



# 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans E 9/3 -Sternstraße Ost-

## Entwurfsbegründung

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB





## Inhalt

<b>1</b>	<b>Veranlassung / Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Gegenwärtiger Zustand .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planungsvorgaben.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Ziele des Bebauungsplans .....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Sonstige bei Aufstellung des Bebauungsplans E 9/3 abgewogene öffentliche Belange.....</b>	<b>8</b>
9.1	Belange von Natur und Landschaft .....	8
9.2	Artenschutz .....	8
9.3	Immissionsschutz.....	9
9.4	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	9
9.5	Altlasten und Altablagerungen.....	9
9.6	Hochwassergefährdung und Starkregenabfluss .....	9
9.7	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	9
<b>10</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>10</b>



## 1 Veranlassung / Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Stadt Emmerich am Rhein beabsichtigt, für den Bebauungsplan E 9/3 -Sternstraße / Ost- eine Änderung vorzunehmen.

Auslöser für diese Bauleitplanung ist die Absicht eines privaten Bauherrn, eine Terrassenüberdachung an seinem Wohnhaus zu errichten, welche die überbaubare Fläche des Antragsgrundstückes überschreitet und damit von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweicht. Von den Ausmaßen der Überschreitung her übersteigt diese Abweichung die Zulassungsmöglichkeiten einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB. Daher wurde seitens des Bauherrn zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben ein Antrag auf Änderung des Bauplans gestellt.

Der Bebauungsplan E 9/3 wird durch diese Änderung um eine textliche Festsetzung ergänzt, die eine Ausnahmeregelung für die Zulässigkeit nicht allseitig umschlossener Terrassenüberdachungen, welche nach der aktuellen Landesbauordnung genehmigungsfrei sind, beinhaltet.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im vereinfachten Änderungsverfahren nach den Bestimmungen des §13 BauGB durchgeführt. Das vereinfachte Änderungsverfahren ist dann 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 betreffende 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. Hierbei wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 1 BauGB von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, sowie gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

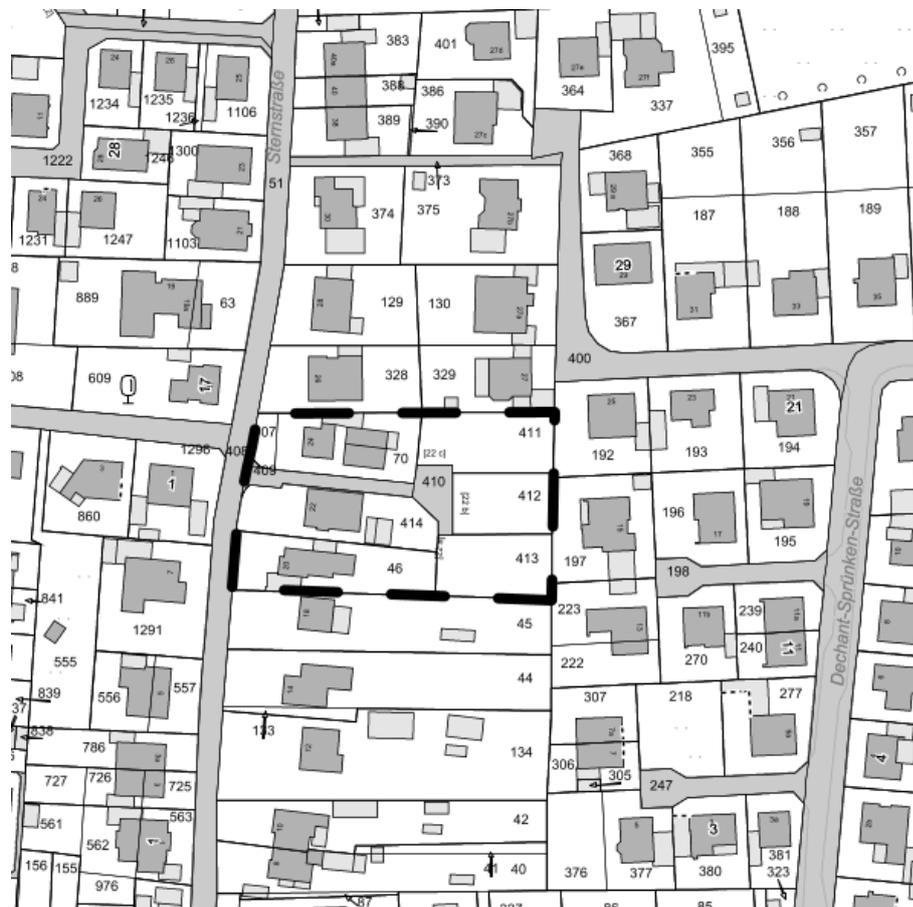
## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist rd. 3.800 m<sup>2</sup> groß und befindet sich im Nordosten des Emmericher Siedlungskörpers. Es umfasst die Grundstücke Sternstraße 20, 22, 22a-c und 24, Flurstücke 46, 70, und 407 bis 414 in der Gemarkung Emmerich, Flur 9. Das Verfahrensgebiet ist begrenzt:

