



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05 - 16 2362/2020</b>	<b>02.09.2020</b>

### Betreff

Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes EL 19/2 - Eltener Feld -;  
hier: 1) Aufstellungsbeschluss  
2) Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	06.10.2020
--------------------------------	------------

### **Beschlussvorschlag:**

#### **Zu 1)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m § 1 Abs. 8 BauGB den Bebauungsplan EL 19/2 –Eltener Feld- dahingehend zu ändern, dass in dem nordöstlichen unbebauten Bereich zwischen Beeker Straße und Eltener Feld veränderte überbaubare Flächen und Erschließungsflächen festgesetzt werden.

Das Bebauungsplanänderungsverfahren erhält die Bezeichnung: **3. Änderung des Bebauungsplanes EL 19/2 –Eltener Feld-**.

Die Verfahrensgebietsgrenze ist im Anlageplan 2 mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

#### **Zu 2)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Vorstellung des vorliegenden Bebauungsplankonzeptes in der Form der einfachen Bürgerbeteiligung nach Punkt 3.1 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren durchzuführen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu veranlassen.

## **Sachdarstellung:**

### **Zu 1)**

#### **a) Planungsanlass**

Für den noch unbebauten nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes EL 19/2 liegen konkrete Bauabsichten mit Wohnbauvorhaben vor, welche sich nach den aktuellen Planvorgaben nicht umsetzen lassen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält für die betroffene Fläche zwar eine Wohngebietsfestsetzung (WA) mit überbaubarer Grundstücksfläche, der Vorhabenträger plant jedoch, auch den hinteren Grundstücksbereich, wo zurzeit noch keine überbaubaren Flächen festgesetzt sind, für Wohnbebauung zu nutzen. Nach den aktuellen Festsetzungen wären auf dem Grundstück 3-4 Wohnhäuser in der vom Antragssteller geplanten Größe möglich. Durch eine Änderung des Bebauungsplanes sollen 8 Wohnhäuser auf dem Grundstück entstehen. Um die Erschließung der hinteren Bebauung zu sichern, sollen zusätzlich Straßenverkehrsflächen und private Erschließungsflächen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Zur Vorbereitung der geplanten Bebauung wurde seitens des Vorhabenträgers bei der Stadt Emmerich am Rhein ein Antrag auf entsprechende Änderung des Bebauungsplanes EL 19/2 gestellt.

#### **b) Planungsziel**

Ziel der Änderungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung mehrerer auf dem Grundstück geplanten Bauvorhaben durch Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen und Ergänzung von Straßenverkehrsflächen und privater Erschließungsflächen.

Da das Angebot kurzfristig bebaubarer Bauplätze für eine Einfamilienhausbebauung im Emmericher Stadtgebiet auf dem freien Markt aktuell sehr gering ist, dient das Planverfahren auch der Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum, nicht zuletzt vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, der einen Anstieg des Bedarfs an barrierefreiem oder barrierefrei zugänglichem Wohnraum bewirkt, welcher sich in Altimmobilen größtenteils nicht abbilden lässt.

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. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die bauliche Nachfolgenutzung des betroffenen Bereiches ermöglicht werden und dabei die zukünftige bauliche Entwicklung im Sinne einer städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur gesteuert werden.

### **c) Gegenwärtige Nutzungssituation im Planbereich**

Gegenwärtig wird die Fläche als Wiese genutzt und stellt eine der wenigen Baulücken aus dem Bebauungsplangebiet dar.

Im Südwesten und Westen grenzt das Plangebiet an die vorhandene Wohnbebauung des Bebauungsplanes EL 19/2. Nördlich der Fläche beginnt der Außenbereich mit landwirtschaftlich genutzten Flächen, von diesen wird der Änderungsbereich durch eine private, im Bebauungsplan festgesetzte, Ortsrandbegrünung getrennt. Östlich verläuft die Beeker Straße.

### **d) Verfahrensbereich**

Das Verfahrensgebiet umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes EL 19/2 -Eltener Feld-. Es umfasst das Flurstück 610 in der Flur 19, Gemarkung Elten. Das Verfahrensgebiet ist begrenzt:

- im Nordwesten von der Straße Eltener Feld und dem Flurstück 523 in der Flur 19 der Gemarkung Elten
- im Nordosten durch das Flurstück 450 in der Flur 19 der Gemarkung Elten
- im Südosten durch die Beeker Straße (L 472)
- im Südwesten durch die Flurstücke 471, 528 und 530 in der Flur 19 der Gemarkung Elten

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

### **e) Geplante planungsrechtliche Festsetzungen**

Im Bebauungsplan EL 19/2 ist für den Bereich der 3. Änderung Wohnbebauung vorgesehen. Durch die 3. Änderung wird eine Straßenverkehrsfläche ergänzt und die überbaubaren Grundstücksflächen an diese angepasst um die Bauabsichten der Vorhabenträger vorzubereiten. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Änderung nicht berührt, sodass nur eine geringe zusätzliche Verdichtung im Baugebiet erfolgt.

Der Bebauungsplan EL 19/2 weist für den Änderungsbereich eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche von 34m x 70m aus. Die Änderung sieht vor, eine Straßenverkehrsfläche in der Größe 18m x 36m zu ergänzen und so die hintere Grundstücksfläche einer Bebauung zuzuführen. Entlang der Straße werden nordöstlich und südwestlich zwei überbaubare Grundstücksflächen jeweils in der Größe 13m x 26m ausgewiesen. Südöstlich der Straßenverkehrsfläche wird eine überbaubare Grundstücksfläche von 13m x 71m festgesetzt. Um die Erschließung der überbaubaren Grundstücksfläche über die gesamte Breite zu sichern werden zusätzlich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen festgesetzt. Die Bebauung rückt durch die Änderung näher an die Beeker Straße heran. Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen wird darüber hinaus eine Lärmschutzwand im Bebauungsplan festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan EL 19/2 übernommen und teilweise an aktuelle Formulierungen/Festsetzungen angepasst. Festsetzungen, die (noch) nicht übernommen wurden, werden noch geprüft und ggf. zur Entwurfsfassung der Offenlage ergänzt.

Ergänzt wird eine textliche Festsetzung, wodurch nicht allseitig umschlossene Terrassenüberdachungen über die überbaubare Grundstücksfläche hinaus errichtet werden dürfen,

wenn sie nach der Landesbauordnung genehmigungsfrei sind und an das Hauptgebäude angebaut sind.

#### **f) Ausgleichsbedarf**

Für den Bebauungsplan EL 19/2 wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt aus dem Ausgleichsmaßnahmen hervorgingen. Ob weitere Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen sind und ob die textlichen Festsetzungen, die dem Ausgleich dienen, übernommen werden, wird zur Entwurfsfassung der Offenlage ermittelt.

#### **g) Erfüllung der Voraussetzungen für ein beschleunigtes Änderungsverfahren**

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt.

Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten:

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient.
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) liegen nicht vor.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Deshalb ist gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

#### **Zu 2)**

Im beschleunigten Verfahren kann nach § 13a BauGB von einer formellen frühzeitigen Beteiligung im Sinne der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im vorliegenden Verfahren sollten diese jedoch durchgeführt 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, Ziel 2.

In Vertretung

Dr. Wachs  
Erster Beigeordneter

Anlage/n:

Anlage 1 zu Vorlage 05-16 2362\_Uebersichtskarte

Anlage 2 zu Vorlage 05-16 2362\_Gegenueberstellung\_AltNeu

Anlage 3 zu Vorlage 05-16 2362\_Entwurfskarte

Anlage 4 zu Vorlage 05-16 2362\_Entwurfsbegründung