

**1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
„IN DER FLUR/ AUF DEM ESEL“**

- BEGRÜNDUNG -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (2) BauGB
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Projekt:

1. Änderung Bebauungsplan
„Auf dem Flur/ Auf dem Esel“
Stadt Bad Ems

Stand:

25. Juli 2019



INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	4
2.1	Formelles Verfahren	4
2.2	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	5
2.3	Gegenstand der 1. Änderung	6
3	BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION	6
4	UMWELTRELEVANTE BELANGE	7
5	INHALTE DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	8
5.1	Überbaubare Grundstücksflächen	8
6	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	8
7	BODENORDNUNG	8

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Bad Ems beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Flur/ Auf dem Esel“.

Anlass für diese Planungsabsicht ist die konkrete Absicht eines Eigentümers nach einer städtebaulichen Verdichtung und optimierten Ausnutzung seiner im Bebauungsplangebiet gelegenen Grundstücke Gemarkung Bad Ems, Flur 46, Parzellen Nrn. 178/3 (25 m²), 180/7 (195 m²), 180/8 (74 m²) und 180/20 (295 m²).

Dieser Planungsabsicht steht jedoch die im geltenden Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche entgegen. Dier durch Baugrenzen festgelegte Bauflächen hält zur Straßenbegrenzungslinie der südlich verlaufenden „Koblenzer Straße“ einen Abstand von 4 m bzw. zur Parzelle Nr. 178/3 einen Abstand von 3 m ein.

Im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung sollen die vorgenannten Parzellen, die allseitig von Bebauung umgeben sind, einer intensiveren Nutzung zugeführt werden. Die angestrebte Verdichtung der bisher baulich schon nutzbaren Grundstücke entspricht dem in § 1a (2) BauGB verankerten Optimierungsgebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Des Weiteren soll dem künftigen Bauinteressierten eine größere Flexibilität bei der Anordnung seines Gebäudes auf dem Grundstück ermöglicht werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist weiter auf die in § 1 (6) Nr. 4 BauGB verankerte Planungsleitlinie nach Erneuerung und Anpassung vorhandener Ortsteile zu verweisen. Mit der Änderung besteht für die im innerstädtischen Zusammenhang gelegenen Parzellen eine optimierte Möglichkeit nach Umsetzung einer zeitgemäßen Bebauung.

Mit der angestrebten Verdichtung kann zudem ein Beitrag für die Bereitstellung eines ansprechenden Wohnraumangebots in der Stadt Bad Ems geleistet werden, wodurch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB Berücksichtigung finden. Durch die angestrebte verdichtete Bebauung kann ein größeres Angebot für die Bereitstellung von Flächen für Wohnzwecke auf den betroffenen Parzellen erreicht werden.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Formelles Verfahren

Der Stadtrat von Bad Ems hat die 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in der Sitzung am 04.09.2018 beschlossen.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wird ebenso verzichtet wie auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden nach § 4 (1) BauGB.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgen gleichzeitig.

Die vorliegenden Bebauungsplanunterlagen dienen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Gemäß § 2 (2) BauGB wird ebenfalls den benachbarten Gemeinden und den Trägern öffentlicher Belange die Planungsabsicht der Stadt Bad Ems zur Kenntnis gegeben. Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

2.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung einer im innerstädtischen Bereich gelegenen Fläche. Somit ist eine wesentliche Anwendungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben.

Eine weitere Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall ist ebenfalls erfüllt. Die zur Überplanung anstehenden Flächen haben eine Gesamtgröße von ca. 589 m². Somit entspricht das Vorhaben dem Anwendungsfall nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB. Demnach darf eine höchstzulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten werden.

Dieser Wert wird unter Berücksichtigung der Plangebietsgröße von ca. 589 m² nicht erreicht.

Eine weitere Voraussetzung, wonach keine Beeinträchtigungen für Schutzgebiete nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB vorliegen dürfen, ist ebenfalls erfüllt. Derartige Schutzgebiete liegen nicht im Plangebiet bzw. in dessen räumlicher Nähe.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das vorliegende Änderungsverfahren hat die Anwendung des beschleunigten Verfahrens insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben über umweltbezogene Informationen nach § 3 (2) BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen wird.

Da die versiegelte Fläche kleiner als 20.000 m² ist, reduzieren sich grundsätzlich die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt: erstens, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und zweitens, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Ist dies nicht der Fall, kommen die in § 13a Abs. 2 geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen.

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG. Ebenso wenig ist ein Vorhaben nach LUVPG betroffen. Mit der Planung soll die Entwicklung raumverträglicher Vorhaben gesteuert werden. Auf diese Weise soll insbesondere eine verträgliche Zuordnung von einzelnen Nutzungen zueinander erreicht werden und erhebliche Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Einrichtungen soweit wie möglich vermeiden werden.

Somit ist eine weitere Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a (1) Satz 4 erfüllt.