- im Westen von der Sternstraße
- im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 328 und 329 in der Gemarkung Emmerich, Flur 9
- im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 192, 197 und 223 in der Gemarkung Emmerich, Flur 9
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 45 in der Gemarkung Emmerich, Flur 9

Die Verfahrensgebietsgrenze ist in der Planunterlage des Bebauungsplanes mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

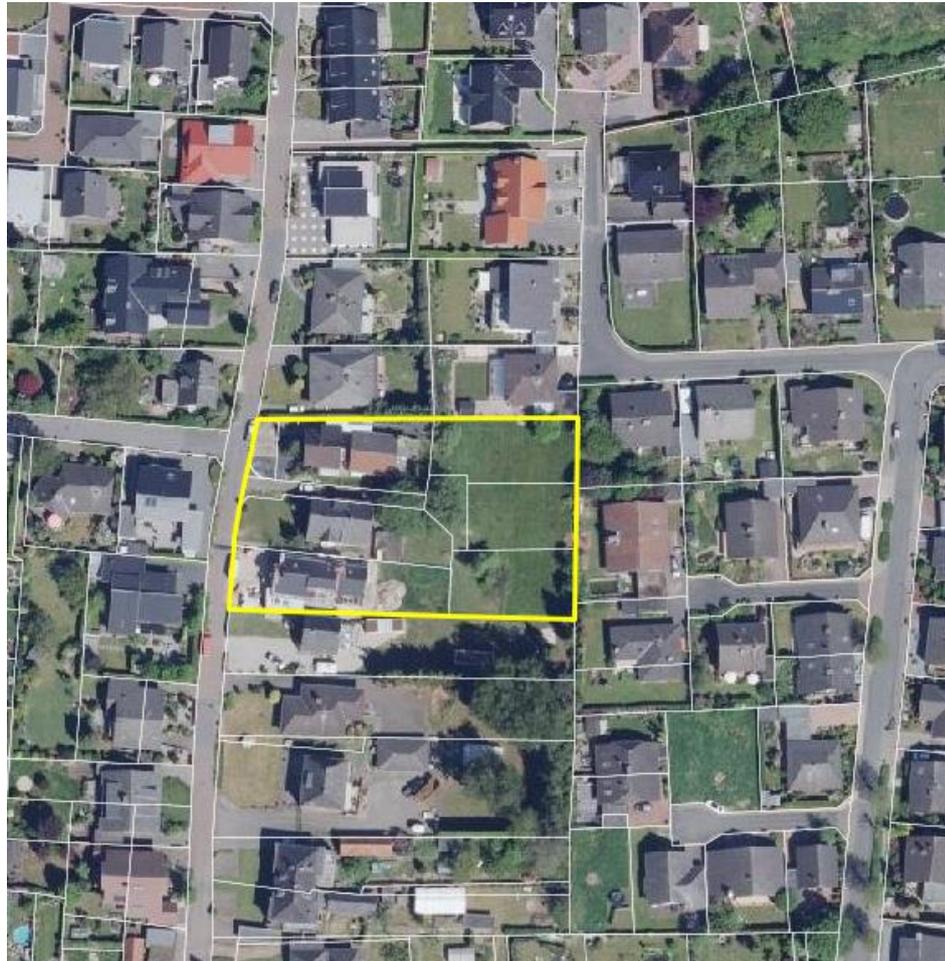
Abbildung 1: Lage des Plangebiets



### 3 Gegenwärtiger Zustand

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.

Abbildung 2: Luftbild 2018



## 4 Planungsvorgaben

### Regionalplan / Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein ist der Geltungsbereich des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt.

Damit entspricht das vorliegende Bauleitplanverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs.

### Bebauungsplan

Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans E 9/3 -Sternstraße Ost-. Dessen bestehende planungsrechtliche Festsetzungen werden im Rahmen der 1. Vereinfachten Änderung lediglich ergänzt.



### Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und damit nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

## **5 Ziele der Bebauungsplanänderung**

Ziel der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans E 9/3 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.

Abbildung 3: Luftbild mit Kennzeichnung bereits vorhandener Terrassenüberdachungen oder ähnlicher Bauten



## 6 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 bei den Vorhaben 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 eher als theoretisch zu erachten.



## **7 Erschließung**

Die Erschließung ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans E 9/3 gesichert und wird nicht durch die Ergänzung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans berührt. Das Plangebiet grenzt im Westen an die Sternstraße. Der Planinnenbereich wird durch einen von der Sternstraße abzweigenden Privatweg erschlossen.

