



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 2016/2019	24.10.2019

Betreff

Satzung über die Aufhebung der Gestaltungssatzung der Stadt Emmerich für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. H 4/1 -Ingenkampstraße- vom 15.11.1982

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	26.11.2019
Haupt- und Finanzausschuss	03.12.2019
Rat	17.12.2019

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt die Satzung über die Aufhebung der Gestaltungssatzung der Stadt Emmerich gem. § 81 Abs. 1 Landesbauordnung NRW für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H 4/1 -Ingenkampstraße- vom 15.11.1982.

Sachdarstellung :

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 der 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 abweichen, sind nach Aufstellung drei räumlich 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 Wärmedämmfassaden. Darüber hinaus wurden in der Vergangenheit auch Farbabweichungen der Klinkerfassaden zu den Bestimmungen der Gestaltungssatzung zugelassen.

Mit Hinweis auf diese Abweichungen liegt ein Antrag auf eine weitere Abweichung für die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems mit Putzoberfläche am Giebel eines Wohnhauses im Bereich der Wohnstraße Laarfeldweg vor. Im Zusammenhang mit diesem Antrag 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 umfangreiche 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 zu 93 % bebaut ist und nur noch ca. 8 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. In Hinblick auf die Durchführung baulicher Maßnahmen z. B. zur Energieeinsparung an den bestehenden Gebäuden eröffnet die Aufhebung der vor nahezu 40 Jahren erlassenen und damit in Teilen nicht mehr zeitgemäßen Satzung erst die Möglichkeiten zur Durchführung solcher Maßnahmen.

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 2016 Bestehende Gestaltungssatzung
Anlage 2 zu Vorlage 05-16 2016 Satzungsentwurf
Anlage 3 zu Vorlage 05-16 2016 Satzungsbegruendung