



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05 - 16 1090/2017</b>	<b>18.04.2017</b>

### Betreff

Bebauungsplanverfahren Nr. E 2/2 - Helenenbusch -;  
hier: 1) Aufstellungsbeschluss  
2) Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	02.05.2017
--------------------------------	------------

### **Beschlussvorschlag**

#### **Zu 1)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bereich der Grundstücke Helenenbusch 1-9 und 4-14 sowie Zütpheener Str. 9 und 11 im Ortsteil Emmerich, Gemarkung Emmerich, Flur 2, Flurstücke 121, 122, 124 bis 129, 141, 142, 157 bis 160, 357 und 367 tlw. unter Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren erhält die Bezeichnung: **E 2/2 -Helenenbusch-**.

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 durch Abriss einer vormaligen Gewerbehalle entstandene Baulücke Helenenbusch 3 soll einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden. Infolge der Lage inmitten eines Wohnsiedlungsbereiches soll hier zukünftig ebenfalls eine Wohnbebauung entstehen. Vor einem Jahr ist ein Bauträger an die Stadtverwaltung mit einem Bebauungsentwurf für das Grundstück in der Form zweier zweigeschossiger Hausgruppen herangetreten. Der bislang für die Fläche geltende rechtskräftige Bebauungsplan E 2/1 „s-Heerenberger Straße / Zütphener Straße“ ließ die seinerzeit geplante Bebauung jedoch in mehrfacher Hinsicht nicht zu. Der Bauträger stellte daher namens des damaligen Eigentümers einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes, um eine planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu erlangen.

Zwischenzeitlich ist das betroffene rd. 2.000 m<sup>2</sup> große Grundstück durch die Volksbank Emmerich eG erworben worden, die für eine Vermarktung der Fläche den Antrag auf Durchführung eines Bauleitplanverfahrens grundsätzlich aufrecht erhält, jedoch abweichend von dem vormaligen konkreten Bebauungskonzept einen großzügigen planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit einer gegenüber den benachbarten eingeschossigen Einfamilienhäusern an der Straße *Helenenbusch* geringfügig verdichteteren Bebauung erhalten will. Angedacht ist dabei, insbesondere eine Zweigeschossigkeit zuzulassen und für die Bauweise eine Entwicklung entsprechend den Möglichkeiten, die sich aus dem Grundstückszuschnitt ergeben, je nach Nachfrage offen zu lassen.

Der im Jahre 1964 aufgestellte Bebauungsplan E 2/1 setzt für den Bereich um den östlichen Abschnitt der Straße *Helenenbusch*, in welchem auch das Antragsgrundstück gelegen ist, Kleinsiedlungsgebiete (WS) im Sinne des § 2 BauNVO fest. Diese Gebietskategorie dient vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und ist als Baugebiet besonderer Zweckbestimmung geprägt durch eine Wohnnutzung auf großen Grundstücken, deren Freiflächen überwiegend gartenbaulich im Sinne einer Selbstversorgung und zusätzlich durch Kleintierhaltung genutzt werden. Sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten sind im Kleinsiedlungsgebiet nur als Ausnahme zulässig.

In der Örtlichkeit ist die zulässige Nutzungsstruktur eines WS nach Aufstellung des Bebauungsplanes E 2/1 nie eingetreten, da ausschließlich nur als Ausnahme zulässige Nutzungen realisiert wurden. Der betroffene Bereich vermittelt vielmehr den Eindruck eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Insofern ist der bestehende Bebauungsplan aus heutiger Sicht mit materiellen Mängeln behaftet, die die Durchführung eines Änderungsverfahrens allein für das Antragsgrundstück in Frage stellen. Vielmehr gebietet es das städtebauliche Erfordernis, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen und dabei die gesamten WS-Gebiete beiderseits der Straße *Helenenbusch* in den Geltungsbereich eines neuen Bebauungsplanes aufzunehmen und das Planungsrecht an die tatsächliche Bestandssituation und die heutigen Planungserfordernisse anzupassen. Dabei soll dem Antragsgrundstück der gewünschte Nutzungsrahmen unter Beachtung der umgebenden Bauungs- und Nutzungsstruktur zugewiesen werden.

