



TOP Vorlagen-Nr.	Datum
---------------------	-------

Verwaltungsvorlage**öffentlich****05 - 16
1588/2018/1****07.11.2018****Betreff**

Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes E 28/1 - Windmühlenweg -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	27.11.2018
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, ein Bebauungsplanverfahren zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes E 28/1 Windmühlenweg einzuleiten.
Voraussetzung hierfür ist die Erschließung der neu zu schaffenden Wohnbauflächen über die Eltener Straße.

Sachdarstellung :

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes E 28/1 Windmühlenweg vor. Der Antragsteller hätte gerne folgende Änderungen im genannten Bebauungsplan vorgenommen:

1) Doppelhausbebauung ermöglichen

Änderung der bisherigen Festsetzung einer Einzelhausbebauung in eine Einzel- und Doppelhausbebauung im Bereich Verlängerung der Gutenbergstraße (westliches Baufenster). Das Baufeld befindet sich im Bereich der bereits durchgeführten

1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (Rechtskraft: 26.06.2006).

2) Neues Baufeld ergänzen

Auf der Fläche zwischen den letzten Baufenstern der Gutenbergstraße und den im Bau befindlichen Gebäuden des Grundstücks Eltener Straße 6 soll ein weiteres Baufeld im Bebauungsplan ergänzt werden, welches ebenfalls eine Doppelhausbebauung ermöglichen soll.

3) Verkleinerung der Verkehrsfläche

Anlegen einer Wendemöglichkeit mit 10 x 15 m statt der bislang vorgesehenen privaten Verkehrsfläche mit 11 x 30 m.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Leitsatz in der heutigen Stadtentwicklung lautet „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. In diesem Sinne würde die Verwaltung die beantragte Bebauungsplanänderung mittragen.

Es bestehen allerdings Bedenken bezüglich der Erschließung des gesamten Änderungsbereiches. Die Gutenbergstraße endet in einem „Nadelöhr“ von lediglich drei Meter Breite.

Zur Erschließung ist der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen:

„Der Ausbau der Gutenbergstraße blieb seinerzeit hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes zurück, indem für die besagte rückwärtige Zuwegung zur Eltener Str. 6 ein Ausbau in einer Breite von nur 3 m anstatt des Bebauungsplanmaßes von 4 m erfolgte. Auch wurde auf eine Übereignung dieser Fläche an die Stadt Emmerich verzichtet. Da sich eine nachträgliche Verbreiterung dieses Wegeteilstückes auf das Bebauungsplanmaß infolge der teilweisen Einbeziehung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche in das Hausgrundstück Gutenbergstr. 10 nicht mehr bewerkstelligen lässt, wird der zukünftige Privatweg auf einer Länge von 11,5 m einen Engpass von 3 m aufweisen. Aus verkehrstechnischer Sicht ist dies aber als unproblematisch zu erachten, da sich hieran sofort ein Wendeplatz von 7,5 bis 11,5 m Breite anschließt und der Bereich für die Verkehrsteilnehmer insgesamt überschaubar ist.“

Nach derzeitigem Planungsrecht können im Plangebiet drei bis max. fünf Wohnhäuser (inkl. dem Baufeld süd-östlich der Gutenbergstraße) entstehen. Nach der beantragten Änderung des Bebauungsplanes können bis zu acht Wohnhäuser entstehen.

Eine solche Verdichtung kann nur mit einer entsprechenden Erschließung einhergehen.

Allerdings benötigen Lastkraftwagen, Rettungswagen u. Ä. nach RaSt (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) 3,55 m Straßenbreite. Bei einem Privatweg kann man im Ausnahmefall von diesem Wert abweichen. Es muss allerdings deutlich werden und den künftigen Bauherren kommuniziert werden, dass sich dadurch in der Realität (Baustellenlogistik, Möbellieferung, etc.) Schwierigkeiten ergeben. Zudem müssen die Mülltonnen der zusätzlich geplanten Wohneinheiten einen Weg von ca. 100m zu dem festgesetzten Mülltonnensammelplatz in der Nähe des Windmühlenweges gezogen werden.

Aus den Erfahrungen der letzten Jahre heraus zeigt sich, dass bei der Stadtverwaltung immer häufiger Beschwerden bezüglich zu enger Straßen eingehen. Gerade bei der vorliegenden schwierigen Erschließungssituation, wo nach bestehendem Planungsrecht bereits Wohnhäuser errichtet werden können, sollte nicht zu stark verdichtet werden.

Man hatte 2006 den Bebauungsplan mit dem Ziel, einen städtebaulich ansprechenden Übergang zwischen der dichten Doppelhausbebauung der Gutenbergstraße und der lockeren Bebauung der Eltener Straße im Plangebiet zu schaffen, geändert. Die nun beantragten Änderungen würden das damalige Planungsziel konterkarieren und keinen Übergang zwischen den beiden unterschiedlichen Baudichten schaffen, sondern die dichte Doppelhausbebauung bis zur Rückseite der Eltener Straße fortsetzen.

Die Verwaltung hat diesbezüglich mit dem Vorhabenträger ein Gespräch geführt. Hierbei wurden alternative Erschließungsmöglichkeiten sondiert. Ein tragfähiger Kompromiss scheint, die Erschließung des neuen Baufeldes über die Eltener Straße zu sichern. Hier wird die künftige Zufahrt zwischen den beiden im Bau befindlichen Mehrfamilienhäusern genutzt und bis zum Wendepunkt an der Gutenbergstraße durchgeführt (s. Anlage 4). Es wird jedoch keine Möglichkeit zur Durchfahrt geschaffen. In diesem Zuge könnte die Verkehrsfläche des Wendepunktes neu konzipiert werden, um bestmöglich auf die konkreten Planungen reagieren zu können.

Die Erschließung des bisher als Einzelhaus festgesetzten Baufeldes erfolgt weiterhin über die Gutenbergstraße mit den o. g. Nachteilen. Der Plan würde zu einer Einzel- und Doppelhausbebauung geändert. Hierdurch wird der Verkehr auf der Gutenbergstraße im Gegensatz zur heutigen planungsrechtlichen Situation um eine Wohneinheit erhöht. Somit werden im Vergleich zur heutigen Situation maximal sechs weitere Wohneinheiten an die Gutenbergstraße über das 3m breite Nadelöhr angeschlossen.

Das Grundstück im östlichen Planbereich (rückwärtig Eltener Straße 4) steht derzeit ebenfalls zur Disposition. Hier ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Wie die Planungen eines künftigen Erwerbers aussehen, lässt sich derzeit nicht absehen. Aus Sicht der Stadtverwaltung wäre eine gemeinsame Entwicklung aller rückwärtigen Flächen vorteilhaft.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung soll gemäß dieser Vorlage grundsätzlich über die Nachverdichtung des inneren Bereiches zwischen der Gutenbergstraße und der Eltener Straße entscheiden. Sofern die Entscheidung zugunsten einer Bebauung ausfällt, wird das Planverfahren zur Änderung des Bebauungsplans eingeleitet. Seitens des Vorhabenträgers müssen der Verwaltung die Unterlagen zum Bebauungsplanvorentwurf zur Verfügung gestellt werden. In einer der nächsten Sitzungen wird dem Ausschuss der Beschlussvorschlag zur formellen Einleitung des Planverfahrens mit Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung vorgelegt.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme wird von den Zielen des Leitbildes nicht berührt.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlagen:
Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1588
Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1588
Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1588
Anlage 4 zu Vorlage 05-16 1588