



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

Verwaltungsvorlage**öffentlich****05 - 15
1054/2013****14.08.2013****Betreff**

Bebauungsplanverfahren Nr. EL 16/2 - Neustadt / Süd -;
hier: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1)
BauGB

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	24.09.2013
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des vorgelegten Bebauungsplanvorentwurfes in der Form der besonderen Bürgerbeteiligung nach Punkt 3.2 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung durchzuführen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu veranlassen.

Sachdarstellung :

Das Bebauungsplanverfahren Nr. EL 16/2 -Neustadt / Süd- wurde durch Aufstellungsbeschluss vom 10.09.2012 einleitet. Planungsziel ist die Sicherung und Entwicklung des Wohnbaubereiches auf der Südseite der Neustadt zwischen Wilhelmstraße und Dr.-Robbers-Straße in Anpassung an die umgebenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen. Dabei 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.

Im Rahmen der seinerzeitigen Beschlussfassung wurde vom Fachausschuss auch bereits bestimmt, dass die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach Punkt 3.2 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren als Bürgerversammlung durchgeführt werden solle. Vor Durchführung dieser Beteiligung sollen dem Fachausschuss jedoch das die Planung auslösende Neuvorhaben Neustadt 51 und die vorgesehene Umsetzung in einen Bebauungsplanvorentwurf vorgestellt werden.

Angesichts der Vorgaben der Denkmalbereichssatzung für den Ortsteil Elten und der hierfür erlassenen Gestaltungssatzung birgt die Einbindung eines größeren Bauvorhabens in einen städtebaulich sensiblen Bereich höhere Ansprüche an die Gestaltung und damit einen entsprechenden Abstimmungsbedarf mit der Denkmalbehörde. Nunmehr liegt ein mehrfach auf diese Vorgaben hin verändertes Baukonzept des Investors vor, welches in dieser Form von der Denkmalbehörde mitgetragen wird und daher zur Grundlage für die weitere Durchführung des Bebauungsplanverfahrens werden soll.

Der Wohnbereich um die Straße Neustadt zeichnet sich im Wesentlichen durch eine kompakte Straßenrandbebauung mit traufständiger bis zu zweigeschossiger Hausgruppenbebauung aus. Dabei sind vorwiegend kleinteilige Grundstücke anzutreffen mit Einfamilienhäusern. In diesem Gefüge ergibt sich für das zuvor mit einem zurückliegenden Holzhaus bebaute Grundstück Neustadt 51 eine atypische Situation. Im Vergleich zu der Umgebung verfügt das Grundstück über eine rd. 60 m breite Straßenfront und bildete mit seiner umfangreichen Freifläche auch bereits vorher eine breite Lücke in der Bebauung. Dabei markierte es vormals von Westen kommend quasi den Beginn des innerstädtischen Parkbereiches, da der angrenzende Dr.-Robbers-Park bis zu Beginn der 2000er Jahre an die Neustadt heranreichte. Mit der seinerzeit zugelassenen Bebauung des nördlichen Parkbereiches durch 7 Einfamilienhäuser wurde die Bebauung an der Neustadt so umfassend ergänzt, dass mit der jetzt geplanten Neubebauung eine vollständige Bebauung der anliegenden Flächen vollzogen würde.

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.

Der Bauentwurf für das Grundstück Neustadt 51 betrifft einen Mehrfamilienhauskomplex mit drei Geschossebenen (2 Vollgeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss) und 19 Wohneinheiten. Wie die vom Investor vorgelegten Grundrisse und Ansichten darstellen, besteht das Vorhaben aus einem parallel zur Straßengrenze angeordneten rd. 25 m breiten

Baukörper sowie einem weiteren senkrecht zur Straße angeordneten Baukörper, der in drei je 8 m breite und je 3 m gegeneinander versetzte Einzelabschnitte mit eigenem Satteldach gegliedert ist. Beide Hausteile werden durch einen transparenten Treppenhaus- und Auszugstrakt miteinander verbunden, von dem aus die Erschließung der Wohneinheiten in den Obergeschossen über Laubengänge vorgenommen wird.