Das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplans E 2/2 stellt einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans E 2/1 dar. Mit der Rechtskraft des neuen Bebauungsplans verlieren die bisherigen Festsetzungen dieser Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans ihre Gültigkeit.

Die neue Bauleitplanung betrifft einen bestehenden Wohnsiedlungsbereich und dient u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen (siehe Pkt. f) ), soll unter Anwendung der dortigen verfahrenserleichternden Vorschriften ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

## **b) Planungsziele**

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neubebauung einer Brachfläche als Nachnutzung innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereiches zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Wohnraum. Da auf dem Immobilienmarkt angebotene ältere Wohnhäuser in Hinblick auf die demografischen Entwicklungen insbesondere den Ansprüchen an eine Barrierefreiheit nicht gerecht werden, trägt der Bebauungsplan zur Bedarfsdeckung an solchem Wohnraum bei.

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 Nachnutzung des betroffenen Bereiches ermöglicht werden und dabei die zukünftige bauliche Entwicklung im Sinne einer städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur gesteuert werden.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Neuordnung der bestehenden Bebauung zu beiden Seiten der Straße *Helenenbusch*. Der rechtskräftige Bebauungsplan E 2/1 „s-Heerenberger Straße / Zütphener Straße“ setzt für den betroffenen Bereich ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) im Sinne des § 2 BauNVO fest. Die in einem WS zulässige Nutzungsstruktur ist hier nie eingetreten, da ausschließlich nur als Ausnahme zulässige Nutzungen realisiert wurden. Der betroffene Bereich vermittelt heute vielmehr den Eindruck eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Es liegt deshalb ein städtebauliches Erfordernis vor, die bereits bebauten Bestandsgrundstücke an der Straße *Helenenbusch* in das Plangebiet einzubeziehen und im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans E 2/2 die WS-Festsetzung aufzuheben. Der neue Bebauungsplan dient vor dem geschilderten Hintergrund einer Anpassung des Planungsrechtes an die tatsächliche Bestandssituation und die heutigen Planungserfordernisse.

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

Das Plangebiet umfasst die Wohnbaugrundstücke beiderseits des östlichen Abschnittes der Straße *Helenenbusch* am nördlichen Siedlungsrand von Emmerich. Die meisten Grundstücke sind mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut und verfügen über größere Gartenbereiche. Auf der Südseite der Straße befindet sich eine nach Abbruch einer vormaligen Gewerbehalle entstandene Baulücke, die von einer ruderalen Hochstaudenflur bedeckt ist.

Im Norden grenzt das Plangebiet an den südlich der Weseler Straße gelegenen Teil des Waldstückes „Helenenbusch“. Im weiteren Verlauf der Straße *Helenenbusch* schließen sich nach Westen hin größere, z. T. blockförmige Mehrfamilienhäuser mit einer gestaffelten Höhenentwicklung bis hin zur einer 8-geschossigen Bauweise an. In rund 90 m Entfernung westlich verläuft die Klever Straße (B 220).

Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

#### **d) Verfahrensbereich**

Das Plangebiet umfasst die im Beschlussvorschlag aufgeführten Flurstücke im östlichen Abschnitt der Straße *Helenebusch* und ist rund 12.580 m<sup>2</sup> groß. Seine Lage und Ausdehnung sind den Anlageplänen zu entnehmen.

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

Die Baugebietsfestsetzungen im Planbereich sollen von der bisherigen Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiete (WS) mit einer Grundflächenzahl GRZ = 0,2 in Allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer Grundflächenzahl GRZ = 0,4 umgewandelt werden. Mangels Flächenangebotes und zur Vermeidung von Zusatzverkehren sollen die nach BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen werden.

Für die Bereiche der bestehenden Einfamilienhäuser sollen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Anpassung an den Bestand getroffen werden. Diese beziehen sich auf die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise i.V.m. Festsetzungen zu den Gebäudehöhen (Traufe und Gesamtgebäudehöhe). Um den Eigentümern über den Bestand hinaus eine zeitgemäße Dachgeschossnutzung einzuräumen, soll als Ausnahme ein nach Landesbauordnung zählendes zusätzliches Vollgeschoss im Dachraum zugelassen werden. Hierdurch wird im Plangebiet z.B. die bisher unzulässige Errichtung größerer Dachgauben ermöglicht.

