



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 1042/2017	01.03.2017

Betreff

Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. E 24/2 - Lohmann -;
hier. 1) Aufstellungsbeschluss
2) Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	14.03.2017
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB den nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes E 24/2 -Lohmann- aufzuheben.

Von der Bebauungsplanteilaufhebung betroffen sind die Grundstücke Großer Wall 49 bis 55, Wallstraße 45 bis 49, Lohmannhof 3a bis 9 und das unbebaute Grundstück auf der Südseite der Straße Pesthof zwischen Lohmannhof und dem als Zufahrt zum Kindergarten dienenden Verbindungsweg zwischen Pesthof und Nonnenplatz sowie die jeweils angrenzenden Teilflächen der Straßen Agnetenstraße, Pesthof und Wallstraße. Die Verfahrensgebietsgrenze ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Vorstellung des vorliegenden Bebauungsplankonzeptes in der Form der einfachen Bürgerbeteiligung nach Punkt 3.1 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren durchzuführen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu veranlassen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

a) Planungsanlass

Der Eigentümer des unbebauten Grundstückes auf der Südseite des Pesthofes, Gemarkung Emmerich, Flur 24, Flurstück 285, beabsichtigt, seine Fläche einer Bebauung mit reiner Wohnnutzung zuzuführen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 24/2 -Lohmann- und ist dort als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Im Zusammenhang mit der seit Bebauungsplanaufstellung eingetretenen Entwicklung der baulichen Nutzungsstruktur auf dem ehemaligen Lohmannengelände innerhalb der insgesamt als Mischgebiete festgesetzten Baubereiche des Bebauungsplanes ist die Errichtung weiterer Gebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung als planungsrechtlich unzulässig zu erachten, da der Gebietscharakter für ein Gesamtmischgebiet infolge der dann erheblich überwiegenden Wohnnutzungen im Plangebiet kippen würde.

Um ein Baurecht für weitere Wohngebäude auf dem betroffenen Grundstück zu erlangen, stellt der Eigentümer einen Antrag auf Teilaufhebung des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan ist bis auf das benannte Grundstück realisiert. Bei den zuletzt verwirklichten Vorhaben handelt es sich um zwei Mehrfamilienhäuser an der Wallstraße, die kurz vor ihrer Fertigstellung stehen. Im Gegensatz zu dem Eckgebäude Wallstr. 49 / Agnetenstr. 4 verfügen diese über keinerlei gewerblichen Anteil mehr. Gleiches gilt für die zwischen Wallstraße und Großer Wall entstandene ausschließliche Wohnbebauung sowie auch größtenteils für die Stadthäuser am Lohmannhof.

Planungsrechtliche Mischgebietsfestsetzungen implizieren eine Durchmischung des Baugebietes durch Wohnen und Gewerbe zu etwa gleichen Anteilen. Bei der Überplanung eines neu zu bebauenden Bereiches, wie der des freigelegten Lohmannengeländes, birgt die Festsetzung eines Mischgebietes das Risiko, quasi ein „Windhundrennen“ in Gang zu setzen, wenn die Realisierung des Bebauungsplanes nicht in einer Hand liegt und auf einem dem Mischgebiet entsprechenden Bauungs- und Nutzungsentwurf beruht. Für den Fall, dass eine Vielzahl unterschiedlicher Bauherren gleich gelagerte Interessen verfolgt und nahezu ausschließlich eine Wohnnutzung oder eine gewerbliche Nutzung im Mischgebiet realisieren will, kommt es zu dem Punkt, dass eine weitere Zulassung der bevorzugten Nutzung planungsrechtlich nicht mehr zulässig ist. Dies ist nach den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes E 24/2 nunmehr der Fall.

Für das der Aufstellung des Bebauungsplanes E 24/2 seinerzeit zugrunde liegende Bauungskonzept des Architekten Killemann ist festzustellen, dass hier für den Planteilbereich am Pesthof bereits das städtebauliche Planungsziel einer überwiegenden Wohnbebauung vorgesehen wurde. Die geschlossene, 4-geschossige Blockrandbebauung mit einem in den Planinnenbereich hineinreichenden Riegel war allein schon vom Stellplatzangebot her kaum für eine die Hälfte der Nutzflächen ausnutzende gewerbliche Nutzung geeignet.

