

#### **g) Erfüllung der Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Bei der Planbereichsfläche von insgesamt rd. 3.800 m<sup>2</sup> 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. Darüber hinaus bereitet die Planung keine erheblichen umweltbezogenen Beeinträchtigungen der Nutzungen in der Nachbarschaft vor.

Die Voraussetzungen der Durchführung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) liegen somit vor. Daher soll von den verfahrenserleichternden Vorschriften des § 13a BauGB Gebrauch gemacht werden.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus der aktuellen Flächennutzungsplandarstellung als Wohnbaufläche.

#### **Zu 2)**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sollte auf eine formelle frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB nicht verzichtet werden, um eine rechtssichere Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zu gewährleisten und eine umfangreiche Vorabstimmung der Planung vor Erstellung des Offenlageentwurfes durchzuführen. Verwaltungsseitig werden die Auswirkungen der Planungen auf die Nachbarschaft als nicht nur von geringer Bedeutung eingeschätzt und es wird ein erhebliches Interesse an der Planung seitens der angrenzenden Nachbarn erwartet. Daher wird vorgeschlagen, die Planungsziele in Form einer Bürgerversammlung nach Pkt. 3.2 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren durchzuführen. Darüber hinaus wird der Planungsvorentwurf nach der Versammlung als Verlängerung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für einen gewissen Zeitraum auf der städtischen Homepage einsehbar gemacht.

**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

Anlagen:

Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1028 Antrag

Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1028 Uebersichtsplan

Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1028 Verfahrensgebiet

Anlage 4 zu Vorlage 05-16 1028 Luftbild

Anlage 5 zu Vorlage 05-16 1028 Vorentwurfsplan

Anlage 6 zu Vorlage 05-16 1028 Erlaeuterungen Vorentwurf