



TOP
Vorlagen-Nr. _____ Datum

Verwaltungsvorlage

öffentlich

**05 - 16
1658/2018**

08.11.2018

Betreff

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 23/2 - Fährstraße/Hinter dem Hirsch -;
hier: 1) Bericht über die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden nach den §§ 3
und 4 BauGB
2) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	27.11.2018
Haupt- und Finanzausschuss	04.12.2018
Rat	18.12.2018

Beschlussvorschlag

Zu 1)

- 1.1** Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme bzgl. des Erscheinungsbildes des Gebäudes Rheinpromenade 43 mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.2** Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

Zu 2)

Der Rat beschließt den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans „1. Änderung des Bebauungsplans E 23/2 -Fährstraße / Hinter dem Hirsch-“ mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes E 23/2 -Fährstraße / Hinter dem Hirsch- wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung vom **04.09.2018** eingeleitet. Es wird nach den Bestimmungen des § 13 BauGB als „Vereinfachtes Verfahren“ mit nur einstufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung unter Verzicht auf die frühzeitigen Beteiligungen nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauBG zur Darlegung der Planungsabsichten durchgeführt.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanänderungsentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB, die vom **09.10.2018 bis einschließlich 09.11.2018** durchgeführt wurde, Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplanbereich sowie die von der Änderung betroffenen Nachbareigentümer wurden in Anwendung der städtischen Richtlinien zu Öffentlichkeitsbeteiligungen in Bauleitplanverfahren neben der öffentlichen Bekanntmachung auch durch persönliches Anschreiben auf die Durchführung dieser Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen.

Im vorgenannten Zeitraum erfolgte auch die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Über die im Rahmen dieser Beteiligungen abgegebenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf hat der Rat in seiner Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einen abschließenden Beschluss zu fassen.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

1.1 Stellung eines Anwohners der Rheinpromenade 42a, Schreiben vom 09.11.2018

Ein Eigentümer des Nachbargrundstückes Rheinpromenade 42a auf der gegenüber liegenden Seite der Fährstraße bemängelt das derzeitige desolate Erscheinungsbild des leerstehenden Gebäudes im Planänderungsbereich Rheinpromenade 43. Er regt an, dass die Stadt Emmerich am Rhein den Eigentümer im Rahmen der Bebauungsplanänderung zur Durchführung einer entsprechenden Maßnahme zur Bereinigung der Situation verpflichtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme beinhaltet keine Bedenken gegen die geplante Bebauungsplanänderung, sondern bekundet das besondere Interesse des Nachbarn an einer durchgreifenden Änderung der derzeit wenig ansehnlichen Optik des Nachbarhauses. Der Bebauungsplan bietet hierzu jedoch weder in seiner derzeitigen Form noch nach seiner Änderung infolge dieses Planverfahrens eine planungsrechtliche Handhabe, mit der der Eigentümer zu einer Sanierungsmaßnahme veranlasst werden könnte. Auch für den etwaigen Erlass eines Baugebotes gegenüber dem Eigentümer (Stichwort: Schrottimmobilien) ergibt sich keine rechtliche Grundlage.

Es hätte sich allenfalls eine Verpflichtung zur Durchführung eines entsprechenden Bauvorhabens regeln lassen, wenn für die Planänderung ein Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt worden wäre. Auf ein solches Verfahren wurde jedoch wegen des erheblichen Verwaltungsaufwandes im Vergleich zum Umfang der beabsichtigten Planänderung und vor dem Hintergrund, dass dem Bebauungsplanänderungsverfahren ein bereits vorliegender Baugenehmigungsantrag zugrunde liegt, verzichtet. Da der Bauherr auch Eigentümer des aktuell in Entstehung begriffenen angrenzenden Gebäudes Rheinpromenade 44 ist, bestehen keine Zweifel daran,

dass er allein schon im Eigeninteresse eine entsprechende Verbesserung des Erscheinungsbildes des betreffenden Bestandsgebäudes vornehmen wird, mit der die Bedenken des Nachbarn ausgeräumt werden.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

1.2 Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, Schreiben vom 06.11.2018

Die Untere Naturschutzbehörde erteilt im Rahmen des übergebenen Protokolls der Artenschutzprüfung ihre Zustimmung zur Planänderung und fordert gleichzeitig zur Beachtung von Nebenbestimmungen bei Durchführung des geplanten Bauvorhabens auf.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme beinhaltet keine abwägungsrelevanten Aspekte, die im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens nachträglich noch zu berücksichtigen wären.

Die in den Nebenbestimmungen genannte Beachtung der Verletzungs- und Tötungsgebotes des § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie die Forderung nach einer erneuten einzelfallbezogenen Artenschutzprüfung für den Fall zukünftiger Änderungen an Gebäudefassaden oder -dächern betreffen die nachfolgende Genehmigungsplanung des Bauvorhabens. Die Stellungnahme wurde daher an die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen des anhängigen Baugenehmigungsverfahrens weitergeleitet.

Zu 2)

Der ausgelegte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes E 23/2 sieht zur Vorbereitung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des beantragten Erweiterungsvorhabens für das Bestandsgebäude Rheinpromenade 43 vor,

- a) die bisherige Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe in zwingend festgesetzte Gebäudehöhen je Geschossebene unter Anpassung an das beantragte Vorhaben umzuwandeln,
- b) die südöstliche Baulinie des 5. und 6. OG an den Bauentwurf anzupassen
- c) für das Überschreiten der Baulinien im 5. und 6. OG um bis zu 0,18 m durch die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems eine Ausnahmeregelung einzuführen.

Die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im betroffenen WB-Bereich bleiben erhalten. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

Mit der vorgesehenen Bebauungsplanänderung darf das Gebäude zukünftig eine um 1,03 m höhere Gesamthöhe, als von den bisherigen Planfestsetzungen vorgegeben, einnehmen. Nur auf diese Weise kann die beantragte Gebäudeaufstockung eine vergleichbare Überhöhung gegenüber der angrenzenden Bebauung wie das gegenüber liegende Eckgebäude Rheinpromenade 42a erlangen und damit die als besonderes Planungsziel des Bebauungsplanes definierte städtebauliche Torwirkung von der Rheinpromenade aus in die Fährstraße und die dahinter liegende Innenstadt hinein erzeugen. Die Beharrung auf der bisher zulässigen maximalen Gebäudehöhe hätte demgegenüber die Einbuße einer gesamten Geschossebene zur Folge.

Nach den im vereinfachten Verfahren geltenden Vorschriften des § 13 BauGB können neben dem Verzicht auf die frühzeitigen Beteiligungen auch die Durchführung einer Umweltprüfung

und die Erstellung eines Umweltberichtes unterbleiben. Von diesen erleichternden Vorschriften wurde im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht werden durch die Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet.

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 1658 Stellungnahmen aus Offenlage
- Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1658 Entwurfskarte
- Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1658 Textl. Festsetzungen Hinweise
- Anlage 4 zu Vorlage 05-16 1658 Begründung
- Anlage 5 zu Vorlage 05-16 1658 Artenschutzprüfung