



Stadtrat am 19.04.2018		öffentlich		
Nr. 5 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/809/2018		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 29.03.2018		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	19.04.2018		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Emkum"

I. Beschlussvorschlag:

Der Rat beauftragt die Verwaltung, mit dem aufgezeigten Konzept das Verfahren zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wochenendhausgebiet Emkum" einzuleiten.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Das seit Ende der 50er-Jahre 4,5 km westlich Seppenrades gelegene "Wochenendhausgebiet Emkum" ist seit vielen Jahren Inhalt vieler Beratungen gewesen: In den ca. 60 Wochenendhäusern hat sich zum Teil Dauerwohnen verfestigt, obwohl für diese Nutzungsänderung keine Genehmigungen erteilt wurden. Der Kreis hat daher bereits vor Jahren Ordnungsmaßnahmen verhängt, bzw. einen Ausnahmekatalog für Duldungen erarbeitet.

Die Landesplanungsbehörde hat eine Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet zum Dauerwohnen eindeutig abgelehnt. Der nun aufzustellende Bebauungsplan soll daher zumindest Anhaltspunkte dafür bieten, inwieweit bauliche Maßnahmen dort zulässig sind. Planungsrechtliches Ziel ist die mittel- bis langfristige Zurückführung auf eine Wochenendhausnutzung.

Gebäudebestand

Die Haupt- und Nebengebäude sind von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erfasst worden. Dabei hat sich eine **enorme Spannweite** dieser Größen offenbart:

Knapp zwanzig **Hauptgebäude** waren nur bis zu 70m², elf hingegen über 120m² (Extremfall: 155m²) groß. Auf etwa einem Dutzend Grundstücke waren keine Nebengebäude (Schuppen etc.) oder nur solche mit bis zu 10m² vorhanden, in drei Extremfällen waren die **Nebenanlagen** hingegen zwischen 148m² und 189m² groß.

BPlan-Konzept

Eine Maßgabe für die zulässigen Gebäude kann sich nicht als GRZ mit Bezug auf die Grundstücksfläche getroffen werden, da selbst eine sehr geringe GRZ von bspw. 0,2 auf den z.T.

mehrere tausend Quadratmeter großen Parzellen zu immensen Baukörpern führen würde. Stattdessen soll eine **absolute m²-Obergrenze** für die Grundfläche von Hauptgebäuden und Nebenanlagen definiert werden. Sie muss

- sich naturgemäß am Ziel orientieren, dass der Charakter als Wochenendhausgebiet nicht durch ein Übermaß konterkariert wird,
- zugleich aber auch die allgemeine Bestandssituation berücksichtigen.

Der Charakter als Wochenendhausgebiet findet unzweifelhaft spätestens dort seine Obergrenze, wo selbst die Größenordnung üblicher Wohnhäuser überschritten wäre. Erfahrungsgemäß sind letztere etwa 10x12m groß, so dass die sich daraus ergebenden **120m² Gebäudegrundfläche** auch als das Obermaß für die Hauptgebäude in dem Wochenendhausgebiet Emkum herangezogen werden soll.

Im Abgleich dieser Zielgröße mit dem baulichen Bestand lässt sich erkennen, dass etwa 83% (54 Fälle) der Hauptgebäude diese Dimension einhalten. Somit befindet sich eine deutlich überwiegende Mehrheit im Einklang mit der o.g. Zielsetzung.

Geringfügige Überschreitungen für energetische bzw. barrierefreie Umbauten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das umzubauende Gebäude die 120m² zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes nicht überschritten hatte.

Damit nicht überdimensionierte Obergeschosse errichtet werden, die formal knapp unter der Schwelle zu einem bauordnungsrechtlichen zweiten Vollgeschoss liegen, soll die **Geschossfläche** (GF) der Hauptgebäude auf insgesamt **150m²** beschränkt werden. Somit verbleibt ausreichend Nutzungsmöglichkeit auch als Wochenendhaus für eine Familie mit mehreren Kindern, übermäßige Wohnhäuser können hingegen nicht entstehen.

