



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 0333/2015	07.04.2015

#### Betreff

Bebauungsplanverfahren EL 15/1 - Klosterstraße/Streuffstraße -;  
hier: 1) Aufstellungsbeschluss  
2) Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB

#### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.04.2015
--------------------------------	------------

#### **Beschlussvorschlag**

##### **Zu 1)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bereich der Flurstücke 81 tlw., 86, 87, 123, 189, 190, 268 und 269 in der Gemarkung Elten, Flur 15, einen Bebauungsplan unter Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB aufzustellen. Das Bebauungsplanverfahren erhält die Bezeichnung **EL 15/1 -**

##### **Klosterstraße/Streuffstraße-**

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

##### **Zu 2)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Vorstellung des vorliegenden Bebauungskonzeptes 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 :**

### **Zu 1**

#### **a) Planungsanlass**

Ein privater Bauherr plant die Errichtung eines Wohn- und Praxishauses sowie eines freistehenden Wohnhauses auf der Hinterlandfläche auf den Grundstücken Klosterstraße 11-13 im Zentrum von Elten und ist mit diesem Vorhaben an die Stadt Emmerich herangetreten. Er hat die Absicht geäußert, ein Ensemble aus Neubau und denkmalgeschütztem Bestand zu realisieren.

Mit der behutsamen Sanierung des noch gut erhaltenen Stadthauses Klosterstraße 11 von 1912 kann sowohl dem Denkmalschutz als auch dem besonderen Standort des Gebäudes an der Klosterstraße in unmittelbarer Nähe zum Markt von Elten Rechnung getragen werden. Das straßenseitig angrenzende Gebäude Klosterstraße 13, in dem sich ehemals ein Schlecker Drogeriemarkt befand, wird durch einen modernen Anbau ersetzt, der sich am Denkmal orientiert. Hier sollten, um das Straßenbild zu beleben, zumindest im Erdgeschoss öffentlich wirksame Nutzungen wie eine Arztpraxis angesiedelt werden. In den Obergeschossen sind derzeit verschieden große Wohnungen geplant, die sich unterschiedlichen Wohnformen anpassen können. Es könnte aber auch zum Beispiel eine Physiotherapiepraxis barrierefrei untergebracht werden.

Ein ergänzender Neubau im hinteren Grundstücksbereich sieht neun barrierefreie Seniorenwohnungen vor. Sie sind nach Süden und zur Sankt-Martinus-Kirche orientiert und verfügen alle über Balkone oder kleine Gärten. Dieser Neubau löst mit ausreichend Abstand zu den Nachbarn den südwestlichen Teil des insgesamt 25 m tiefen zweigeschossigen Gebäudes ab, der als Grenzbebauung zur Verschattung des Nachbarhofes führte.

Von der Streuffstraße kann die PKW-Erschließung für das Vorhaben erfolgen. Auf dem eigenen Grundstück werden die notwendigen Parkplätze für die Wohnungen und gegebenenfalls für die Praxen errichtet.

Das betroffene Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB zuzurechnen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich somit aktuell nach § 34 Abs. 1 BauGB, so dass der Grundsatz des Sicheinfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung eingehalten werden muss. Da die Art der baulichen Nutzung des Vorhabens von der Eigenart der näheren Umgebung abweicht und u. a. die in der Nachbarschaft bisher prägende Bautiefe durch das Vorhaben überschritten würde, kann es nach § 34 BauGB nicht als zulässig erachtet werden. Zu seiner Ermöglichung besteht somit ein Planungsbedarf mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes, wozu ein entsprechender Antrag des Bauherrn gestellt wird.

#### **b) Planungsziel**

Die Antragsfläche trägt dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung, demzufolge einer Nachverdichtung bereits erschlossener Siedlungsbereiche gegenüber deren Ausdehnung in den Außenbereich der Vorzug zu geben ist. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die bauliche Nutzung des betroffenen Bereiches unter Nutzung vorhandener Infrastruktur ermöglicht werden und dabei die zukünftige bauliche Entwicklung im Sinne einer städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur gesteuert werden.

Dabei ist auch die Denkmalbereichssatzung für den Ortsteil Elten zu berücksichtigen, die den Planungsbereich in Gänze erfasst und u.a. dem Schutz des Erscheinungsbildes der Bebauung in Proportion, Form und Verdichtung entlang der historischen Straßenzüge dient. Die für den Denkmalbereich erlassene „Gestaltungssatzung der Stadt Emmerich am Rhein für einen Teilbereich der Denkmalbereichssatzung gemäß Denkmalschutzgesetz für den Ortsteil Elten“ vom 20.09.2001 teilt ihren Geltungsbereich in Ortsbildzonen unterschiedlicher Gestaltungsanforderungen auf. Das Plangebiet liegt in den beiden Ortsbildzonen *Klosterstraße und "untere" Bergstraße* sowie *Neustadt, Wilhelmstraße, Dr.-Robbers-Straße, Streuffstraße-Nordwest*, die den Gestaltungsrahmen der Bauvorhaben festlegen. Von daher sind im Bebauungsplan gestalterische Vorgaben in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde zu formulieren.

