



**Einladung
zur 19. Sitzung
des Ausschusses für Stadtentwicklung
am Dienstag, dem 30.08.2022,
um 17:00 Uhr in der Aula der Gesamtschule Emmerich am Rhein,
Paaltjessteege 1, 46446 Emmerich am Rhein**

Vor dem Hintergrund der Covid-19 Pandemie wird allen Teilnehmern*innen das Tragen einer Maske (medizinische Maske oder FFP2-Maske) empfohlen. Zur Teilnahme ist kein Nachweis einer Immunisierung oder einer Negativtestung erforderlich.

T a g e s o r d n u n g

I. Öffentlich

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Feststellung der Sitzungsniederschriften vom 31.05.2022 und 21.06.2022
- 3 Mündlicher Sachstandsbericht Geistmarkt und Kleiner Löwe - Gestaltung
- 4 05 - 17 0702/2022 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 33/2 - Nahversorgung Kaserne - ; hier: Aufstellungsbeschluss
- 5 05 - 17 0720/2022 Satzung der Stadt Emmerich am Rhein über die Ausübung eines Vor-
***) kausfsrechtes für die Grundstücke der Emmericher Innenstadt im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche an der Goldsteege, der Gasthausstraße und der Hackensteege
- 6 05 - 17 0714/2022 Streichung der Denkmalbereichs- und Gestaltungssatzung für den Ortsteil Elten; hier: Eingabe Nr. 17/2022 an den Rat der Stadt Emmerich am Rhein
- 7 Mitteilungen und Anfragen
- 8 Einwohnerfragestunde

*****) Vorlage wird kurzfristig nachgereicht!!!**

46446 Emmerich am Rhein, den 18. August 2022

Albert Jansen
Vorsitzender



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 17 0702/2022	27.06.2022

Betreff

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 33/2 -Nahversorgung Kaserne -;
hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	30.08.2022
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bereich Gemarkung Emmerich, Flur 33, Flurstücke 64, 105, 108, 110, 111, 112, 113 und 114 einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufzustellen. Das Vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren erhält die Bezeichnung Nr. E 33/2 -Nahversorgung Kaserne-.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Waldflächen, im Osten durch die Moritz-von-Nassau-Straße, im Süden durch den bestehenden Lebensmitteldiscounter und im Westen durch die Wohnbebauung Am Busch. Der Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aus der beigefügten Karte.

Sachdarstellung :

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein von 2017 wurde zur Verbesserung der qualitativen Nahversorgung mit dem Standortbereich Ehemalige Kaserne ein perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung für die Zukunft als Entwicklungsoption empfohlen, die bei vorliegenden städtebaulichen Voraussetzungen (u.a. deutliche Wohnflächenentwicklung, siedlungsräumliche Integration des Standorts) vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschlossen werden kann.

Dieser Empfehlung ist der Rat der Stadt Emmerich gefolgt und hat am 08.02.2022 die Entwicklung des Nahversorgungsstandort Ehemalige Kaserne mit herausgehobener Bedeutung beschlossen. Die städtebaulichen Voraussetzungen werden derzeit durch die Entwicklung des Waldparkviertels im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 33/1 -Kaserne- geschaffen.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage das Planvorhaben innerhalb eines noch zu vereinbarenden Zeitraums zu realisieren. Die Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in Ergänzung zum bereits eingerichteten Lebensmitteldiscounter an der Moritz-von-Nassau-Straße 1 die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters mit einer Gesamtkaufläche von 1.900 m², einschließlich einer Bäckerei von 30 m² und eines Cafe-Bereichs von 40 m² zuzüglich jeweiliger Nebenflächen. Zusätzlich sollen 119 Stellplätze errichtet werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs am beschriebenen Standort zu schaffen, sind die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplan stellt derzeit für den abgegrenzten Planbereich eine gewerbliche Baufläche (G) dar.

Aufgrund der Großflächigkeit des Vorhabens (> 800 m²) wird die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO sind i.d.R. anzunehmen, wenn die Geschossfläche eines großflächigen Betriebs 1.200 m² überschreitet. Demnach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Es erfolgt somit die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. E 33/2 -Nahversorgung Kaserne- überplant einen Teilbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E 33/1 -Kaserne-.

Im Zuge der 101. Änderung des Flächennutzungsplans soll auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelvollsortimenters geschaffen werden.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 2.3.