Die Umsetzung dieses Vorhabens ist in der Folgezeit nicht zustande gekommen. Stattdessen wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes vom Eigentümer der betroffenen Flächen eine geänderte städtebauliche Konzeption für eine Wohnbebauung in Reihenhausbauweise vorgelegt und planungsrechtlich mit einer Herabstufung auf eine dreigeschossige Bauweise ermöglicht. Gleichzeitig wurden detaillierte gestalterische Vorgaben für diese Bebauung mit einer sich von der Umgebung abhebenden Fassadengestaltung, wie sie im Bereich der Straße Lohmannhof bereits realisiert wurde, in Form einer Gestaltungssatzung erlassen.

Die seinerzeitige Festsetzung von Mischgebieten am Pesthof folgte auch in Anpassung an die damalige Nutzungsstruktur in der unmittelbaren Nachbarschaft auf der Nordseite des Pesthofes. Insbesondere ein dort angesiedeltes Busunternehmen mit seinem Betriebshof prägte für den dortigen Bereich eine Gemengelage. Mit der inzwischen erfolgten Aufgabe dieses Betriebes überwiegt auch hier nunmehr die Wohnnutzung. Diese Entwicklung korrespondiert mit der Nutzungsstruktur, die sich für den nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes E 24/2 eingestellt hat.

Eine Ergänzung der Wohnbebauung am Pesthof ist städtebaulich bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes E 24/2 beabsichtigt gewesen. Um sie bei der entstandenen Nutzungssituation im Planbereich planungsrechtlich zu ermöglichen, wurde geprüft, inwieweit dies durch eine Bebauungsplanänderung zustande kommen könnte. Da die in der BauNVO definierten Baugebietsdefinitionen die innerstädtischen Mischnutzungsformen auch in Bezug auf die Bebauungsdichte und die immissionsschutzrechtlichen Belange nicht abschließend abbilden und sich hierzu voraussichtlich erst durch die anstehende Novellierung von BauGB und BauNVO ausreichende Planungsinstrumente ergeben, wurde eine Bebauungsplanänderung derzeit verworfen.

Der Bebauungsplan ist bis auf die unbebauten Flächen am Pesthof realisiert. Die bestehenden Bebauungen im nordwestlichen Planbereich bilden innerhalb des Planbereiches einen abgegrenzten Wohnbereich. Zusammen mit der Nordseite der Straße Pesthof geben sie für die weitere bauliche Entwicklung am Pesthof einen ausreichenden städtebaulichen Rahmen vor, dessen Berücksichtigung eine bauliche Fehlentwicklung an dieser Stelle ausschließt. Da insofern an der betroffenen Stelle kein unmittelbarer planungsrechtlicher Steuerungsbedarf mehr besteht, soll eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes für den nordwestlichen Planteilbereich erfolgen. In diesem Fall beurteilt sich die Zulässigkeit weiterer Wohnhäuser nach dem Einfügegrundsatz des § 34 BauGB.

b) Planungsziel

Ziel der Teilaufhebung des Bebauungsplanes E 24/2 -Lohmann- ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung weiterer Wohnhäuser auf dem unbebauten Grundstück Gemarkung Emmerich, Flur 24, Flurstück 285 am Pesthof. Damit wird auch die Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem innerstädtischem Wohnraum gestützt.

c) Gegenwärtiger Nutzungssituation im Planbereich

Das Verfahrensgebiet der Bebauungsplanteilaufhebung weist vor allem größere Mehrfamilienhäuser in Einzelhausbauweise an der Wallstraße auf. Zwei dieser Häuser befinden sich derzeit im Bau und werden in Kürze fertig gestellt sein. Daneben gibt es am Großen Wall ein Einfamilienwohnhaus sowie eine Reihenhausbauung am Lohmannhof. An dieser privaten Stichstraße werden auch noch ungenutzte Stellplatzflächen für die zukünftige Bebauung am Pesthof vorgehalten.

Die nähere Umgebung im Bereich des Pesthofes ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

d) Verfahrensbereich

Das Plangebiet umfasst die im Aufstellungsbeschluss genannten Grundstücke. Betroffen sind die Grundstücke Gemarkung Emmerich, Flur 20, Flurstücke 139 und 200 sowie Flur 24,

Flurstücke 135, 231 bis 233, 236, 237, 239, 251, 257, 258, 260, 261, 262, 264, 266 bis 268, 269 tlw. 270 bis 285, 286 tlw. sowie 288 tlw.