### **c) Zustand des Geländes im Verfahrensbereich**

An der Klosterstraße befinden sich zwei Gebäude in geschlossener Bauweise, darunter das denkmalgeschützte Haus Klosterstraße Nr. 11. Die Bautiefe einschließlich hinterliegender Nebengebäude ab Straßengrenze beträgt rd. 35 m. Die Grundstücke verfügen über eine rückwärtige Zuwegung über Privatfläche von der Streuffstraße aus. Im Verfahrensbereich an der an der Streuffstraße befindet sich ein freistehendes eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Garten.

### **d) Verfahrensbereich**

Das Plangebiet umfasst die im Beschlussvorschlag aufgeführten Flurstücke und ist rund 2.750 m<sup>2</sup> groß.

### **e) Geplante planungsrechtliche Festsetzungen**

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan ist die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet zweigeteilt vorgesehen. Die Fläche an der Klosterstraße wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Hier ist auch der Neubau geplant. Die südwestliche, von der Streuffstraße erschlossene Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der als Mischgebiet festgesetzte Teilbereich des Plangebietes wird gegliedert in zwei Bereiche unterschiedlicher Bauweise. Während für die Bebauung an der Klosterstraße eine geschlossene Bauweise mit seitlicher Grenzbebauung vorgeschrieben wird und die bestehende historische Fluchtlinie durch Baulinienfestsetzung gesichert wird, erfolgt für den Innenbereich die Festsetzung einer offenen Bauweise.

Entsprechend der vorgeschriebenen Obergrenzen für den zulässigen Versiegelungsgrad ist im MI eine GRZ von 0,6 und im WA von 0,4 einzuhalten.

Als zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im MI in Anpassung an die Nachbarbebauung Richtung Eltener Markt eine Anzahl von drei Vollgeschossen vorgesehen, wobei die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe im Maß der vorhandenen Höhen erfolgen soll und die Anzahl der möglichen Geschossebenen auf drei begrenzt.

Im WA an der Streuffstraße soll in Anpassung an den Bestand eine eingeschossige Bauweise vorgesehen werden. Hier soll auf der unbebauten Fläche neben dem Hausgrundstück eine Bebauungsmöglichkeit durch erweiterte Bauflächenfestsetzung eingeräumt werden. In der Positionierung dieser Baufläche soll der davor stehende große Straßenbaum an der Streuffstraße berücksichtigt und dessen Erhalt angestrebt werden.

Von der Streuffstraße führt ein bestehender Privatweg in den Innenbereich, der eine Erschließung der Hinterlandflächen im Planbereich sowie auch der östlich angrenzenden Grundstücke an der Klosterstraße gewährleistet. Diese Erschließung soll auch nach Realisierung des Bebauungsplans erhalten bleiben, so dass für die betreffende Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird. Deren Angrenzung erfolgt im weiteren Verfahren in Anpassung an die tatsächlich vorhandene Wegefläche.

Südwestlich des geplanten Neubaus im Mischgebiet ist die Unterbringung der notwendigen PKW-Stellplätze vorgesehen.

#### **f) Ausgleichsbedarf**

Im derzeitigen Freibereich des Antragsgrundstückes befinden sich im Südwesten einige flächenhafte Grünstrukturen sowie Einzelgehölze. Gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB gilt ein Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen des Planverfahrens als bereits ausgeglichen. Allerdings handelt es sich bei den aufstehenden Gehölzen teilweise um der Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein unterliegende Bäume. Ein Ersatz für möglicherweise entfallende geschützte Bäume nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu regeln. Nach derzeitigem Planungsstand ist aber auch der Erhalt der Gehölze denkbar.

#### **g) Erfüllung der Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Bei der Planbereichsfläche von rd. 2.750 m<sup>2</sup> wird eine zulässige Gesamtgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm festgesetzt werden. Die Planung bereitet keine Zulässigkeit von Vorhaben vor, die einer UVP-Pflicht unterliegen, und eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Die Voraussetzungen der Durchführung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) liegen vor. Daher soll von den verfahrenserleichternden Vorschriften des § 13a BauGB Gebrauch gemacht werden. Auf eine redaktionelle Änderung des Flächennutzungsplans kann voraussichtlich verzichtet werden, falls nicht im Bebauungsplan eine erhebliche Verschiebung der WA- und MI-Bereiche erfolgt.

### **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

Anlage/n:

Anlage 1 zu Vorlage 05-16 0333 Uebersichtsplan

Anlage 2 zu Vorlage 05-16 0333 Luftbild

Anlage 3 zu Vorlage 05-16 0333 Projektlageplan

Anlage 4 zu Vorlage 05-16 0333 Isometrische Ansicht Klosterstraße

Anlage 5 zu Vorlage 05-16 0333 Isometrische Ansicht Solitaergebaeude

Anlage 6 zu Vorlage 05-16 0333 Ansichten

Anlage 7 zu Vorlage 05-16 0333 Bebauungsplanvorentwurf