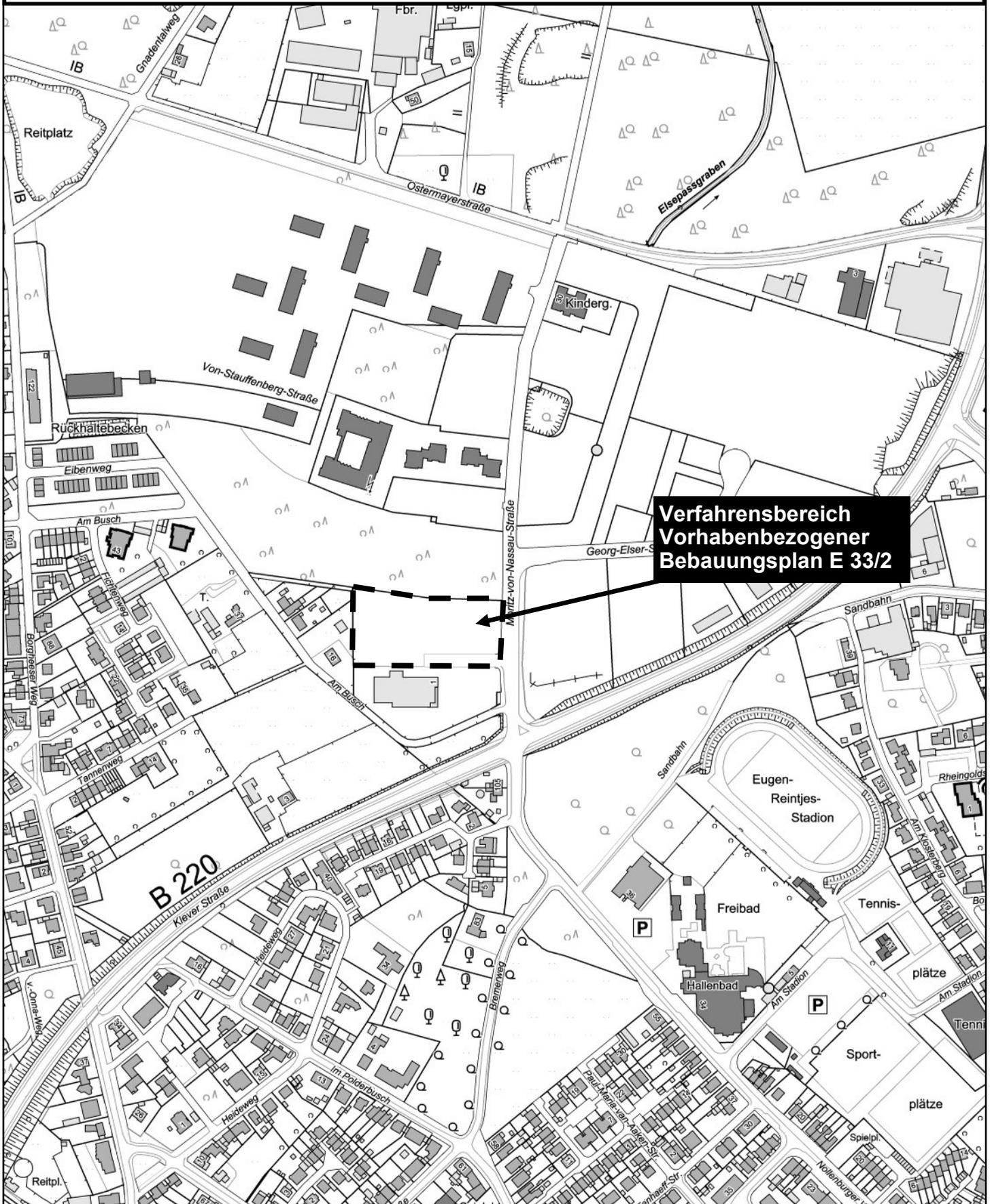
In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

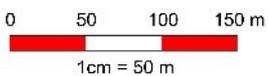
Anlage/n:
Anlage 1 zu Vorlage 05-17 0702 Übersichtsplan 5000
Anlage 2 zu Vorlage 05-17 0702 Übersichtsplan 25000
Anlage 3 zu Vorlage 05-17 0702 Übersichtsplan 1000

4 Anlage I zu Vorlage 05-17 0702/2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 33/2 -Nahversorgung Kaserne-;
hier: Übersichtsplan 1 : 5000

