



		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05/0043/2009	09.11.2009

Betreff

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 32/1 - Borussia - ;
hier: 1) Aufstellungsbeschluss
2) Beschluss zur Offenlage

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	24.11.2009
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag :

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB, den Bebauungsplan Nr. E 32/1 -Borussia- im Wege eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB für das Eckgrundstück Am Klosterberg / Borussiastraße, Gemarkung Emmerich, Flur 32, Flurstück 300, dahin gehend zu ändern, dass die beiden separaten überbaubaren Flächen zu einer gesamten überbaubaren Fläche zusammengefasst werden, eine Fläche für eine Tiefgarage mit einer Zufahrt längs der nordwestlichen Grundstücksgrenze festgesetzt wird und hier eine Festsetzung der Geländehöhen erfolgt.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanänderungsentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Das Eckgrundstück Borussiastraße / Am Klosterberg ist das letzte unbebaute Grundstück im Siedlungsbereich am Klosterberg, der durch den im Jahre 1973 aufgestellten Bebauungsplan Nr. E 32/1 -Borussia- planungsrechtlich vorbereitet wurde. Für die Nordseite der Borussiastraße setzt der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Hanglage eine Terrassenhausbebauung fest. Dies galt ursprünglich auch für das betroffene Eckgrundstück.

Im Jahre 2004 entwickelte der Eigentümer für diese bis dahin baulich lediglich durch die Aufstellung einer Fertiggarage genutzte Fläche ein geändertes Baukonzept. Statt eines gestaffelten Einzelbaukörpers beabsichtigte er, zwei gegeneinander versetzte dreigeschossige Doppelhäuser mit gemeinsamem Treppentrakt zu errichten, die auf je einer Grundstückshälfte zur Borussiastraße und zur Straße Am Klosterberg ausgerichtet werden sollten. Wegen der Überschreitung der seinerzeitigen überbaubaren Fläche stellte der Bauherr einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes. Diesem Antrag wurde stattgegeben und es erfolgte im Verfahren der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes für den Antragsbereich eine Festsetzung zweier separater überbaubaren Grundstücksflächen in Anpassung an den Bauentwurf.

Für das hierbei geplante zur Borussiastraße ausgerichtete Haus wurde in der Zwischenzeit eine Baugenehmigung eingeholt, die Ausführung dieses Vorhabens ist wegen Vermarktungsschwierigkeiten bislang aber noch nicht erfolgt. Mittlerweile ist eine Investorengruppe auf das betroffene Grundstück aufmerksam geworden und beabsichtigt, hier ein barrierefreies III-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit Fördermitteln für sozialen Wohnungsbau zu errichten. Das Gebäude soll als winkelförmiger Baukörper mit Fassaden parallel zu den beiden Straßen Am Klosterberg und Borussiastraße ausgestaltet werden. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß Bebauungsplan werden durch das Bauvorhaben eingehalten, die jetzigen überbaubaren Flächen werden jedoch in einem Umfang überschritten, der die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB übersteigt. Daher stellt der Eigentümer einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes in Form einer Erweiterung der überbaubaren Fläche auf dem Antragsgrundstück.

Die neue Baukonzeption zeichnet sich insbesondere durch eine geschlossene Fassade auf dem Gesamtgrundstück aus. Die dem Straßenverlauf folgende abgewinkelte Gebäudefront lässt gegenüber der bisher in einem nur geringen Abstand voneinander geplanten Doppelhausbebauung jedoch keine wesentliche Veränderung des Erscheinungsbildes der Bebauung auf dem Eckgrundstück vom Straßenraum aus erwarten. Darüber hinaus soll einer Massivität der III-geschossigen Straßenfassade durch Gliederung mit Vor- und Rücksprüngen sowie zusammenhängende Glasflächen entgegengewirkt werden. Ferner tragen vier vorgelagerte Balkonanlagen über alle drei Geschosse der Auflockerung der Fassade bei. Der städtebaulichen Absicht, in dieser Lage einen Übergang der Höhenabwicklung der Gebäude von der überhohen Bebauung des Hochhauses an der Rheingoldstraße über die V-geschossigen Terrassenhäuser an der Nordseite der Borussiastraße zu der zweigeschossigen Bebauung zwischen Rheingoldstraße und Am Klosterberg zu schaffen, wird das geplante Bauvorhaben gerecht.

