

STADT EMMERICH AM RHEIN
DER BÜRGERMEISTER

Fachbereich 5
-Stadtentwicklung-



3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes E 24/2 -Lohmann-

Entwurfsbegründung





Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1. Erforderlichkeit der Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung	3
3. Planungsvorgaben.....	4
Bisheriges Planungsrecht	4
Landschaftsplan.....	5
4. Planinhalte.....	5
5. Belange von Natur und Landschaft	6
6. Denkmalschutz.....	6



1. Erforderlichkeit der Planung

Aktuell deutet sich an, dass ein Teil des anstehenden Bedarfes an zusätzlichen Tagebetreuungsplätzen über eine Aufstockung des Kindergartens „Sterntaler“ um eine weitere Gruppe abgedeckt werden kann. Der private Träger dieser Einrichtung hat sein Interesse daran geäußert, eine solche Aufstockung vorzunehmen. Um den Platz für die zusätzliche Gruppe zu schaffen, würde eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes um einen Anbau erforderlich. Angedacht ist dabei, einen eingeschossigen Anbau an der Ostseite des Kindergartengebäudes zu errichten. Der im Hause bestehende Mehrzweckraum würde zunächst in einen Gruppenraum umfunktioniert und nach Fertigstellung im neuen Anbau untergebracht werden.

Nach dem vorliegenden Grobkonzept des Architekten soll in Verlängerung der nördlichen Fassade ein ca. 7,5 m breiter und 8,3 m tiefer Anbau an der östlichen Gebäudeseite errichtet werden. Zur nördlichen Grundstücksgrenze wäre der Anbau ebenso wie das Hauptgebäude grenzständig.

Das Grundstück des Kindergartens liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 24/2 -Lohmann-. Die überbaubare Fläche auf dem Grundstück fasst das Kindergartengebäude ein und eröffnet ihm nur noch geringe Erweiterungsmöglichkeiten nach Süden und Osten. Der Bebauungsplan setzt für die Nordseite der Baufläche eine Baulinie fest. Diese liegt an der Grenze zum privaten Anliegerweg, Flurstück 260, Flur 24, Gemarkung Emmerich, der im Eigentum der angrenzenden Anlieger am Lohmannhof und am Pesthof ist. Die Erschließung des Kindergartens über diesen Weg ist öffentlich-rechtlich durch die Begründung einer Baulast (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) gesichert.

Der geplante Anbau würde die überbaubare Fläche nach Osten um ca. 4,3 m überschreiten. Mit der genannten Baulinie ist eine Grenzbebauung an dieser Stelle zwingend vorgeschrieben. Da sie für die Baufläche überschreitenden Teil des Anbaus aber entsprechend fehlt, weicht die Planung insofern von den Festsetzungen des Bebauungsplans E 24/2 ab.

Die Erteilung einer Baugenehmigung im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann nicht angewendet werden, da der räumliche Umfang der Bauflächenüberschreitung die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Befreiung überschreitet und alle Nachbarschaftszustimmungen für die Inanspruchnahme des Anliegerweges notwendig wären.

Um eine planungsrechtliche Grundlage für eine Genehmigung des Erweiterungsvorhabens zu schaffen, soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert werden. Die Änderung des Bebauungsplans würde eine Erweiterung der überbaubaren Fläche entsprechend der Erweiterungsplanung mit einer Fortsetzung der Baulinienfestsetzung an der nördlichen Grundstücksgrenze bedeuten. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt, so dass ein formelles vereinfachtes Änderungsverfahren nach Bestimmungen des § 13 BauGB mit nur einstufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt werden soll.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Das Plangebiet umfasst die Flächen des heutigen Kindergartens einschließlich der Außenanlagen. Also einen Bereich nördlich des Plakatmuseums, östlich der Bebauung Lohmannhof, südlich des Pesthofs und westlich der Bebauung Baustraße. Die geplante Erweiterung findet ausschließlich auf diesen Flächen statt.



3. Planungsvorgaben

Regionalplan / Flächennutzungsplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche (M) und teilweise als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Außerdem ist das Lohmangelände als Sanierungsgebiet umgrenzt. Dazu ist anzumerken, dass es solche Sanierungsdarstellungen nach heutigem Recht nicht mehr gibt und diese mittlerweile ohne Belang ist. Insofern ist der Bebauungsplan mit der Festsetzung von Mischgebieten und Verkehrsflächen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bisheriges Planungsrecht

Aktuell gilt der Bebauungsplan Nr. E 24/2 mit der 2. vereinfachten Änderung. Das Grundstück des Kindergartens wird derzeit mit einer überbaubaren Fläche dargestellt (MI 4). Nach Norden



hin zu der mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit belasteten Fläche ist das Baufenster anhand einer Baulinie abgegrenzt, so dass an dieser Stelle an die Grundstücksgrenze ohne die Einhaltung von Abstandsflächen gebaut werden konnte. Dies soll gewährleisten, dass der Kindergarten mit seinen Freiflächen und Gruppenräumen günstig nach Süden orientiert werden konnten. Im Osten schließt sich über die verkehrsberuhigte Verkehrsfläche die Erschließung des Kindergartens mit Stellplätzen bzw. einem Wendehammer an.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie).