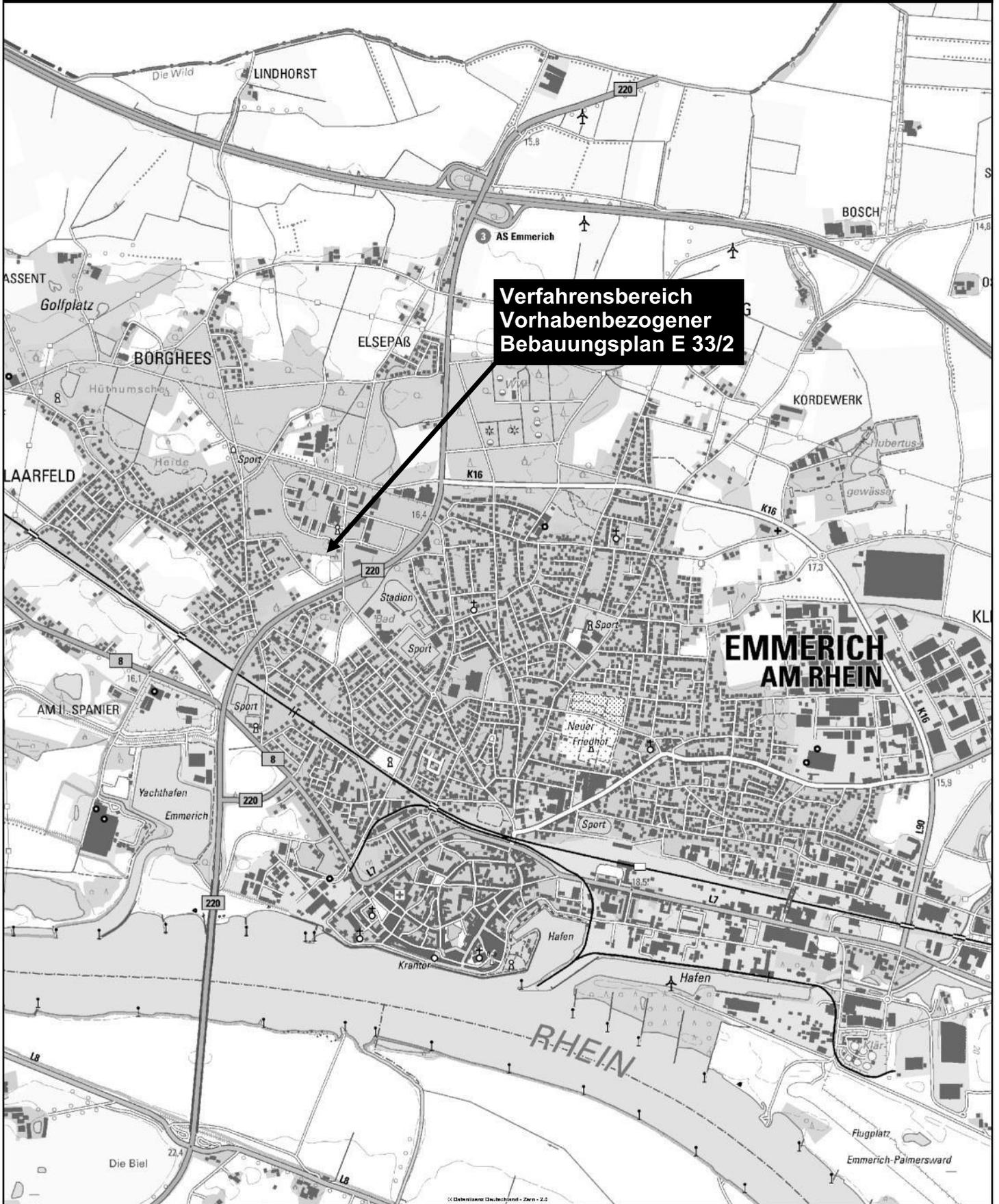


Maßstab 1 : 5000

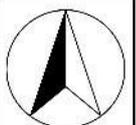
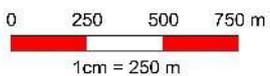


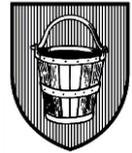
Ö 4 Anlage II zu Vorlage 05-17 0702/2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 33/2 -Nahversorgung Kaserne-;
hier: Übersicht 1 : 25.000



Maßstab 1 : 25.000





		TOP	_____
		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 17 0720/2022	15.08.2022

Betreff

Satzung der Stadt Emmerich am Rhein über die Ausübung eines Vorkausrechtes für die Grundstücke der Emmericher Innenstadt im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche an der Goldsteede, der Gasthausstraße und der Hackensteede

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	30.08.2022
Haupt- und Finanzausschuss	06.09.2022
Rat	20.09.2022

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt den beiliegenden Satzungsentwurf gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB als Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich der Goldsteede in Emmerich am Rhein.

