Anlage 3 zu Vorlage 05-16 2016/2019

STADT EMMERICH AM RHEIN
DER BÜRGERMEISTER

Fachbereich 5 -Stadtentwicklung-

Satzung zur Aufhebung der Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplans H 4/1 -Ingenkampstraße-

Begründung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans H 4/1 -Ingenkampstraße- im Jahre 1982 wurde eine Gestaltungssatzung erlassen, um die gestalterische Entwicklung des bauleitplanerisch vorbereiteten neuen Baugebietes steuern zu können. Ziel dieser Satzung ist es, für das gesamte Baugebiet H 4/1 -Ingenkampstraße- ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen. Hierzu sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der im Plangebiet und der unmittelbaren Nachbarschaft zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung bestehenden Gebäude zum Maßstab der gestalterischen Festsetzungen für die neu zu bebauenden Bauplätze im Plangebiet gemacht worden. Für diese Flächen wurden insbesondere Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung, zu Gebäudehöhen und zur Gestaltung, bzw. Positionierung der Garagen getroffen. Darüber hinaus enthält die Satzung für alle Grundstücke innerhalb ihres Geltungsbereiches Vorgaben zu den Fassadenmaterialien / -farben sowie zur Dacheindeckung und ferner zu Grundstückseinfriedungen und der Freiflächengestaltung.

Zur Realisierung von Einzelvorhaben, die von der Gestaltungssatzung abwichen, sind nach Aufstellung drei räumliche beschränkte Änderungen der Gestaltungssatzung vorgenommen worden.

Die Umsetzung eines geordneten städtebaulichen Gesamtbildes innerhalb des Plangebietes als Ziel der Gestaltungssatzung ist nach der in den 1980er bis 1990er Jahren erfolgten weitgehenden Realisierung des Bebauungsplans in der Örtlichkeit durchaus erkennbar, auch wenn diverse Abweichungen von einzelnen Festsetzungen, insbesondere der vorgeschriebenen Fassadengestaltung in überwiegend rauem Verblendmauerwerk der Farbskala rot bis braun anzutreffen sind. Diese Abweichungen betreffen einerseits vor Erlass der Satzung bereits bestehende Gebäude und andererseits von den Eigentümern ohne Genehmigung vorgenommene Anstriche ihrer Klinkerfassaden oder Anbringung von bauordnungsrechtlich genehmigungsfreien Wärmeschutzdämmfassaden. Darüber hinaus wurden in der Vergangenheit auch Farbabweichungen der Klinkerfassaden zu den Bestimmungen der Gestaltungssatzung zugelassen.

Im Zusammenhang mit einem Antrag auf eine weitere Abweichung durch die Anbringung einer Wärmedämmfassade mit Putzoberfläche ist die Einhaltung der Satzungsbestimmungen im Plangebiet noch einmal geprüft worden. Dabei ist aufgefallen, dass die Satzung Mängel aufweist, die ihre Wirksamkeit insgesamt in Zweifel stellen. Die Satzungsfestsetzungen zu Dachform und Dachneigung beziehen sich auf einen Gestaltungsplan, der den Bebauungsplanentwurf des Satzungsbeschlusses vom 09.11.1982 zur Grundlage hat. Im Jahre 1987 ist eine umfängliche Änderung des Bebauungsplanes erfolgt mit einer Reduzierung und Verlegung von Verkehrsflächen sowie einer Änderung zulässiger Geschossigkeiten. Da die Gestaltungssatzung im Nachgang nicht an diese Änderung angepasst wurde, sind die betreffenden Festsetzungen z.T. unbestimmt.

Vor dem Hintergrund, dass das Baugebiet nahezu vollständig bebaut ist und nur noch wenige freie Bauplätze einer Bebauung zugeführt werden können, wird deren zukünftige bauliche Nutzung im Falle einer von der Gestaltungssatzung abweichenden äußeren Gestaltung das bisher entstandene Gesamtbild des Baugebietes nicht wesentlich stören. Von daher soll die Satzung nicht durch die Nachholung der Anpassung an das geänderte Planungsrecht geheilt, sondern ersatzlos aufgehoben werden.

Emmerich am Rhein,

Der Bürgermeister

Peter Hinze