4. Planinhalte

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans E 24/2 -Lohmann- ist die Schaffung von Planungsrecht für die bauliche Erweiterung des bestehenden Kindergartens um einen Anbau. Hierzu soll das vorhandene Baufenster nach Osten hin erweitert werden. Entsprechend des bisherigen Baufensters soll an der nördlichen Grundstücksgrenze eine grenzständige Bebauung mithilfe einer Baulinie gesichert werden.

Die bauliche Erweiterung trägt auch dem städtebaulichen Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung, da durch die Angliederung einer weiteren Gruppe die Notwendigkeit der Schaffung einer neuen eigenständigen Einrichtung entfällt.

Nach dem vorliegenden Grobkonzept des Architekten soll in Verlängerung der nördlichen Fassade ein ca. 7,5 m breiter und 8,3 m tiefer Anbau an der östlichen Gebäudeseite errichtet werden. Zur nördlichen Grundstücksgrenze wäre der Anbau ebenso wie das Hauptgebäude grenzständig. Der geplante Anbau würde die überbaubare Fläche nach Osten um ca. 4,3 m überschreiten.

Das Baufenster wird entsprechend nach Osten hin angepasst, so dass einerseits ausreichend Platz für die Erweiterung mit ein wenig Spielraum und andererseits die Abstandsflächen zur Verkehrsfläche eingehalten werden. Entsprechend wird die Baugrenze um 5 m nach Osten verlängert.

Die Baulinie im Norden, die die grenzständige Bebauung zur privaten Verkehrsfläche sichert, wird dementsprechend ebenfalls um 5 m nach Osten verlängert.

Insgesamt ist durch die Erweiterung des bestehenden Kindergartens nicht von einer deutlichen Zunahme der Lärmbelastung auszugehen. Auch eine deutliche Zunahme des Verkehrs ist nicht zu erwarten, da der Kindergarten vor allem seinen Einzugsbereich in der Innenstadt hat und so viele Kinder zu Fuß oder mit dem Fahrrad gebracht und abgeholt werden können.

Für die Erweiterung des Kindergartens um eine Gruppe werden die Empfehlungen für Kindertageseinrichtungen des Landschaftsverbandes Rheinland eingehalten. Es sind keine weiteren Anpassungen notwendig.



Die textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise das Grundstück betreffend werden aus dem zu ändernden Bebauungsplan E 24/2 -Lohmann- in der bisher gültigen Fassung übernommen.

5. Belange von Natur und Landschaft

Durch die in dieser Planänderung vorgesehen Änderungen des Baufensters und somit einer Überschreitung der versiegelten Fläche aus den bisherigen Darstellungen um ca. 76 m² wird kein Vorhaben vorbereitet, das gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ein UVP-pflichtiges Vorhaben darstellt, noch wird eine Einzelfallprüfung im Sinne des § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

Die planungsrechtliche Modifizierung betrifft einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Insofern könnten für dessen Änderung auch die Bestimmungen des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) herangezogen werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB liegen vor, nach dem Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu betrachten sind. Auch wenn durch die vorgesehene Erweiterung des Kindergartens eine geringfügig höhere Versiegelung des Bebauungsplanbereiches gegenüber dem bestehenden Planungsrecht vorbereitet wird, ist hierfür unter Anwendung der vorstehenden Bestimmungen kein Ausgleich zu erbringen. Die Erstellung einer Eingriffsbilanzierung oder die Festsetzung einer Ausgleichsregelung können daher im Rahmen dieses Änderungsverfahrens unterbleiben.

6. Denkmalschutz

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens wies das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege auf vermutete bodendenkmalwerte Substanz im Bereich südlich der Straße „Pesthof“ hin. Aufgrund der Bedeutung der Belange der Bodendenkmalpflege im vorliegenden Fall wird mittels einer entsprechenden textlichen Festsetzung für das betroffenen Mischgebiet des Kindergartens sichergestellt, dass den Belangen des Denkmalschutzes durch ein grundsätzliches Verbot des Eingriffs in den Boden und entsprechende Auflagen im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren Rechnung getragen wird.