Sachdarstellung :

Aus den in der JHA vom 10.03.2022 vorgestellten Prognosen für die Ü3- und U3-Kinder ist ersichtlich, dass speziell in der Innenstadt die Kinderzahlen ansteigen. Hinzu kommt eine vermehrte Anfrage an Kita-Plätzen für Kinder unter 3 Jahren. Diese Angaben werden bestätigt durch Anmelde- und Wartelisten, die im Jugendamt geführt werden.

Die Schaffung neuer Kita-Plätze in der Innenstadt ist dringend erforderlich, hier muss die Verwaltung ihre Aufgabe der Daseinsvorsorge erfüllen und für Familien in der Innenstadt ein fußläufiges Betreuungsangebot für Kita-Kinder sicherstellen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass speziell Familien in der Innenstadt vielfach mehrere Kinder haben und eine Mobilität hinsichtlich der Annahme von Kita-Plätzen außerhalb der Innenstadt nicht unbedingt gegeben ist.

Es wurden verschiedene Möglichkeiten in Betracht gezogen, die in der Praxis nicht umsetzbar sind. Bauliche Erweiterungen der bestehenden Innenstadt-Kitas wären nur bedingt möglich. Eine Auswahl an freien Grundstücke, die entsprechend groß für den Bau einer Kindertageseinrichtung wären ist in der Innenstadt kaum vorhanden bzw. unterliegt einer anderen Nutzung. Darüber hinaus ist zurzeit geplant, bereits vorhandene Kita-Plätze aus der Kita St. Aldegundis in absehbarer Zukunft umzusiedeln um dem heutigen Raumkonzept zu entsprechen.

Die Grundstücke der ehemaligen Kita Gasthausstraße an der Gasthausstraße/ Goldsteede und die direkt angrenzenden Grundstücke am Nonnenplatz und an der Hackensteede bieten die Möglichkeit in der Innenstadt den Neubau einer Kita zu realisieren. Aus Sicht des Jugendamtes im Rahmen der Kita-Bedarfsplanung sollte mindestens eine Kita mit 4 bis 5 Gruppen entstehen. Eine höhere Anzahl wäre abhängig von der tatsächlichen zur Verfügung stehenden Grundstücksgröße und Bauweise. Weiterhin könnte bei einer Ausweitung der Fläche auf die an den Kindergarten angrenzenden Grundstücke das bestehende Kita-Gebäude für dringend benötigte Überhanggruppen genutzt werden.

Bereits lt. Beschluss des JHA vom 11.03.2021 hat der Jugendhilfeausschuss die Verwaltung beauftragt eine weitere Ausweitung des Betreuungsangebotes in der Innenstadt als dauerhafte Lösung weiter zu verfolgen.

Entsprechend soll dieser Bereich rund um die Gasthausstraße, Goldsteede, Nonnenplatz und Hackensteede als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden, um so eine Planungssicherheit für das städtische Betreuungsangebot in der Innenstadt zu garantieren.

Aus der vorhandenen Eigentumsstruktur ergibt sich für die Stadt Emmerich am Rhein das Bedürfnis, Maßnahmen zur Sicherung ihres Planungszieles zu ergreifen. Eine langfristig angelegte, an städtebauliche Ziele gebundene gemeindliche Bodenvorratspolitik muss dabei als besonders wirksames Mittel zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung erachtet werden. Hierzu steht der Gemeinde unter Anwendung des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit offen, ein sogenanntes „besonderes Vorkaufsrecht“ durch den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung zu begründen. Durch eine solche Satzung wird die Gemeinde in die Lage versetzt, bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke mit dem Ziel zu erwerben, die späteren Maßnahmen leichter durchführen zu können. Unter anderem wird damit auch einer gewissen Grundstücksspekulation, die regelmäßig in Hinblick auf die zukünftig vorgesehene Nutzung entsteht, Einhalt geboten.