Das neue Wohnhaus soll 16 Wohneinheiten umfassen und der Bedarfsdeckung an barrierefreien Wohnungen dienen. Das Baukonzept wurde mit der Förderstelle so abgestimmt, dass auch eine Anzahl kleiner Wohnungen unter 50 qm Wohnfläche zustande kommen wird, für die in Emmerich bereits derzeit und zukünftig voraussichtlich verstärkt eine Nachfrage besteht. Unter diesem Aspekt ist das Vorhaben städtebaulich zu befürworten.

Unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten mit der bestehenden Hanglage, die ein weiteres Hereinrücken der Bebauung in das Grundstück im Prinzip in Frage stellt, soll vorgesehen werden, die beantragte Bauflächenerweiterung als Zusammenschluss der beiden bestehenden Bauflächen zu bilden und auf eine strikte Anpassung an das vorgelegte Baukonzept zu verzichten. Die neue Baufläche soll somit eine Tiefe von 17,0 m behalten, welche aber von dem geplanten Gebäude nicht vollständig ausgenutzt wird, so dass etwaige Verschiebungen oder Veränderungen des Vorhabens abgedeckt wären, ohne einen erneuten Bedarf an einer planungsrechtlichen Anpassung zu bewirken.

Zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf eigenem Grundstück planen die Bauherren die Errichtung einer Tiefgarage mit 11 Stellplätzen im nordwestlichen Teil des Kellergeschosses, welche über eine Rampe längs der nordwestlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück Rheingoldstraße 3-11 angefahren werden soll. Da eine solche Anlage keine bauliche Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO darstellt, sondern als wesentlicher Bestandteil des Hauptgebäudes gilt, ist für die Genehmigungsfähigkeit des Gesamtvorhabens eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung auch für die Tiefgarage zu treffen. Neben der flächenmäßigen Festsetzung der Tiefgarage einschließlich ihrer Zufahrt wird dabei auch die Höhenfestsetzung der Geländehöhen, die sich in diesem Fall auf die bestehende Höhe des angrenzenden Nachbargrundstückes Rheingoldstr. 3-11 beziehen, erforderlich, um bei der Grenzständigkeit eines Teiles der Tiefgarage die Problematik des Abstandserfordernisses zu klären. Der Bauherr hat eine entsprechende Zustimmung der unmittelbaren Nachbarn zu dem Vorhaben eingeholt.

Hinsichtlich der Beseitigung der auf dem Antragsgrundstück noch aufstehenden Bäume, die bei Durchführung einer Baumaßnahme nach dem jetzt geltenden Planungsrecht nicht erhalten werden können, hat der Eigentümer im Zuge der Planänderung in 2004 bereits einen entsprechenden Antrag gemäß Baumschutzsatzung auf Baumfällung gestellt. Dieser wurde vom zuständigen Fachausschuss seinerzeit positiv beschieden. Auf dieser Grundlage ist für einen Ersatz der entfallenden Gehölze bei Durchführung der Maßnahme Sorge getragen. Die im Rahmen der dritten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes E 32/1 beabsichtigte Veränderung des Baurechtes verschärft den Eingriff in die vorhandene Grünstruktur nicht noch zusätzlich, da es sich bei der Planänderung um eine geringfügige Erweiterung der Bauflächen handelt, die sich im Wesentlichen auf den Zwischenraum zwischen den beiden bisherigen Bauflächen beschränkt, in welchem etwaig aufstehende Gehölze ohnehin nicht zu erhalten sind.

Zu 2)

Durch die beabsichtigte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher kann das Änderungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt werden.

Da sich der Grad einer möglichen Betroffenheit der an dem Änderungsverfahren zu beteiligenden Öffentlichkeit nicht mit Bestimmtheit eingrenzen lässt, soll eine Beteiligung gemäß § 13 Nr. 2 BauGB in der Form einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild:

Wird im Leitbild behandelt, Kapitel 1, Ziel 2.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter