



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 15 0825/2012/2	03.12.2012

Betreff

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

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	22.01.2013
--------------------------------	------------

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. Die Angelegenheit wurde daraufhin auf die Tagesordnung der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 20.11.2012 gesetzt. Kurzfristig vor dieser Sitzung legte der Antragsteller mit Schreiben vom 16.11.2012 eine Ergänzung seiner Ratseingabe vor. Die Stellungnahme der Verwaltung hierzu wurde den Ausschussmitgliedern in Form einer Tischvorlage vor Sitzungsbeginn übergeben. Wegen der Anmeldung weiteren Beratungsbedarfes in dieser Angelegenheit durch die SPD-Fraktion wurde eine Vertagung auf die nächstfolgende Fachausschusssitzung beschlossen.

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, von denen die Dritte ein nicht als Vollgeschoss zählendes Staffelgeschoss darstellt, zu errichten. Ein Gebäude gleicher Art ist vor kurzem auf dem Grundstück Speelberger Str. 11 entstanden. Das geplante Vorhaben soll erschlossen werden über eine von der HansasträÙe abzweigende Privatzufahrt in der Abstandfläche des Hauses HansasträÙe 46 längs der Grenze zum städtischen Friedhof. Zur Abschätzung der Genehmigungsfähigkeit eines solchen Vorhabens stellte der Antragsteller im Juni 2012 bei der Bauverwaltung eine entsprechende Bauvoranfrage.

Der im Jahre 1990 aufgestellte Bebauungsplan Nr. E 6/7 setzt für das Antragsgrundstück eine Stellplatzfläche sowie eine Fläche für Garagen in Tieflage an der südlichen Plangrenze zur Erfüllung des Stellplatzbedarfes im WA-Gebiet des Bebauungsplanes fest. Im Bebauungsplangebiet war vormals auch die Ansiedlung eines größeren Einzelhandelsbetriebes angedacht worden. Im Rahmen der planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels wurde der Bebauungsplan letztendlich jedoch 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 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 die Realisierung eines Wohngebäudes im Planinnenbereich nur im Wege der Änderung des Bebauungsplanes und der Gestaltungssatzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Hierzu stellt der Antragsteller mit seiner Eingabe vom 12.08.2012 einen entsprechenden Antrag.

In der benannten Antragsergänzung vom 16.11.12 wendet sich der Antragsteller infolge der negativen Stellungnahme der Verwaltung in der seinerzeit vorbereiteten Beschlussvorlage einerseits gegen die Anwendung der Vorgabe einer Satteldachform nach den Bestimmungen der für den Bebauungsplanbereich geltenden Gestaltungssatzung auf sein geplantes Vorhaben, da hierdurch eine zeitgemäÙe Pultdachgestaltung, die die Gesamtgebäudehöhen in der Nachbarschaft einhalte, unterbunden würde. Andererseits weist er darauf hin, dass die Errichtung der neueren Mehrfamilienwohnhausvorhaben, Speelberger 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 FriedenssträÙe 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 insbesondere für den beengten Innenbereich des Bebauungsplangebietes die Sinnhaftigkeit einer bestehender gestalterischen Bestimmung nicht von vornherein in Zweifel gezogen werden.

Die Grundstückssituation bei den benannten Neubauvorhaben an der Speelberger Straße und der Bredenbachstraße ist 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 bereits umfangreich Stellplätze/Garagenhöfe eingerichtet, so dass in Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Belange schon 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 in 2013 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.

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 Umfangs ist an dem betroffenen Standort daher städtebaulich weder erwünscht, noch zu begründen. Daneben könnte seine Durchführung eine negative Vorbildwirkung für Nachbarbereiche entfalten. Auf der dem Bebauungsplangebiet gegenüber liegenden Straßenseite der Speelberger Straße sind z.B. ähnliche Nutzungsabsichten einer massiven Hinterlandbebauung bekannt, die bislang stets abschlägig beschieden wurden.

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 dies 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 einen 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 bestehen aus Sicht der Verwaltung erhebliche Bedenken gegen das geplante Vorhaben an diesem Standort. Auch wenn evtl. ein Nachweis geführt werden könnte, dass zur Bedarfsdeckung entsprechenden Wohnraumes für die vom Antragsteller benannten 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. Daher ergeht eine Beschlussempfehlung zur Ablehnung des Antrages.

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 0825-02 Übersichtsplan
Anlage 2 zu Vorlage 05-15 0825-02 Bestehende Bebauungsplanfestsetzungen
Anlage 3 zu Vorlage 05-15 0825-02 Ratseingabe 19-2012
Anlage 4 zu Vorlage 05-15 0825-02 Ergänzung Ratseingabe 19-2012