Die Stadt sollte aus den genannten Gründen von dem Erlass der entsprechenden Vorkaufsrechtssatzung Gebrauch machen. Grundsätzlich sind an die Aufstellung der Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB geringe Voraussetzungen geknüpft. So ist es ausreichend, dass die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen im Gebiet der Satzung in

Betracht zieht. Es bedarf keiner förmlichen Einleitung eines Verfahrens, lediglich die Absicht der Gemeinde muss vorhanden sein. Auch ist gesetzlich keine Begründung der Satzung vorgeschrieben.

Ein durch die Satzung begründetes Vorkaufsrecht darf durch die Gemeinde nur dann ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Maßgeblich ist dabei vor allem, ob und wie weit der gemeindliche Grunderwerb die Ziele und Zwecke der damit gesicherten Maßnahme fördert, demnach ihre Durchführung erleichtert oder unterstützt. Das Vorkaufsrecht darf nicht lediglich zu Vorratszwecken ohne Bezug zu einer städtebaulichen Maßnahme ausgeübt werden. Diese fiskalisch motivierten Grundstückskäufe sind allerdings durch die Haushaltslage und die Bodenpolitik der Stadt als ausgeschlossen zu betrachten.

Im Haushalt 2022 sind Mittel für die Ausübung von Vorkaufsrechten zum jeweiligen Verkehrswert der Grundstücke auf der Grundlage der vorgeschlagenen Satzung nicht explizit zur Verfügung gestellt. Da ein Zeitpunkt etwaiger Verkaufsfälle oder die Anzahl der in Anspruch zu nehmenden Vorkaufsrechte nicht prognostiziert werden kann, soll eine jeweilige Einzelfallentscheidung über den Erwerb und die Finanzierung durch den Rat herbeigeführt werden.

Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB verliert seine Funktion und wird unwirksam mit Rechtswirksamkeit der städtebaulichen Maßnahme durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Zeitpunkt und Höhe der erforderlichen Mittel zur Ausübung von Vorkaufsrechten nicht prognostizierbar, daher Bereitstellung überplanmäßiger Mittel im Rahmen von Einzelfallentscheidungen

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 2.1.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlagen:
Anlage 1 zu Vorlage 05-17 0720
Anlage 2 zu Vorlage 05-17 0720



© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2022)

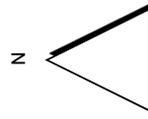
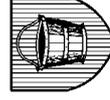
Vorverkaufssetzung

-Goldstege-



Satzungsbereich

Stadt Emmerich am Rhein



Satzung

der Stadt Emmerich am Rhein über die Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechtes gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 für die Grundstücke der Emmericher Innenstadt im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche an der Goldsteede, der Gasthausstraße und der Hackensteede

Die Stadt Emmerich am Rhein erlässt gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, die folgende Satzung:

§ 1 Satzungsanlass

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Emmerich am Rhein, insbesondere zur Realisierung der zukünftigen Planungsabsichten für das städtische Betreuungsangebot der Emmericher Innenstadt, ist es notwendig eine Satzung über die Ausübung eines Vorkaufsrechtes zu erlassen. Die Satzung hilft, die Ziele der städtebaulichen Entwicklung zu verfolgen und dient somit dem Wohle der Allgemeinheit im Sinne des § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

§ 2 Satzungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung umfasst die Grundstücke

Gemarkung Emmerich, Flur 22, Flurstücke 315, 316, 317, 318, 320, 322, 324, 325, 326, 327, 333, 334, 335, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 344, 415, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 437, 438, 451, 452

Der Geltungsbereich ist im Anlageplan zu dieser Satzung dargestellt.

§ 3 Begrenzung des Vorkaufsrechtes

Die Stadt Emmerich am Rhein kann auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes aufgrund dieser Satzung verzichten, wenn die Realisierung einer geordneten Entwicklung in diesem Bereich auf andere Weise erfolgen kann.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Emmerich am Rhein, 16.08.2022
Der Bürgermeister

Peter Hinze

Begründung

zur Satzung der Stadt Emmerich am Rhein über die Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechtes gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 für die Grundstücke der Emmericher Innenstadt im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche an der Goldsteede, der Gasthausstraße und der Hackensteede

Aus den in der JHA vom 10.03.2022 vorgestellten Prognosen für die Ü3- und U3-Kinder ist ersichtlich, dass speziell in der Innenstadt die Kinderzahlen ansteigen. Hinzu kommt eine vermehrte Anfrage an Kita-Plätzen für Kinder unter 3 Jahren. Diese Angaben werden bestätigt durch Anmelde- und Wartelisten, die im Jugendamt geführt werden.