Der Verfahrensbereich ist rund 13.600 m² groß.

e) Ausgleichsbedarf

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes E 24/2 ist der seinerzeitige Ausgleichsbedarf für den Gesamtplan geregelt worden. Dieser deckt den durch die seitdem entstandene und zukünftig noch mögliche Bebauung hervorgerufenen Eingriff ab. Im Verfahrensbereich stehen zwei als zu erhaltende Gehölze festgesetzte Bäume. Deren weiterer Erhalt wird durch die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein gesichert.

Innerhalb des Verfahrensbereiches sind ferner Pflanzgebote für einige Bäume festgesetzt. Da diese Festsetzungen Teil der seinerzeitigen Ausgleichsmaßnahmen sind, ist im Rahmen des Aufhebungsverfahrens zu prüfen, inwieweit sie realisiert wurden und wie ihr Erhalt gesichert werden kann, sofern die Baumschutzsatzung noch nicht greifen sollte.

f) Weitere Aspekte der Planteilauflhebung

Durch die Teilplanaufhebung betroffen ist auch die nördlich an den Kindergarten angrenzende Privatwegfestsetzung, die u.a. zur fußläufigen Erschließung des Kindergarteneingangs dient. Da diese öffentlich-rechtlich durch die Begründung einer Baulast gesichert ist, kann die planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan entfallen.

Die bisherige Baulinienfestsetzung auf dem betroffenen unbebauten Grundstück längs der Grenze zum Verbindungsweg zwischen Pesthof und Nonnenplatz dient der Sicherung einer weitgehend geschlossenen Bauweise am Pesthof, die nur durch besagten Weg unterbrochen würde. Mit Entfall dieser Baulinie müssen die zukünftigen Bauvorhaben eine seitliche Abstandfläche einhalten. Dies mindert auf der einen Seite zwar die bauliche Nutzbarkeit des Grundstückes, dient aber auf der anderen Seite der Verkehrssicherheit im Zufahrtbereich zum Kindergarten, indem der Baukörper im Einmündungsbereich abrückt und Sichtbeziehungen beim Ausfahren in den Straßenraum ermöglicht.

Der übrige Bebauungsplanbereich soll weiterhin durch den Restbebauungsplan E 24/2 planungsrechtlich gesteuert werden, da hier für den Altbestand und die vorhandenen unbebauten Flächen noch ein Planungsbedarf auszumachen ist. Südlich der vorgenannten Einmündung des Weges zum Kindergarten in den Pesthof befindet sich z.B. im Eckbereich zur Baustraße eine noch Freifläche, deren Bebauung in Hinblick auf die Eckgrundstückslage nicht sich selbst überlassen werden darf, sondern verkehrliche Sichtbeziehungen im dortigen Kreuzungsbereich berücksichtigen muss.

Zu 2)

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Zulässigkeiten der bestehenden Bebauung im Verfahrensbereich nicht angetastet. Einerseits genießen die Gebäude Bestandsschutz, andererseits wäre deren Zulässigkeit im Falle einer Wiedererrichtung nach § 34 BauGB zu bejahen. Insofern sind die Auswirkungen der Planteilauflhebung auf das Plangebiet und die Nachbarschaft nur von geringer Bedeutung. Für die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird daher vorgeschlagen, die Planungsziele in Form einer Auslegung der Vorentwurfsunterlagen nach Pkt. 3.1 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren durchzuführen. Hierüber werden die betroffenen Eigentümer der Grundstücke im Planbereich und in der Nachbarschaft persönlich unterrichtet. Darüber hinaus erfolgt

während der Auslegungsfrist eine Einstellung der Unterlagen auf der Homepage der Stadt Emmerich am Rhein.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.2.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlagen:

Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1042 Antrag auf Teilaufhebung

Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1042 Verfahrensbereich

Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1042 Luftbild

Anlage 4 zu Vorlage 05-16 1042 Bebauungsplanfestsetzungen Aufhebungsbereich

Anlage 5 zu Vorlage 05-16 1042 Weiterbestehender Restbebauungsplan E 24-2