



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 2097/2020	03.01.2020

Betreff

Verfahren zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans E 9/3 - Sternstraße/Ost -;
hier: 1) Aufstellungsbeschluss
2) Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	28.01.2020
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB den Bebauungsplan E 9/3 -Sternstraße / Ost- dahingehend zu ändern, dass eine Ausnahmeregelung für die Zulässigkeit einer Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Terrassenüberdachungen festgesetzt wird.

Das Bebauungsplanänderungsverfahren erhält die Bezeichnung: **1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes E 9/3 -Sternstraße / Ost-**.

Die Verfahrensgebietsgrenze ist im Anlageplan 3 mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den beiliegenden Änderungsentwurf im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, und beauftragt die Verwaltung die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

a) Planungsanlass

Im Zusammenhang mit der Errichtung eines Wohnhauses im Bebauungsplan E 9/3 planen die Bauherren, die an das Gebäude anschließende Terrasse im rückwärtigen Bereich des Grundstücks mit einer aufgeständerten Terrassenüberdachung zu versehen. Infolge der im Bebauungsplan festgesetzten geringen Bauflächentiefe von nur 14 m würde die Terrassenüberdachung die hintere Baugrenze auf dem Antragsgrundstück überschreiten. Da sie bauordnungsrechtlich als Teil des Wohnhauses gilt, wäre sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Das Ausmaß der Abweichung lässt eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht zu, so dass die geplante Terrassenüberdachung, die nach ihren Maßen gemäß Landesbauordnung zu den genehmigungsfreien Vorhaben gehört, aktuell planungsrechtlich abzulehnen wäre.

Zur Ermöglichung der betreffenden Terrassenüberdachung wurde daher seitens der Bauherren bei der Stadt Emmerich am Rhein ein Antrag auf entsprechende Änderung des Bebauungsplanes E 9/3 gestellt.

b) Planungsziel

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von an Wohnhäusern angebauten Terrassenüberdachungen, die die überbaubaren Flächen jeweils ganz oder teilweise überschreiten.

Eine überdachte Terrasse oder ein Wintergarten stellt heutzutage für viele Eigenheimbesitzer einen wesentlichen Bestandteil ihrer Grundstücksnutzung dar, indem das Wohnen ein Stück weit in den Freiraum ausgedehnt wird. Daher boomen solche Anlagen, die häufig genug von den Eigentümern ohne Antragstellung oder Abfrage der sonstigen rechtlichen Zulässigkeit errichtet werden. Insofern ist diesbezüglich ein gewisser Wildwuchs zu beobachten, der im Falle der unzulässigen Errichtung kaum mehr rückgängig zu machen ist.

Der Erlass der Landesbauordnung 2018 trägt dieser Entwicklung in gewissem Maße Rechnung, indem die Abmessung von Terrassenüberdachungen als genehmigungsfreies Bauvorhaben von 3,0 m auf 4,5 m Tiefe vergrößert wurde. Diese Genehmigungsfreiheit hebt aber andere rechtliche Voraussetzungen für die Zulässigkeit solcher Vorhaben wie das Abstandsflächenerfordernis oder die Einhaltung des Planungsrechtes nicht auf.

Der Bebauungsplan E 9/3 bereitet eine bauliche Nachverdichtung in einem begrenzten innenliegenden Bereich mit eingeschossigen Wohnhäusern vor. Hiermit korrespondieren Bauflächenfestsetzungen geringerer Ausdehnung, die gemessen an dem üblichen Wohnflächenbedarf für die Errichtung der Wohngebäude selbst voll in Anspruch genommen werden. Daher kann die planungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung von Terrassenüberdachungen, die in der Regel nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden könnten, nur durch eine Planänderung herbeigeführt werden.

