



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 17 0757/2022	28.09.2022

Betreff

Bebauungsplanverfahren EL 7/3 - Beeker Straße/Stokkumer Straße -, 1. Änderung;
hier: 1) Aufstellungsbeschluss
2) Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der
Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
3) Beschluss zur Offenlage

Beratungsfolge

Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	18.10.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung	25.10.2022

Beschlussvorschlag:

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m § 1 Abs. 8 BauGB den Bebauungsplan EL 7/3 –Beeker Str./ Stokkumer Str.- dahingehend zu ändern, dass in dem östlichen unbebauten Bereich zwischen Beeker Straße und öffentlicher Grünfläche unterhalb der „Gerritzen Mühle“ überbaubare Flächen, Erschließungsflächen sowie Wasserwirtschaftliche Flächen festgesetzt werden.

Das Bebauungsplanänderungsverfahren erhält die Bezeichnung: **1. Änderung des Bebauungsplanes EL 7/3 –Beeker Str./ Stokkumer Str.-.**

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

Zu 2)

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

Zu 3)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den beiliegenden Planentwurf 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

Für den noch unbebauten östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes EL 7/3 liegen konkrete Bebauungsabsichten mit Wohnbauvorhaben vor, welche sich nach den aktuellen Planvorgaben nicht umsetzen lassen. Auslöser für die Bebauungsplanänderung sind die in den letzten Jahren zunehmenden Starkregenereignisse, weshalb die Stadt Emmerich am Rhein unter besonderer Berücksichtigung der Gefällesituation im Plangebiet vor der Realisierung des zweiten Bauabschnitts eine detaillierte Untersuchung der Überflutungsgefährdung gefordert hat. Im Rahmen dieser Untersuchung sollten mögliche Gefährdungspunkte sowie Schutzmaßnahmen dargestellt werden.

Die grundsätzliche städtebauliche Struktur ist auch nach der Erarbeitung dieser Überflutungsprüfung bestehen geblieben. Im Nordosten erfolgte aber ein Flächentausch zwischen einem im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrundstück und einer vormals festgesetzten Grünfläche. Diese ist nunmehr als Mulde zum Auffangen größerer Niederschlagsmengen vorgesehen und soll als Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Auffangmulde inkl. Bewirtschaftungsstreifen für Starkregenereignisse festgesetzt werden. Dies gilt auch für mehrere weitere, über den gesamten Änderungsbereich verteilte Teilflächen.

Diese umfangreiche Entwässerungskonzeption mit der konkreten Festlegung von Mulden sowie einer überarbeiteten Straßenplanung mit der Festlegung von Ausbauhöhen macht eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Zur Vorbereitung der geplanten Bebauung wurde seitens des Vorhabenträgers bei der Stadt Emmerich am Rhein ein Antrag auf entsprechende Änderung des Bebauungsplanes EL 7/3 gestellt.

b) Planungsziel

Ziel der Änderungsplanung ist die Übernahme von Maßnahmen aus einer aufgrund zunehmender Starkregenereignisse erarbeiteten Überflutungsprüfung in den Bebauungsplan. Die durch das beauftragte Tiefbauingenieurbüro geplanten und über den gesamten Geltungsbereich verteilten Auffangmulden sollen planungsrechtlich gesichert werden. Der Schutz der neuen Wohngebäude vor Starkregenschäden soll durch Vorgaben für die Erdgeschossfußbodenhöhen verbessert werden, die sich an den Straßenausbauhöhen orientieren.

c) Gegenwärtige Nutzungssituation im Planbereich

Die Fläche des Änderungsbereichs ist noch unbebaut, aber bereits erschlossen. Die Freifläche westlich der Alex-Kerkhof-Straße wird bislang noch als häufig gemähte Wiese unterhalten und ist im Westen von bestehender Bebauung umgeben. Der östliche Teilbereich stellt sich als teilweise verbuschte Ruderalfläche bzw. Hochstaudenflur dar.

Nach Norden schließt die Beeker Straße sowie eine Hofstelle mit mehreren Gewächshäusern an das Plangebiet an.

Die Fläche im Süden im Bereich des Flurstücks 421 ist eine Öffentliche Grünfläche mit Blühwiese sowie wenigen jungen Einzelbäumen.

Westlich und nordwestlich grenzt Wohnbebauung an.



Östlich des Plangebiets befinden sich zunächst landwirtschaftliche Flächen. Weiter östlich liegt ein größeres Waldgebiet. Die im Norden verlaufende Beeker Straße bildet die Verbindung zwischen dem Eltener Ortskern und der Bundesautobahn A3.

d) Verfahrensbereich

Das Plangebiet (Änderungsbereich) ist rund 13.809 m² groß und befindet sich im Nordosten des Emmericher Ortsteil Elten. Es umfasst die Flurstücke 160, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431 und 432 in der Gemarkung Elten, Flur 7.