Eingriffsregelung

Ebenso wird die Eingriffsregelung im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet. Die Frage der Anwendbarkeit der Eingriffsregelung ist in § 13 a (2) Nr. 4 BauGB geregelt.

Demnach gelten in den Fällen des Absatzes 1, Satz 2 Nr. 1 (= Vorhaben mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Hinzu kommt, dass im rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine relevanten naturschutzfachplanerischen Festsetzungen enthalten sind, die im Rahmen der 1. Änderung eine Eingriffsrelevanz entfalten könnten.

2.3 Gegenstand der 1. Änderung

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen. Hierzu sollen die Baugrenzen bis auf einen Abstand von 1 m an die nördliche Straßenbegrenzungslinie der „Koblenzer Straße“ herangerückt werden.

Somit erstreckt sich die zeichnerische Änderung lediglich auf die beschriebene Festsetzung. Des Weiteren wird die Grundflächenzahl von GRZ 0,3 auf GRZ = 0,4 erhöht.

Die „sonstigen“ Textfestsetzungen und zeichnerischen Festsetzungen sind von der 1. Änderung nicht berührt und behalten unverändert ihre Rechtsgültigkeit.

Voraussetzung für die Änderung der angeführten zeichnerischen Festsetzung ist aber der "ordnungsgemäße" Abschluss des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans.

Sollte dieses Änderungsverfahren nicht zum Abschluss gebracht werden, so behält die ursprüngliche zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Gemarkung Bad Ems, Flur 46, Parzellen Nrn. 178/3, 180/7, 180/8 und 180/20 ihre Gültigkeit.

3 BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION

Nachfolgend werden nur die für die 1. Änderung des Bebauungsplans relevanten zeichnerischen Festsetzungen angeführt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Auf dem Flur/ Auf dem Esel“ setzt zur Steuerung der Bebauung auf den betroffenen Grundstücken eine überbaubare Grundstücksfläche fest.

Diese wird durch Baugrenzen festgelegt. Zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der „Koblenzer Straße“ weist die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von 4 m. Zur südwestlich gelegenen Parzelle Nr. 178/3, die unmittelbar an die Parzelle Nr. 180/20 angrenzt, ist der Abstand mit 3 m festgelegt.

Die Tiefe der überbaubaren Flächen beträgt an der „engsten“ Stelle 9 m und reicht bis 12 m.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, in dem der Änderungsbereich der 1. Änderung in Rot umfahren ist, abgebildet.

Eingriffsregelung

Die als Maßnahmen der Innenentwicklung einzustufende Maßnahme entspricht dem in § 1a (2) BauGB verankerten Optimierungsgebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Durch die angestrebte Nachverdichtung wird in innerstädtischer Lage eine Nachverdichtung ermöglicht.

Die geplante Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 bewirkt grundsätzlich eine Erhöhung der Eingriffsintensität. Diese kann im vorliegenden Planvorhaben wegen der o.a. Innenentwicklung sowie der Kleinflächigkeit des Vorhabens als gering eingestuft werden, so dass als Abwägungsergebnis keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen werden.

5 INHALTE DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Umsetzung der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsziele ist auf den Grundstücken Gemarkung Bad Ems, Flur 46, Parzellen Nrn. 178/3 (25 m²), 180/7 (195 m²), 180/8 (74 m²) und 180/20 (295 m²) eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in südliche Richtung zur „Koblenzer Straße“ um 3 m vorgesehen.

Künftig wird die weiterhin durch Baugrenzen festgelegte überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie heranrücken. Mit der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen wird – neben den in Kapitel 1 der Begründung angeführten städtebaulichen Gründen – dem künftigen Bauinteressierten eine größere Flexibilität bei der Anordnung seines Gebäudes einschließlich der „Zubehöranlagen“ (Stellplätze, Zufahrten u.ä.) auf dem Grundstück ermöglicht.

Auf die Ausführungen in Kapitel 1 der Begründung wird an dieser Stelle zwecks Vermeidung von Wiederholungen verwiesen.

Einher mit der Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche geht die Erhöhung der Grundflächenzahl von derzeit GRZ = 0,3 auf GRZ = 0,4.

Dies ermöglicht eine optimierte Ausnutzung des Grundstücks und ist wegen der innerstädtischen Lage unter Berücksichtigung des Optimierungsgebots nach § 1a (2) BauGB (= Bodenschutzklausel) gerechtfertigt.

6 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

Die Änderungsinhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans haben grundsätzlich keine Auswirkungen auf die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und die Stromversorgung. Die Ver- und Entsorgung ist durch die zwischenzeitlich vollzogene Siedlungsentwicklung und den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

7 BODENORDNUNG

Es werden keine gesetzlichen Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB notwendig.

Erstellt Polch, 25. Juli 2019



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch
Telefon 02654/964573 Fax 02654/964574
west-stadtplaner@t-online.de
www.west-stadtplaner.de