



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 15 0825/2012/1	19.11.2012

Betreff

Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 6/7 - Hansastrasse/Ecke Speelberger Straße -;
hier: Eingabe Nr. 19/2012

Beratungsfolge

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

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, keinen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 6/7 -Hansastrasse/Ecke Speelberger Straße- für die planungsrechtliche Vorbereitung einer Mehrfamilienhausbebauung auf dem Grundstück Gemarkung Emmerich, Flur 6, Flurstücke 194 und 195 zu fassen.

Sachdarstellung :

Der Petent stellte mit Ratseingabe Nr. 19/2012 vom 12.08.2012 den Antrag auf Durchführung eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. E 6/7 - HansasträÙe/Ecke Speelberger SträÙe-. Dieser wurde vom Rat in der Sitzung am 02.10.2012 an seinen für die Bauleitplanung zuständigen Fachausschuss verwiesen.

Der Antragsteller beabsichtigt, auf der Innenbereichsfläche des Bebauungsplanes hinter den Grundstücken HansasträÙe 42-46 ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten in Form eines Pultdachhauses mit drei Geschossebenen zu errichten, wie es vor kurzem auf dem Grundstück Speelberger Str. 11 entstanden ist. Das Vorhaben soll erschlossen werden über eine von der HansasträÙe abzweigende Privatzufahrt längs der Grenze des Grundstückes HansasträÙe 46 zum städtischen Friedhof. Zur Abschätzung der Genehmigungsfähigkeit eines solchen Vorhabens stellte der Antragsteller im Juni dieses Jahres bei der Bauverwaltung eine entsprechende Bauvoranfrage.

Der Bebauungsplan setzt für den betroffenen Bereich eine Stellplatzfläche sowie eine Fläche für Garagen in Tieflage an der südlichen Plangrenze zur Erfüllung des Stellplatzbedarfes im WA-Gebiet des Bebauungsplanes fest. In diesem Gebiet war vormals auch die Ansiedlung eines größeren Einzelhandelsbetriebes angedacht worden. Im Nachgang wurde der Bebauungsplan 1990 im Rahmen der planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels durch Bauflächenreduzierung einerseits auf den Bestand an der Speelberger SträÙe und andererseits auf die Bebauungserweiterung durch eine Bauzeile an der HansasträÙe reduziert. Die benannten Stellplatz-/Garagenfestsetzungen auf der Antragsfläche sind bislang nicht verwirklicht worden.

Das geplante Bauvorhaben steht somit nicht mit den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes in Einklang. Da die vorgesehene Innenbereichsbebauung die Grundzüge der Planung berührt, liegen die Zulässigkeitsvoraussetzungen einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht vor. Darüber hinaus weicht das Vorhaben von den Bestimmungen der für den Bebauungsplanbereich erlassenen Gestaltungssatzung ab, die eine Satteldachform vorschreibt. Insofern könnte eine Realisierung des Wohngebäudes im Planinnenbereich nur im Wege der Änderung des Bebauungsplanes und der Gestaltungssatzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Hierzu stellt der Antragsteller mit seiner Eingabe einen entsprechenden Antrag.

Es liegt in der Planungshoheit der Gemeinde, ob sie dem Wunsch nach Schaffung eines weiteren Baurechtes für ein Wohngebäude auf der Antragsfläche entspricht, so dass seitens des Antragstellers ein Anspruch hierauf nicht geltend gemacht werden kann. In der zum vorliegenden Antrag zu treffenden Entscheidung ist zu prüfen, ob die begehrte Planänderung, die als Nutzung noch vorhandener Innenbereichspotentialflächen vom Grundsatz her positiv bewertet werden könnte, mit den städtebaulichen Zielen für den betroffenen Bereich einerseits sowie den rechtlichen Anforderungen andererseits in Einklang stehen würde.

Beides ist im vorliegenden Fall zu verneinen. Die Bebauung im betroffenen Gebiet und in seiner Umgebung stellt sich bislang ausschließlich als straßenbegleitende Bauzeilen dar. Nirgends ist eine Hinterlandbebauung anzutreffen, insbesondere auch nicht in solch verdichteter Form, die das vorhandene Maß der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung mit ihrer Massivität z. T. überschreitet. Ein Vorhaben dieses Umfanges ist an dem betroffenen Standort daher städtebaulich weder erwünscht, noch zu begründen. Daneben könnte seine Durchführung eine negative Vorbildwirkung für Nachbarbereiche entfalten.

Darüber hinaus reicht die angestrebte Nutzung auf der Antragsfläche an die Ruhe- und Gartenbereiche sämtlicher Nachbarbebauung heran. Insbesondere dem Schutzanspruch der südlich angrenzenden Anwohner an der Friedensstraße ist in der Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ein erhebliches Gewicht eingeräumt worden. Im Ergebnis führte das zu entsprechenden Festsetzungen von Geländehöhenlagen und Lärmschutzeinrichtungen gegen die Stellplatz- und Garagenflächen. Bei Betrachtung der vorgelegten Antragsunterlagen ist zu erkennen, dass bei einer planerischen Umwandlung der Garagen-/Stellplatzflächen in eine Baufläche für das vorgesehene Wohnhaus nebst zugeordneter Stellplatzflächen das Gebot der Rücksichtnahme durch den Umfang und die Massivität der Bebauung sowie die hiermit einhergehenden Emissionen aus dem entstehenden Fahrverkehr in diesem Falle nicht eingehalten werden würde. Ob das Vorhaben darüber hinaus ggf. auch noch einen Nutzungskonflikt in Bezug auf den Bestandsschutz der im Plangebiet bestehenden Tankstelle hervorrufen würde, bliebe zu klären.

