



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 1855/2019	15.04.2019

Betreff

Bebauungsplanverfahren E 10/6 - Nierenberger Straße / Ost -;
hier: 1) Aufstellungsbeschluss
2) Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	07.05.2019
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bereich des Grundstücks Nierenberger Straße 136, Gemarkung Emmerich, Flur 10, Flurstück 505, unter Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren erhält die Bezeichnung **E 10/6 –Nierenberger Straße Ost-**.

Das künftige Plangebiet ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet (siehe Anlage 1).

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Vorstellung der Planungsabsichten in der Form der 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. In Absprache mit dem Vorhabenträger ist die Voraussetzung hierfür die Anpassung der festgesetzten Gebäudehöhe im Teilgebiet WA2 im weiteren Verfahren, um eine abgestufte Höhenentwicklung im hinteren Teil des Baufeldes zu erreichen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

a) Begründung

Die Stadt Emmerich plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Fläche an der Nierenberger Straße im Bereich des Grundstücks mit der heutigen Hausnummer 136.

Ein privater Investor hat das Grundstück erworben und beabsichtigt den Abbruch des Bestandsgebäudes und die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt rund 30 neuen Wohnungen. Dafür ist auch eine Teilüberbauung des bisher als Garten genutzten Grundstücksteils erforderlich.

Hintergrund der geplanten Entwicklung des Baugrundstücks ist zudem die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet sowie der Wille der Stadt Emmerich am Rhein, Bauwilligen innerhalb der Stadtgrenzen Baugrundstücke anbieten zu können.

Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung ergibt sich hier insbesondere dadurch, dass an die Realisierung der geplanten Nutzung besondere Anforderungen zu stellen und durch die Vornutzung und die umgebenden Nutzungen verschiedene Belange betroffen sind, die in ihrem Zusammenspiel nur durch die Abwägungsentscheidung der Bauleitplanung zufrieden stellend zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen u.a. die Nähe zu gewerblichen Nutzungen und der auf dem Grundstück aufstehende Baumbestand mit seinem Wert für Natur und Stadtklima.

Verwaltungsseitig kann die Planung befürwortet werden, da sie als Maßnahme der Innenentwicklung der Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes dient und somit eine bessere bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks ermöglicht. Die Planung korrespondiert mit dem Bestreben der Stadt Emmerich am Rhein, eine den Anforderungen der demografischen Entwicklung entsprechende, gezielte und zukunftsfähige Innenentwicklung in den Siedlungsschwerpunkten voranzutreiben. Es handelt sich um eine sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungskörpers und keinen Eingriff in den unberührten Außenbereich.

b) Verfahrensgebiet

Das Plangebiet ist rund 3.350 m² groß und befindet sich im Osten des Emmericher Siedlungskörpers. Das Verfahrensgebiet ist begrenzt:

- im Norden von der Nierenberger Straße
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 246, 247 und 506 in der Flur 10 der Gemarkung Emmerich
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstück 938, 1160 und 1161 in der Flur 10 der Gemarkung Emmerich
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 801 in der Flur 10 der Gemarkung Emmerich

Der Bereich ist in Anlage 1 durch die gestrichelte Linie dargestellt und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Emmerich:

Flur 10, Flurstück: 505

c) Vorgesehene Planfestsetzungen

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans soll als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Es wird unterteilt in die Teilgebiete WA1 und WA2.

Für beide Bereiche wird eine zweigeschossige offene Bebauung mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und der Dachform Satteldach oder Walmdach festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe wird im weiteren Verfahren im hinteren Teil des Plangebietes (WA2) angepasst, um eine Abstufung der Gebäudehöhe zu erreichen. Somit kann die städtebauliche Verträglichkeit und das sich einfügen der Bebauung gesichert werden.

Im vorderen Teil des Baugebietes werden Stellplätze als Nebenanlagen festgesetzt (ST). Zusätzlich wird im mittleren und hinteren Teil des Plangebietes eine Tiefgarage (TGa) festgesetzt, in der Parkmöglichkeiten für die Bewohner entstehen sollen. Die Erschließung findet über die vorhandene Nierenberger Straße statt.

d) Erfüllung der Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung

Von der Bebauungsplanaufstellung betroffen ist ein Bereich innerhalb eines bestehenden Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 BauGB. Das Verfahren dient der planungsrechtlichen Steuerung der Weiterentwicklung der bereits nahezu vollständig bebauten Bereiche und stellt somit eine Innenentwicklung dar. Hier können die Regelungen des § 13a BauGB angewendet werden.

Die Gesamtfläche des Plangebietes erreicht mit 3.350m² nicht den hierfür maximal zulässigen Schwellenwert von 20.000 qm gemäß § 13a BauGB.

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 gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich.

Zu 2)

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sollte auf eine formelle frühzeitige Beteiligung im Sinne der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB nicht verzichtet werden, um eine frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der Behörden zu gewährleisten und eine umfangreiche Vorabstimmung der Planung vor Erstellung des Offenlageentwurfes durchzuführen.

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 1855
Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1855
Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1855
Anlage 4 zu Vorlage 05-16 1855