Da auch in der Nachbarschaft, die im Wesentlichen durch Einfamilienhauswohnbebauung geprägt ist, bereits Terrassenüberdachungen entstanden sind, führt ein solchermaßen erweitertes Baurecht im Bebauungsplanbereich nicht zu von der Eigenart der Umgebung abweichenden baulichen Auswüchsen. Die städtebaulich angepasste Fortentwicklung der Bebauungsstruktur bleibt auch nach Änderung des Bebauungsplanes weiterhin gesichert.

c) Gegenwärtige Nutzungssituation im Planbereich

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes E 9/3 befinden sich zurzeit in der Umsetzung. So wurde bereits ein Privatweg zur Erschließung der im Planinnenbereich liegenden Grundstücke, welche die Aufstellung des Bebauungsplanes initiierten, errichtet und die Häuser auf den Grundstücken 22a und 22c befinden sich im Bau. Für das dritte neu zu errichtende Wohnhaus auf dem Grundstück 22b liegt ein Genehmigungsantrag vor. Darüber hinaus wurde die Baulücke im südwestlichen Planbereich geschlossen.

Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

d) Verfahrensbereich

Das Verfahrensgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans E 9/3 -Sternstraße / Ost- mit den Grundstücken Sternstraße 20, 22, 22a-c und 24 im Ortsteil Emmerich, Gemarkung Emmerich, Flur 9, Flurstücke 46, 70, und 407 bis 414 mit einer Flächengröße von rd. 3.800 qm.

e) Geplante planungsrechtliche Festsetzungen

Die festgesetzte Lage der überbaubaren Flächen im Planinnenbereich erfolgte seinerzeit unter Abwägung vorgetragener Anregungen und Bedenken aus der Nachbarschaft. Insofern ist eine Ausdehnung der überbaubaren Flächen in dem Maße, dass geplante oder zukünftig geplante Terrassenüberdachungen hierin errichtet werden könnten, unzulässig. Eine solche Änderung würde darüber hinaus ggf. wesentliche Erweiterungsmöglichkeiten der Hauptgebäude selbst schaffen, was mit dem vorliegenden Antrag nicht beabsichtigt ist und städtebaulich ggf. einer der Bebauungsstruktur in der näheren Umgebung angepassten Bebauung widerspräche.

Es soll daher in den Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung für eine Überschreitung der überbaubaren Flächen als textliche Festsetzung eingeführt werden, die sich ausschließlich auf die Errichtung von Terrassenüberdachungen, die nicht allseitig umschlossen sein dürfen, also keine Wintergärten darstellen, beschränkt. Darüber hinaus wird die Ausnahmeregelung an den Vorbehalt gebunden, dass es sich nur um im Sinne der Landesbauordnung genehmigungsfreie Terrassenüberdachungen bis zu 30 qm Grundfläche und einer Tiefe ab Gebäudeanschluss bis zu 4,5 m handelt.

Die Ausnahmeregelung bezieht sich auf alle Baugebiete im Planbereich, also auch auf die Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits eine Bestandsbebauung aufwiesen. Die sich aus der Planänderung ergebenden zusätzlichen Möglichkeiten sind nach dem aktuellen Gebäudebestand auf diesen Grundstücken jedoch als theoretisch zu erachten.

f) Ausgleichsbedarf

Durch die Ergänzung des Bebauungsplanes um die Ausnahmeregelung für Terrassenüberdachungen außerhalb der überbaubaren Flächen wird das im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht verändert. Von daher bewirkt die Änderung keine Ausweitung der durch den Bebauungsplan bislang vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft.

g) Erfüllung der Voraussetzungen für ein vereinfachtes Änderungsverfahren

Die vorliegende Bauleitplanung wird im vereinfachten Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Das vereinfachte Änderungsverfahren ist zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Ergänzung des Bebauungsplans um die genannte textliche Festsetzung berührt die Grundzüge der Planung nicht und begründet oder bereitet keine Zulässigkeit von Vorhaben vor, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass die unter Nr. 2 genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden, da das Plangebiet nicht in einem Natura 2000-Gebiet oder Auswirkungen auf dieses haben könnte. Ferner befindet sich das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich eines Störfallbetriebes.

Von daher liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB vor, so dass von dessen verfahrenserleichternden Bestimmungen Gebrauch gemacht werden soll.

Zu 2)

Da es sich um ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB handelt, kann gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 1 BauGB von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, sowie gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Es erfolgen daher als nächste Verfahrensschritte die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes sowie parallel hierzu die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

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 2097 Anonymisierter Antrag

Anlage 2 zu Vorlage 05-16 2097 Uebersichtskarte

Anlage 3 zu Vorlage 05-16 2097 Entwurfskarte

Anlage 4 zu Vorlage 05-16 2097 Entwurfsbegründung