



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05 - 16 1098/2017</b>	<b>30.05.2017</b>

#### Betreff

2. Änderung des Bebauungsplanes E 28/1 - Windmühlenweg -;  
hier: 1) Aufstellungsbeschluss  
2) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

#### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	20.06.2017
--------------------------------	------------

#### **Beschlussvorschlag**

##### **Zu 1)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB den Bebauungsplan E 28/1 Windmühlenweg dahingehend zu ändern, dass ein Baufeld im südlichen Bereich des Flurstücks 19, Flur 28, Gemarkung Emmerich ergänzt wird.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.  
Der Änderungsbereich ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

##### **Zu 2)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung für den in der Anlage gekennzeichneten Verfahrensbereich eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB entsprechend Punkt 3.1 (einfache Bürgerbeteiligung) der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung durchzuführen sowie die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

## Sachdarstellung :

### Zu 1)

#### a) **Planungsanlass und -ziel**

Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Bebauungsplanänderung gestellt. Sein Grundstück umfasst über knapp 1.600 m<sup>2</sup>.

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 Änderung des Bebauungsplanes soll die bauliche Nutzung des betroffenen un bebauten 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.

Aus den genannten Gründen hält es die Stadtverwaltung für sinnvoll, dem Antrag zu folgen und den Bebauungsplan E 28/1 Windmühlenweg entsprechend zu ändern.

#### b) **Geplante planungsrechtliche Festsetzungen**

Es soll ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt werden. Der Bereich des Flurstücks, der an den Windmühlenweg grenzt, wird entsprechend der Gegebenheiten vor Ort mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Der Innenbereich des Flurstücks, der neu bebaut werden soll, wird mit einem Vollgeschoss festgesetzt um die bauliche Dichte im Innenbereich gering zu halten und um Rücksicht auf die umliegende, teilweise sehr niedrige Bebauung zu nehmen.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt. Diese Festsetzung dient ebenfalls einer maßvollen Nachverdichtung und soll eine zu hohe Auslastung vermeiden.

Die Erschließung erfolgt über einen Privatweg vom Windmühlenweg aus, über das Flurstück 19, Flur 28, Gemarkung Emmerich.

#### c) **Ausgleichsbedarf**

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

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

Bei der Planbereichsfläche von knapp 1.600 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. 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)**

Die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Bestimmungen liegen vor:

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, dass als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB dient.
- Die zulässige Grundfläche, die durch die Planung festgesetzt wird, ist kleiner als 20.000 qm.
- 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.

Im vorliegenden Fall soll der Planungsvorentwurf nach öffentlicher Bekanntmachung bei der Verwaltung für die Dauer eines Monats zur Einsichtnahme ausgelegt werden. Hierbei haben interessierte Bürger die Möglichkeit, sich über die Planungsabsichten Kenntnis zu verschaffen und Stellungnahmen hierzu abzugeben. Die Grundstückseigentümer der benachbarten Flächen werden durch persönliche Anschreiben auf die Beteiligungsmöglichkeiten hingewiesen.

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

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.  
Der Antragsteller hat ein Planungsbüro für die Erstellung der erforderlichen Unterlagen für das Bebauungsplanänderungsverfahren beauftragt.

## **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 1098 Luftbild
- Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1098 Bebauungsplanübersicht
- Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1098 Bebauungsplanauszug
- Anlage 4 zu Vorlage 05-16 1098 Änderungsvorentwurf
- Anlage 5 zu Vorlage 05-16 1098 Erläuterungen Vorentwurf
- Anlage 6 zu Vorlage 05-16 1098 ASP
- Anlage 7 zu Vorlage 05-16 1098 Antrag auf BPlan-Änderung