Auf der vorhandenen Baulücke soll nach Vorstellung des Vorhabenträgers eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen entstehen. Daher soll für den betroffenen WA-Bereich eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt werden. Während sich aktuell gängige zweigeschossige Bauformen wie Pultdachhäuser, Toskanahäuser u.ä., bei denen kein ausbaufähiger Dachraum über den beiden Vollgeschossebenen liegt, in den vorgegebenen städtebaulichen Rahmen einfügen, würde die Errichtung eines Mehrfamilienhauses des in der jüngeren Vergangenheit im Emmericher Stadtraum mehrfach errichteten Typs „Zweigeschossiger mit Staffelgeschoss“ diesen Rahmen sprengen. In Anpassung an die vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur der benachbarten eingeschossigen Einfamilienhäuser soll das Maß der baulichen Nutzung auf dem Vorhabenträgergrundstück daher durch geeignete textliche Festsetzungen dahin gehend eingeschränkt werden, dass eine dritte nutzbare Geschossebene im Dachraum ausgeschlossen wird.

Die Bebauungsverdichtung auf dem Vorhabenträgergrundstück beschränkt sich insofern gegenüber der vorhandenen Nachbarbebauung auf eine höhere Geschossigkeit und die Ermöglichung einer dichteren Bauweise bis zu Hausgruppen. Nicht zugelassen wird eine zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe auf der hinteren Fläche des immerhin 40 m tiefen Grundstückes, da sich eine solch massive Bebauungsverdichtung wiederum nicht in die Umgebungsstruktur einfügen würde.

Zur Anpassung an die umgebende Nutzungsstruktur der Einfamilienhäuser erfolgt darüber hinaus die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf zwei Wohnungen.

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

Von der Bebauungsplanaufstellung betroffen ist ein Bereich innerhalb eines bestehenden Bebauungszusammenhangs im Innenbereich. Das Verfahren dient somit der Innenentwicklung.

Bei der Planbereichsfläche von insgesamt rd. 12.580 m<sup>2</sup> wird die zulässige Gesamtgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Schwellenwert von 20.000 qm

nicht überschreiten können. Die Planung bereitet keine Zulässigkeit von Vorhaben vor, die einer UVP-Pflicht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) liegen nicht vor. Darüber hinaus bereitet die Planung keine erheblichen umweltbezogenen Beeinträchtigungen der Nutzungen in der Nachbarschaft vor.

Es liegen insofern die Voraussetzungen der Durchführung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) vor. Daher soll von den verfahrenserleichternden Vorschriften des § 13a BauGB Gebrauch gemacht werden. Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB sind dabei die Durchführung einer Umweltprüfung und sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus der aktuellen Flächennutzungsplandarstellung als Wohnbaufläche.

#### **g) Ausgleichsbedarf**

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. 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 in den Gartenbereichen der Grundstücke der bestehenden Einfamilienhäuser einige durch die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein geschützte Bäume. Das von der vormaligen Gewerbehalle freigeräumte Vorhabenträgergrundstück weist hingegen keine größeren Gehölze sondern nur eine Ruderalvegetation auf. Sofern geschützte Bäumen 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.

#### **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 Grundstück im Verfahrensbereich sowie in der Nachbarschaft als nicht nur von geringer Bedeutung eingeschätzt. In Vorgesprächen ist seitens der Eigentümer der ins Verfahren einbezogenen bebauten Grundstücke bereits ein erhebliches Interesse an der Planung dargelegt worden. 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 Durchführung der Versammlung während einer Stellungnahmefrist von weiteren 4 Wochen 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 1090 Antrag

Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1090 Uebersichtsplan

Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1090 Verfahrensgebiet

Anlage 4 zu Vorlage 05-16 1090 Luftbild

Anlage 5 zu Vorlage 05-16 1090 Vorentwurf

Anlage 6 zu Vorlage 05-16 1090 Erlaeuterungen zum Vorentwurf