Das Verfahrensgebiet ist begrenzt:

- im Nordwesten von der Beeker Straße
- im Nordosten durch die Flurstücke 358 und 419 in der Flur 7 der Gemarkung Elten
- im Südosten durch die Flurstücke 200 und 201 in der Flur 7 der Gemarkung Elten
- im Südwesten durch die Flurstücke 390, 411, 414, 417, 418, 434, 435 und 436 in der Flur 7 der Gemarkung Elten

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

e) Geplante planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen des Plangebiets werden entsprechend der vorgesehenen Nutzung weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bleibt durch die vorliegende Änderungsplanung unberührt. Um den Charakter eines qualitativ hochwertigen, ruhigen Wohngebietes zu sichern, werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Diese passen vom Platzbedarf her nicht in das bestehende Wohngebiet und führen zu Zusatzverkehren, die an dieser Stelle nicht gewünscht sind.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie maximale Firsthöhen bestimmt. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung der GRZ orientiert sich an den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und bleibt durch die vorliegende Änderungsplanung unverändert. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der umliegenden Bestandsbebauung sowie der geltenden Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan auf eines festgesetzt. Auch die zulässige Gebäudehöhenentwicklung orientiert sich an der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bebauung.

Bezugspunkte für die Festsetzung zu den Firsthöhen sind im Bereich der Erschließungsstraße dargestellte Bezugspunkte über Normalhöhennull (NHN). Jeweils abgegrenzten Teilflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist jeweils ein Bezugspunkt zugeordnet, der aus der Straßenausbauplanung übernommen wurde. Außerdem wird eine maximale Höhe von 30,05m NHN festgelegt, um den Blick auf das angrenzende Mühlengebäude freizuhalten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens. 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.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die hier vorgenommene Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude lässt die gewünschte maßvolle Nachverdichtung zu, ohne zu einer zu hohen Auslastung zu führen, die sich u.a. in einem größeren Stellplatzbedarf und verstärkter Lärmentwicklung äußern könnte. Diese Festsetzung wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Bauweise

Im Altbebauungsplan EL 7/3 ist für die in den Verfahrensbereich einbezogenen Grundstücke festgesetzt, dass Einzelhäuser und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig sind. An dieser Festsetzung wird im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung festgehalten, da auch die bestehende umliegende Bebauung die Merkmale einer offenen Bauweise aufweist und sich die hinzukommende Bebauung hieran anpassen soll.

Öffentliche Verkehrsfläche

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die geplante Erschließungsstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 6,5 m im Regelquerschnitt eingeplant. Das zu den Auffangmulden im Nordosten führende Teilstück weist eine Breite von 5,0 m auf. Der Festlegung der öffentlichen Verkehrsfläche liegt die Straßenausbauplanung der Lindschulte Ingenieurgesellschaft zugrunde.

Öffentliche Grünfläche

Im Südosten des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die überlagernd auch Funktionen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfüllen soll. Die Lage der Fläche entspricht weitgehend der aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan EL 7/3, reduziert um die durch das Ingenieurbüro für die Tiefbau- und Entwässerungsplanung festgelegten Standort für die Auffangmulden bei Starkregenereignissen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die einzige Ausnahme von der Festsetzung der Erschließungsflächen als Öffentliche Straßenverkehrsflächen stellt ein Privatweg im Südwesten dar. Die Festsetzung als Teil des WA mit einem überlagernden Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger sowie einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

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 7/3 wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt aus dem Ausgleichsmaßnahmen hervorgingen. Alle Maßnahmen können innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden.



Zu 2)

Die in den letzten Jahren zunehmenden Starkregenereignisse führten zu notwendigen Untersuchungen von Überflutungsgefährdungen u.a. im Planbereich. Die Untersuchung sollte mögliche Gefährdungspunkte sowie Schutzmaßnahmen darstellen.

Diese umfangreiche Entwässerungskonzeption mit der konkreten Festlegung von Mulden sowie einer überarbeiteten Straßenplanung mit der Festlegung von Ausbauhöhen macht eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, bedarf aber nicht per se eine Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1, da im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB darauf verzichtet werden kann.

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 m².
- 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.

Zu 3)

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 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 m²
- 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.

Änderungen von Bebauungsplänen, die im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Pflicht einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und zur Ausfertigung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB ausgenommen.



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

Anlagen:

Anlage_1_zu Vorlage 05-17 0757

Anlage_2_zu Vorlage 05-17 0757

Anlage_3_zu Vorlage 05-17 0757

Anlage_4_zu Vorlage 05-17 0757

Anlage_5_zu Vorlage 05-17 0757

Anlage_6_zu Vorlage 05-17 0757

Anlage_7_zu Vorlage 05-17 0757

Anlage_8_zu Vorlage 05-17 0757