Aus den vorgenannten Gründen ist der vorliegende Antrag aus Sicht der Verwaltung abzulehnen.

In Erwartung einer abweisenden Beschlussfassung aufgrund der negativen Stellungnahme der Verwaltung in der eingebrachten Beschlussvorlage legte der Antragsteller mit Schreiben vom 16.11.2012 eine Ergänzung seiner Ratseingabe vor.

Hierin wendet er sich einerseits gegen die Anwendung der gestalterischen Vorgabe einer Satteldachform auf sein geplantes Vorhaben nach den Bestimmungen der für den Bebauungsplanbereich geltenden Gestaltungssatzung, da hierdurch bei Einhaltung der Gebäudehöhen in der Nachbarschaft eine zeitgemäße Pultdachgestaltung unterbunden würde. Andererseits weist er darauf hin, dass die Errichtung der neueren Mehrfamilienwohnhausvorhaben, Spielberger Str. 11 und 13 sowie Bredenbachstr. 14, die sich in einer Entfernung von ca. 150 m zur Antragsfläche befinden, einen weniger großen Abstand zur bestehenden Nachbarbebauung aufwiesen, als es nunmehr für die Bebauung an der Friedensstraße gefordert würde.

Zu den genannten Aspekten ist verwaltungsseitig anzumerken, dass die Außenwirkung eines Pultdachhauses verglichen mit einem Satteldachhaus gleicher Gebäudehöhe infolge der an die Oberkante der oberen Geschossebene verschobenen Traufe mit einer erheblich höheren Massivität des Baukörpers verbunden ist. Insofern kann die Sinnhaftigkeit einer bestehender gestalterischen Bestimmung nicht von vornherein in Zweifel gezogen werden.

Die Grundstückssituation bei den benannten Neubauvorhaben an der Spielberger Straße und der Bredenbachstraße ist ebenfalls nicht mit der Innenbereichsfläche des Bebauungsplanes E 6/7 zu vergleichen. Diese Häuser wurden in Ergänzung einer längs der betroffenen Straßen befindlichen Mehrfamilienhausbebauung errichtet. Auf deren Hinterlandflächen sind umfangreich Stellplätze/Garagenhöfe eingerichtet, so dass in Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Belange bereits eine bestimmte Vorbelastung vorhanden war, in die sich die Vorhaben jeweils eingefügt haben.

Für seinen Bebauungswunsch führt der Antragsteller insbesondere wirtschaftliche Erwägungen an. Das Mietverhältnis der im Eigentum von Familienmitgliedern stehenden Wohnhäuser Hansastr. 44 und 46 mit dem Landschaftsverband Rheinland als Gruppenbetreuungshaus läuft im kommenden Jahr aus. Für andere Sozialträger bieten sich die betroffenen Häuser infolge des geringen Raumangebotes jedoch nicht als geeignete Mietobjekte an. Dererseits werden größere Baustrukturen gesucht, die der Antragsteller mit dem geplanten Wohnhaus als Erweiterungsbau schaffen möchte. Ob es denn nach einer Bebauungsplanänderung zu einer solchen Nutzung durch

einen Sozialträger käme, sei dahin gestellt. Sollte die Ausweisung einer sozialen Einrichtung zur Bedarfsdeckung entsprechenden Wohnraumes behinderter Menschen als Begründung für die Bebauungsplanänderung dienen können, so bedürfte es hierzu sicherlich der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für Sozialeinrichtungen, was vom Antragssteller in dieser Form nicht beantragt ist.

Auch wenn evtl. ein Nachweis geführt werden könnte, dass zur Bedarfsdeckung entsprechenden Wohnraumes solcher Sozialträger weitere Flächen im Emmericher Stadtbereich planungsrechtlich vorbereitet werden müssten, bestehen jedoch Zweifel, dass das Antragsgrundstück infolge der notwendigen Objektgrößen hierfür den geeigneten Standort bietet. Die oben benannten Bedenken gegen das Vorhaben als eine an dieser Stelle unangemessene Bebauungsverdichtung mit negativer Vorbildwirkung auf Nachbarbereiche in Verbindung mit der Vorbereitung von Nutzungskonflikten in Bezug auf die bestehende Nachbarbebauung bleiben weiterhin bestehen.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme wird von den Zielen des Leitbildes nicht berührt.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:
Anlage 1 zu Vorlage 05-15 0825 Übersichtsplan
Anlage 2 zu Vorlage 05-15 0825 Bestehende Bebauungsplanfestsetzungen
Anlage 3 zu Vorlage 05-15 0825 Ratseingabe 19-2012