



		TOP	
		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 1419/2018	22.02.2018

Betreff

4. Änderung des Bebauungsplanes E 18/3 - Gaemsgasse -;
hier: 1) Aufstellungsbeschluss
2) Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	13.03.2018
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB den Bebauungsplan E 18/3 -Gaemsgasse- für den von den Grundstücken Parkring 7 und 9, Gemarkung Emmerich, Flur 18, Flurstücke 354 und 355 betroffenen Teilbereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) dahingehend zu ändern, dass die Festsetzung der überbaubaren Fläche erweitert wird sowie eine maximale Gebäudehöhe und vier Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Änderungsbereich ist im als Anlage 4 beigefügten Übersichtsplan mit einer dicken Linie und gelber Farbgebung gekennzeichnet.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Vorstellung der städtischen Planungsabsichten in der Form einer 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) AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

a) Planungsanlass

Der im Jahre 1974 aufgestellte Bebauungsplan E 18/3 -Gaemsgasse- setzt für den Bereich der Grundstücke Parkring 7 und 9 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit zweigeschossiger offener Bauweise fest. Die überbaubare Fläche auf diesen Grundstücken orientiert sich an den seinerzeitigen Einfamilienhäusern und fasst diese längs ihrer Gebäudefronten ein.

Die betroffenen Grundstücke wurden vor kurzem veräußert und durch Abriss der Gebäude freigeräumt. Es besteht die Absicht ein neues Mehrfamilienwohnhaus auf der Gesamtfläche zu errichten. Hierzu wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der ein zweigeschossiges Gebäudeensemble mit zusätzlichem Staffelgeschoss vorsieht. Hierin sollen rund 12 Wohneinheiten realisiert werden.

Das Baukonzept überschreitet die Baugrenzen im gültigen Bebauungsplan und weicht auch noch von weiteren Festsetzungen ab. Insgesamt können diese Abweichungen nicht im Rahmen einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, so dass für die planungsrechtliche Vorbereitung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplans E 18/3 erforderlich ist. Ein entsprechender Antrag wurde seitens des Vorhabenträgers eingereicht.

b) Planungsziele

Der vorliegende Bauentwurf stellt eine städtebaulich tragfähige Nachnutzung des betroffenen Bereiches dar und fügt sich vom Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Ein verändertes Planungsrecht ermöglicht eine bessere bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks und korrespondiert mit dem Bestreben der Stadt Emmerich am Rhein, eine den Anforderungen der demografischen Entwicklung entsprechende, gezielte und zukunftsfähige Innenentwicklung in den Siedlungsschwerpunkten voranzutreiben.

Ziel der Bauleitplanung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neubebauung einer innerstädtischen Brachfläche 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.

c) Gegenwärtige Nutzungssituation

Das Verfahrensgebiet betrifft eine innerstädtische Brachfläche, die bis zum Juli 2017 mit zwei Einfamilienwohnhäusern bebaut war. Das Gelände ist einplaniert und bis auf einen etwa mittig stehenden größeren Baum ohne Bewuchs.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Innenstadt unmittelbar westlich des Zollhafens. Das Stadtzentrum mit einer Vielzahl an Gemeinbedarfseinrichtungen und Einzelhandelsgeschäften liegt westlich des Plangebiets. Die nähere Umgebung am Parkring ist darüber hinaus auch durch Wohnbebauung geprägt.

d) Verfahrensbereich

Das Plangebiet umfasst die im Beschlussvorschlag aufgeführten Grundstücke am Parkring südlich der Gaemsgasse und ist rund 1.560 m² groß. Seine Lage und Ausdehnung sind den Anlageplänen zu entnehmen.

e) Geplante planungsrechtliche Festsetzungen

Der Änderungsbereich soll wie im gültigen Bebauungsplan E 18/3 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Abweichend von diesem sollen die bisher ausgeschlossenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO bis auf Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können, um eine Entwicklung mit gewissen Nutzungsmischungen zu ermöglichen, wie sie sich in den Randbereichen der zentralen Innenstadt auch sonst etabliert haben.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird wie bisher die Festsetzung einer zweigeschossigen offenen Bauweise und eine Grundflächenzahl GRZ = 0,4 vorgesehen. Mit der Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung ergibt sich infolge der dortigen Beschränkung auf die Vollgeschosse bei der Ermittlung der Geschossflächen im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan die Möglichkeit zu einer zusätzlichen Bebauungsverdichtung durch erweiterten Dachgeschossausbau unterhalb der Vollgeschossigkeit.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Stellplatznachweises auf eigenem Grundstück sollen vier Teilflächen außerhalb der Baufläche als Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt werden. Hiermit einher geht der Ausschluss der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen außerhalb der Baufläche und der festgesetzten Stellplatzflächen, um eine Verteilung der PKW-Abstellmöglichkeiten auf dem gesamten Grundstück zu steuern und das von einer konzentrierten Stellplatzfläche ausgehende Konfliktpotential zu mindern. Darüber hinaus wird auf diese Weise der Eingriff in das bestehende Stellplatzangebot im angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum weitestgehend minimiert, da sich die Anlage neuer Zufahrten auf das Grundstück nicht nur im Bereich der vorhandenen Parkstände im Parkring vollzieht.

f) Erfüllung der Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

Bei der Verfahrensfläche von insgesamt rd. 1.560 m² wird die neu geschaffene zulässige Gesamtgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Schwellenwert von 20.000 qm nicht überschreiten können. Die Planung bezieht sich auf die Überplanung eines Allgemeinen Wohngebietes und bereitet somit 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. Des Weiteren ergeben sich infolge des großen Abstandes zu den nächstgelegenen Störfallbetrieben sowie aufgrund der Tatsache, dass das Verfahrensgebiet nicht vom einem Achtungsabstand dieser Betriebe nach Störfallrecht erfasst wird, keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

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.

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich nicht aus der aktuellen Flächennutzungsplandarstellung als „Gemischte Baufläche“. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden. Stattdessen wird die der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets entgegenstehende FNP-Darstellung nach § 13a Abs. 2 Nr. BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

g) Ausgleichsbedarf

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung 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.

Die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB entbindet die Gemeinde jedoch nicht davon, die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen. Aufgrund der zu erwartenden starken Versiegelung des Plangebiets soll eine Pflanzmaßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen worden, um hier eine eingriffsnaher Kompensation zu gewährleisten. Hierbei handelt es sich um ein Pflanzgebot von 5 klein- bis mittelkronigen Bäumen sowie von Sträuchern auf einer Teilfläche von 15 % der nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksfläche. Diese Maßnahmen dienen zur Durchgrünung des Plangebiets und erfüllen eine im Interesse des Vorhabenträgers liegende gestalterische Funktion.

Im Plangebiet befindet sich ein durch die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein geschützter Baum. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung kommen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Anwendung. Danach ist für die Beseitigung dieses Baumes bei Realisierung des Bauvorhabens ein entsprechender Ersatz zu leisten.

Der beiliegende Änderungsvorentwurf wurde seitens des Vorhabenträgers erarbeitet. Die hierin abgebildeten Planungsabsichten sind mit der Verwaltung abgestimmt und können zur Grundlage eines Aufstellungsbeschlusses für die Einleitung des Verfahrens gemacht werden. Auf die Vorstellung der gleichzeitig beigebrachten Gutachten wird im Rahmen dieser Vorlage verzichtet, da sie bei den nachfolgenden Beschlüssen in der weiteren Verfahrensdurchführung ohnehin noch als Abwägungsmaterial vorgelegt werden.

Zu 2) FORM DER FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die städtischen Planungsabsichten soll in diesem Bauleitplanverfahren nach § 13 a BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Da es sich bei dem Verfahrensgebiet um einen begrenzten Innenbereich handelt und die Auswirkungen der Planungen auf die unmittelbare Nachbarschaft begrenzt sein dürften sowie als von geringerer Bedeutung zu erachten sind, soll eine einfache Beteiligung nach Pkt. 3.1 der städtischen Richtlinien für die Durchführung von Bürgerbeteiligungen in Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Hierbei wird der Planungsvorentwurf nach öffentlicher Bekanntmachung bei der Verwaltung sowie auf der Homepage der Stadt Emmerich am Rhein für die Dauer eines Monats zur Einsichtnahme ausgelegt. Während dieser Frist haben interessierte Bürger die Möglichkeit, sich über die Planungsabsichten Kenntnis zu verschaffen und Stellungnahmen hierzu abzugeben. Die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke werden durch persönliches Anschreiben auf die Beteiligungsmöglichkeiten hingewiesen.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.
Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten der Erstellung der Planungsunterlagen.

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 1419 Antrag
- Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1419 Bebauungskonzept
- Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1419 Uebersichtsplan 5000
- Anlage 4 zu Vorlage 05-16 1419 Flurkarte Verfahrensbereich
- Anlage 5 zu Vorlage 05-16 1419 Bestehender BPlan
- Anlage 6 zu Vorlage 05-16 1419 Vorentwurf Karte
- Anlage 7 zu Vorlage 05-16 1419 Vorentwurf Textl. Festsetzungen
- Anlage 8 zu Vorlage 05-16 1419 Vorentwurfsbegründung