## **8 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch vorhandene bzw. im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans neu errichtete Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze gesichert und wird durch die Ergänzung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

## **9 Sonstige bei Aufstellung des Bebauungsplans E 9/3 abgewogene öffentliche Belange**

### **9.1 Belange von Natur und Landschaft**

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Da es sich im vorliegenden Fall um ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB handelt, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Durch die vorgesehene Ergänzung des Bebauungsplanes um die Ausnahmeregelung für die Errichtung von Terrassenüberdachungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird kein erweiterter Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, da sich das bislang festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) als Maß der baulichen Nutzung nicht ändert. Das Gleiche trifft auch für die hiermit korrespondierende GRZ II im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO zu, die weiterhin nur bis zur Obergrenze von 0,6 zulässig ist.

### **9.2 Artenschutz**

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I) im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes E 9/3 gelangt zu dem Ergebnis, dass keine Hinweise auf negative Einwirkungen auf die lokalen Populationen durch die mit der Bauleitplanung vorbereiteten Maßnahmen vorliegen. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes E 9/3 bewirkt allenfalls eine marginale Ausdehnungsmöglichkeit der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes. Auf der Grundlage der bei Planaufstellung gewonnenen Erkenntnisse sind die Belange des Artenschutzes durch die Planänderung ebenfalls als nicht betroffen zu erachten.



### 9.3 Immissionsschutz

Die im Bebauungsplanaufstellungsverfahren E 9/3 betrachteten immissionsschutzrechtlichen Belange zu Geruchs- oder Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet oder von den zulässigen Nutzungen im Plangebiet ausgehenden Emissionen werden durch die 1. vereinfachte Bebauungsplanänderung nicht berührt oder verändert.

Das Gleiche gilt für die Auswirkungen aus etwaigen Störfällen.

### 9.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes wurden weder im Rahmen der ursprünglichen Planaufstellung noch sind sie durch die 1. vereinfachte Änderung betroffen, da im Plangebiet oder der näheren Umgebung keine denkmalgeschützten Gebäude oder Einrichtungen vorhanden sind.

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor und sind auch im Rahmen seiner Realisierung nicht bekannt geworden. Da jedoch ein etwaiges Auftreten solcher Funde nicht grundsätzlich auszuschließen ist, gelten die denkmalrechtlichen Bestimmungen prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden.

### 9.5 Altlasten und Altablagerungen

Im Nachweis des vom Kreis Kleve gem. § 9 LBodSchG geführten Altlastenkatasters sind für das Plangebiet aktuell weder Altlastflächen noch Altstandorte aufgebener Gewerbebetriebe mit etwaigem Ablagerungsverdacht ausgewiesen.

Der Stadtbereich von Emmerich am Rhein war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Für die Flächen im Plangebiet können Kampfmittelrückstände im Boden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Bauherren werden im Bebauungsplan E 9/3 durch Hinweis im Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßregeln bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert. Darüber hinaus wurde ein bei der Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst aufgedeckter konkreter Verdachtspunkt auf Veranlassung der Stadt Emmerich am Rhein vor der Ausführung erster Erdbaumaßnahmen im Plangebiet ohne Fundergebnis überprüft.

### 9.6 Hochwassergefährdung und Starkregenabfluss

Durch die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes E 9/3 ändern sich die Rahmenbedingungen zur Hochwassergefährdung infolge der Lage des Plangebietes innerhalb eines bei Versagen oder Überschreiten der Hochwasserschutzanlagen im Hochwasserfall potenziell überfluteten Bereiches nicht. Die Planänderung bereitet keine Errichtung zusätzlicher Wohnhäuser vor, sondern bewirkt allenfalls deren Ergänzungsmöglichkeit um bauliche Nebeneinrichtungen. Von daher ist der Belang der bisher bereits bestehenden potenziellen Hochwassergefährdung auf die schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet nicht weitergehend zu betrachten.

Im Rahmen der 1. vereinfachten Bebauungsplanänderung ergibt sich kein Erfordernis, die bei Aufstellung des Bebauungsplans E 9/3 ermittelten etwaigen Auswirkungen von Starkregenereignissen auf das Plangebiet erneut zu prüfen.

### 9.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Für die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung E 9/3 getroffenen Ausführungen zu Klimaschutz und Klimaanpassung ergibt sich im Rahmen der 1. Vereinfachten Planänderung kein Ergänzungsbedarf.



## **10 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans E 9/3 nicht erforderlich.

## **11 Kosten**

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen oder öffentlicher Erschließungsflächen fallen für die Stadt Emmerich am Rhein nicht an.

**Erarbeitet: Dezember 2019**

Emmerich am Rhein,  
Der Bürgermeister

Peter Hinze