Nebengebäude (Garagen, Brennholzschuppen, Fahrradunterstände etc.) sollen auf eine GR von insgesamt **60m²** je Parzelle beschränkt werden. Dieser Festsetzungsvorschlag erfolgt in dem Bewusstsein, dass die Nebenanlagen auf über zwanzig Grundstücken diese Größe überschreiten.

Haupt- oder Nebengebäude, die die o.g. Obergrenzen überschreiten, aber nachweislich baugenehmigt sind, genießen naturgemäß Bestandsschutz. Für sie sind auch Erneuerungen, Instandsetzungen, energetische Sanierungen oder Wiederaufbau (bspw. nach einem Brand) im gleichen Umfang zulässig, in dem sie zuvor genehmigt waren.

Baugrenzen zieht der BPlan-Vorentwurf weniger aus gestalterischer Absicht, sondern mit dem Ziel, keine zusätzliche Häuser auf den Parzellen entstehen zulassen

Noch im Detail zu erarbeiten – ggfs. auch durch eine Befahrung mit der Feuerwehr zu überprüfen – sind die **Schleppkurven** der privaten Wegeflächen. Soweit hier Aufweitungen erforderlich werden, sollten sie gleichmäßig beidseits der Straßenachse erfolgen, oder aber als Ausweichstellen zum freien Feld Richtung Süden orientiert sein.

Der geplante **weitere Verlauf**:

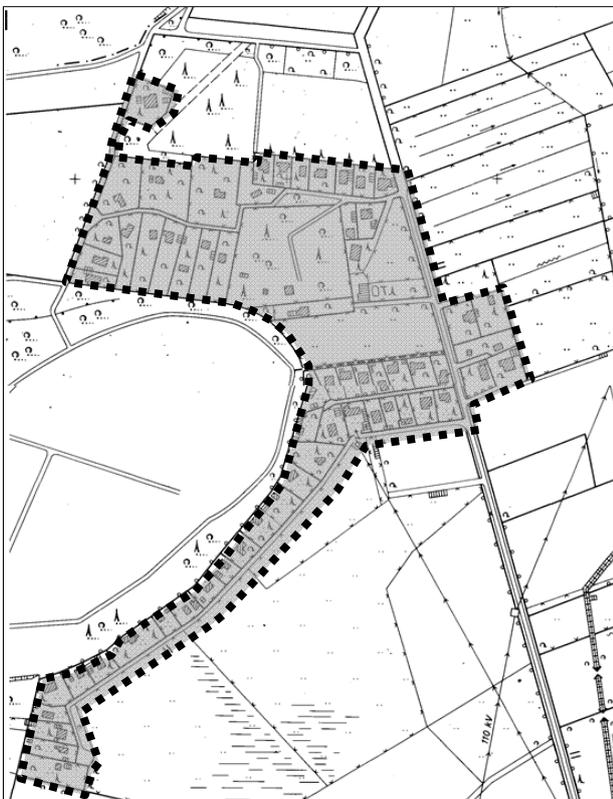
- Zustimmung des KEPS zum aufgezeigten konzeptionellen Vorschlag
- Fertigstellung BPlan-Zeichnung, -Begründung, umweltbezogenen Informationen
- Bekanntmachung im Amtsblatt zur frühzeitigen Beteiligung
- frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung für einen Monat
- Sichtung der eingegangenen Stellungnahmen
- Erstellen Abwägungsvorschläge
- Beratung in KEPS und Stadtrat zum weiteren Vorgehen
- Überarbeitung von BPlan-Zeichnung und -Begründung
- Bekanntmachung im Amtsblatt zur öffentlichen Auslegung
- öffentliche Auslegung für einen Monat (erneut Bürger und Behörden)
- Sichtung der eingegangenen Stellungnahmen
- Erstellen Abwägungsvorschläge
- Beratung in KEPS und Stadtrat zu Abwägung und Satzungsbeschluss

Hinsichtlich etwaiger Termine / Zeitdauer werden keine Ankündigungen getroffen. Es ist kaum abzuschätzen, welchen inhaltlichen Aufwand die eingehenden Stellungnahmen von privater wie öffentlicher Seite auslösen.

Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)



Übersicht (unmaßstäblich)



Luftbild (unmaßstäblich)



BPlan-Vorentwurf (unmaßstäblich)