Um den Anschein einer Kleinteiligkeit der Bebauung zu erwecken und damit den denkmalpflegerischen Belangen zu entsprechen, werden dem westlichen Gebäudeteil über zwei Geschossebenen zwei Nebenraumtrakte mit anderem Fassadenmaterial vorgesetzt. Hierdurch wird der jeweils dahinter liegende Laubengang kaschiert und die Ansicht einer durchgängigen überbreiten Fassade unterbrochen. Im zwischen den Nebenraumtrakten liegenden Hausabschnitt erfolgt eine geringfügige Anhebung des Daches und der Traufe, die ebenfalls einer optische Gliederung der Gesamtfassade zur Straße dienlich ist. Da das Erdgeschoss zur Gewährleistung einer Barrierefreiheit ebenerdig angeordnet ist, fügt sich die Gebäudehöhe trotz Dachausbau in die Höhenentwicklung der Wohngebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft ein, wie durch die Darstellung der Gebäudehöhenentwicklung im Ansichtplan belegt wird. Die überwiegende Traufständigkeit der Nachbarbebauung sowie die dort insgesamt eher schwach geneigte Satteldachform werden bei dem Vorhaben übernommen.

Der erforderliche Stellplatznachweis für das Neubauvorhaben soll auf eigenem Grundstück erfolgen. Hierzu ist eine zusammenhängende Stellplatzfläche hinter dem Haus vorgesehen, die über eine Zufahrt an der westlichen Grundstücksgrenze erschlossen werden soll. Über die Verträglichkeit der hiermit verbundenen Lärmemissionen in Bezug auf den Schutzanspruch der angrenzenden Wohnbebauung wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ein entsprechender Nachweis zu führen sein.

Die Umsetzung der Planungsziele einer Entwicklung und Sicherung eines Wohnbaubereiches in bauleitplanerische Festsetzungen soll wie im beiliegenden Bebauungsplanvorentwurf dargestellt erfolgen. Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem anzutreffenden Gebietscharakter insgesamt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für die bebauten Teilbereiche westlich der Dr.-Robbers-Straße sowie östlich der Wilhelmstraße erfolgt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen Baustruktur als I-geschossige sowie als II-geschossige Bauweise. Die Festsetzung der dortigen überbaubaren Flächen orientiert sich einerseits an den Mindestabstandflächen nach Landesbauordnung und räumt den Eigentümern hinter den bestehenden Häusern größtenteils gewisse Erweiterungsmöglichkeiten, z.B. für Wintergärten ein. Lediglich für das Gebäude Wilhelmstr. 24 soll zur Anpassung an die auf der Ostseite der Wilhelmstraße ansonsten vorhandene Bebauung geringerer Tiefe das Baurecht auf den Bestand angepasst werden.

Für das geplante Neubauvorhaben Neustadt 51 fasst die überbaubare Fläche den geplanten Gesamtbaukörper so großzügig wie möglich ein und erlaubt dabei ggf. noch kleinere Änderungen oder Verschiebungen. Da zur Sicherung der denkmalrechtlichen Belange über die Gestaltungssatzung für den Denkmalbereich Elten hinaus für das Vorhaben voraussichtlich noch weitere gestalterische Festsetzungen zu treffen sind, erfolgt eine Gliederung und Festsetzung des Grundstückes Neustadt 51 als eigenständiger WA-Bereich.

Die Auswirkungen der Planung gegenüber den Eigentümern / der Öffentlichkeit sind nicht als nur geringfügig zu erachten. Daher erscheint im Sinne des Punktes 3.2 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren weiterhin die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung angemessen. Neben der Vorstellung der Planungsabsichten der Stadt Emmerich am Rhein durch die Verwaltung wird hierbei auch eine Erläuterung des geplanten Vorhabens durch den Investor erfolgen.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme ist im Haushaltsjahr 2013 vorgesehen. Sachkonto 52910000 mit Mitteln in Höhe von 4.000,00 € für Gutachten im Rahmen der Planaufstellung

Leitbild :

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

Johannes Diks
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1 zu Vorlage 05-15 1054 Lageplan Vorhaben Neustadt 51

Anlage 2 zu Vorlage 05-15 1054 Ansichten Vorhaben Neustadt 51

Anlage 3 zu Vorlage 05-15 1054 3D-Simulation Straßenansicht Neustadt 51

Anlage 4 zu Vorlage 05-15 1054 Bebauungsplanvorentwurf