



TOP Vorlagen-Nr.	Datum
---------------------	-------

Verwaltungsvorlage

öffentlich

05 - 15
0778/2012

22.08.2012

Betreff

Bebauungsplan EL 16/2 - Neustadt / Süd -;

hier: 1) Aufstellungsbeschluss

2) Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	11.09.2012
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

- 1) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bereich der Grundstücke im Ortsteil Elten an der Südseite der Neustadt zwischen Wilhelmstraße und Dr.-Robbers-Straße unter Einbeziehung der betroffenen Abschnittes der Straßenfläche Neustadt sowie der Grundstücke Dr.-Robbers-Straße 13 und 15 einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB durchgeführt und erhält die Bezeichnung **EL 16/2 -Neustadt / Süd-**. Das Verfahrensgebiet ist begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Straßengrenze der Neustadt,
- im Osten durch die westliche Straßengrenze der Dr.-Robbers-Straße,
- im Süden durch die Südgrenzen und deren jeweiligen Verbindungen der Grundstücke Dr.-Robbers-Str. 13, Neustadt 33, 35, 37, 51, 53 ,55, 57 und 59 sowie Wilhelmstr. 24,
- im Westen durch die östliche Straßengrenze der Wilhelmstraße.

Die Verfahrensgebietsgrenze ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

- 2) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Form der besonderen Bürgerbeteiligung nach Punkt 3.2 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Mit dem Abriss des Wohnhauses Neustadt 51 ist im Bereich der Neustadt eine Baulücke von rd. 60 m Breite entstanden, die absehbar einer baulichen Nutzung entgegen sieht. Die vorherige Bebauung durch ein zurück liegendes Holzhaus inmitten einer großen Freifläche hob sich von der Umgebungsbebauung an der Neustadt wesentlich ab und soll nicht mehr als Maßstab für die zukünftige Bebauung des betroffenen Grundstückes herangezogen werden. Vielmehr treten nunmehr die Ziele der Denkmalbereichssatzung für den Ortsteil Elten in Vordergrund, von der die betroffene Fläche erfasst ist.

Die Denkmalbereichssatzung dient u.a. dem Schutz des Erscheinungsbildes der Bebauung in Proportion, Form und Verdichtung entlang der historischen Straßenzüge. Hierzu zählt auch die Neustadt. In der Aufteilung der Ortsbildzonen in der für den Denkmalbereich erlassenen „Gestaltungssatzung der Stadt Emmerich am Rhein für einen Teilbereich der Denkmalbereichssatzung gemäß Denkmalschutzgesetz für den Ortsteil Elten“ vom 20.01.2001 wird der Bereich für die Neustadt wie folgt beschrieben:

Neustadt, Wilhelmstraße, Dr.-Robbers-Straße, Streuffstraße-Nordwest besitzen eine kompakte Straßenrandbebauung in meist kleineren Formaten, traufständig, ursprünglich überwiegend eingeschossige und dreiaxige Backsteinbauten, die später z.T. aufgestockt wurden. In der Regel sind die Dachflächen geschlossen, mittige Zwerchhäuser bzw. nachträglich kleine Schleppgauben kommen aber vor. Es ist einige Neubebauung anzutreffen, vorwiegend aus den 50er + 60er Jahren in niederländischem Typus, in der Dr.-Robbers-Straße sogar ausschließlich, dort auch keine randständige Bebauung! Überwiegend herrscht Wohnnutzung vor.

Den Bestimmungen der benannten Gestaltungssatzung zufolge soll sich eine Neubebauung so gestalten, dass u. a.

- die in der Umgebung vorhandene kleinteilige Parzellenstruktur in der neuen Architektur ablesbar bleibt,
- die Baukörperstellung und Gebäudemasse sich in den Umgebungszusammenhang einpasst,
- First-, Trauf- und Sockelhöhen dem Durchschnitt der vorhandenen typischen Gebäudehöhen derselben Straßenseite in der zugehörigen Ortsbildzone entsprechen.

Für die vorgenannte entstandene Baulücke an der Neustadt liegt aktuell eine Bauvoranfrage für ein die gesamte Grundstücksbreite ausnutzendes Mehrfamilienhaus in zweigeschossiger Bauweise zzgl. eines ausgebauten Dachgeschosses für 21 Wohneinheiten vor, welches von einem Sozialträger unterhalten werden soll. Um städtebaulich eine mit der Umgebungsbebauung verträgliche und mit den Zielen des Denkmalschutzes in Einklang stehende Neubebauung des Grundstückes zu sichern, wird ein Planungsbedarf gesehen, da sich die Zulässigkeitsbeurteilung einer Bebauung nach § 34 Abs. 1 BauGB den städtebaulichen gestalterischen Aspekten entzieht und den Einfügegrundsatz nur auf Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaute Grundstücksfläche, durch die die Eigenart der näheren Umgebung geprägt ist, abstellt. Darüber hinaus sind der Durchsetzbarkeit der Gestaltungssatzung gewisse Grenzen gesetzt.

Daher soll ein Bebauungsplan für den Bereich auf der Südseite der Neustadt zwischen Wilhelmstraße und Dr.-Robbers-Straße aufgestellt werden, mit dem die Festsetzung eines

Allgemeinen Wohngebietes (WA) in Anpassung an die umgebenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen zur Sicherung des Bestandes sowie zur adäquaten Ergänzung der Bebauung betrieben werden soll. Im Bebauungsplan soll das mit der Denkmalbereichssatzung formulierte städtebauliche Ziel der Erhaltung der historischen Strukturen in der Neustadt durch Gestaltungsfestsetzungen gesichert werden, um eine behutsame bauliche Entwicklung des Bereiches zu fördern und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Das Planverfahren betrifft einen überwiegend bereits bebauten Wohnbereich innerhalb eines Siedlungszusammenhanges und dient der Wiedernutzbarmachung sowie der baulichen Nachverdichtung eines freigelegten Grundstückes. Der Verfahrensbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 10.800 qm, so dass die Zulässigkeitsvoraussetzung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Festsetzung einer Gesamtgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm) eingehalten wird. Durch die Planaufstellung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen.

Aufgrund der vorgenannten Tatbestände und Voraussetzungen kann das Bebauungsplanverfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Von diesen verfahrenserleichternden Vorschriften soll Gebrauch gemacht werden. Einerseits kann hierbei auf die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Andererseits gelten bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planaufstellung vorbereitet werden, als vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind im Verfahren selbst daher zu vernachlässigen.

Zu 2)

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sollte auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nicht verzichtet werden, um eine umfangreiche Vorabstimmung der Planung vor Erstellung des Offenlageentwurfes durchzuführen. Verwaltungsseitig wird erwartet, dass die Bebauung der in Rede stehenden Freifläche an der Neustadt für die Nachbarschaft von größerem Interesse ist. Daher wird vorgeschlagen, die Planungsziele im Rahmen einer Bürgerversammlung im Ortsteil Elten vorzustellen.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Kosten für Gutachten im Rahmen der Planaufstellung ca. 4.000,- EUR werden im Haushalt
2013
angemeldet

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1, Ziel 2

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:
05-15 0778_2012_A1_Übersichtsplan_M5000
05-15 0778_2012_A2_Übersichtsplan_M1000