Die Schaffung neuer Kita-Plätze in der Innenstadt ist dringend erforderlich, hier muss die Verwaltung ihre Aufgabe der Daseinsvorsorge erfüllen und für Familien in der Innenstadt ein fußläufiges Betreuungsangebot für Kita-Kinder sicherstellen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass speziell Familien in der Innenstadt vielfach mehrere Kinder haben und eine Mobilität hinsichtlich der Annahme von Kita-Plätzen außerhalb der Innenstadt nicht unbedingt gegeben ist.

Es wurden verschiedene Möglichkeiten in Betracht gezogen, die in der Praxis nicht umsetzbar sind. Bauliche Erweiterungen der bestehenden Innenstadt-Kitas wären nur bedingt möglich. Eine Auswahl an freien Grundstücke, die entsprechend groß für den Bau einer Kindertageseinrichtung wären ist in der Innenstadt kaum vorhanden bzw. unterliegt einer anderen Nutzung. Darüber hinaus ist zurzeit geplant, bereits vorhandene Kita-Plätze aus der Kita St. Aldegundis in absehbarer Zukunft umzusiedeln um dem heutigen Raumkonzept zu entsprechen.

Die Grundstücke der ehemaligen Kita Gasthausstraße an der Gasthausstraße/ Goldsteede und die direkt angrenzenden Grundstücke am Nonnenplatz und an der Hackensteede bieten die Möglichkeit in der Innenstadt den Neubau einer Kita zu realisieren. Aus Sicht des Jugendamtes im Rahmen der Kita-Bedarfsplanung sollte mindestens eine Kita mit 4 bis 5 Gruppen entstehen. Eine höhere Anzahl wäre abhängig von der tatsächlichen zur Verfügung stehenden Grundstücksgröße und Bauweise. Weiterhin könnte bei einer Ausweitung der Fläche auf die an den Kindergarten angrenzenden Grundstücke das bestehende Kita-Gebäude für dringend benötigte Überhanggruppen genutzt werden.

Bereits lt. Beschluss des JHA vom 11.03.2021 hat der Jugendhilfeausschuss die Verwaltung beauftragt eine weitere Ausweitung des Betreuungsangebotes in der Innenstadt als dauerhafte Lösung weiter zu verfolgen.

Entsprechend soll dieser Bereich rund um die Gasthausstraße, Goldsteede, Nonnenplatz und Hackensteede als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden, um so eine Planungssicherheit für das städtische Betreuungsangebot in der Innenstadt zu garantieren.

Aus der vorhandenen Eigentumsstruktur ergibt sich für die Stadt Emmerich am Rhein das Bedürfnis, Maßnahmen zur Sicherung ihres Planungszieles zu ergreifen. Eine langfristig angelegte, an städtebauliche Ziele gebundene gemeindliche Bodenvorratspolitik muss dabei als besonders wirksames Mittel zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung erachtet werden. Hierzu steht der Gemeinde unter Anwendung des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit offen, ein sogenanntes „besonderes Vorkaufsrecht“ durch den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung zu begründen. Durch eine solche Satzung wird die Gemeinde in die Lage versetzt, bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke mit dem Ziel zu erwerben, die späteren Maßnahmen leichter durchführen zu können. Unter anderem wird damit auch einer gewissen Grundstücksspekulation, die regelmäßig in Hinblick auf die zukünftig vorgesehene Nutzung entsteht, Einhalt geboten.

Die Stadt sollte aus den genannten Gründen von dem Erlass der entsprechenden Vorkaufrechtssatzung Gebrauch machen. Grundsätzlich sind an die Aufstellung der Vorkaufrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB geringe Voraussetzungen geknüpft. So ist es ausreichend, dass die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen im Gebiet der Satzung in Betracht zieht. Es bedarf keiner förmlichen Einleitung eines Verfahrens, lediglich die Absicht der Gemeinde muss vorhanden sein. Auch ist gesetzlich keine Begründung der Satzung vorgeschrieben.

Ein durch die Satzung begründetes Vorkaufsrecht darf durch die Gemeinde nur dann ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Maßgeblich ist dabei vor allem, ob und wie weit der gemeindliche Grunderwerb die Ziele und Zwecke der damit gesicherten Maßnahme fördert, demnach ihre Durchführung erleichtert oder unterstützt. Das Vorkaufsrecht darf nicht lediglich zu Vorratszwecken ohne Bezug zu einer städtebaulichen Maßnahme ausgeübt werden. Diese fiskalisch motivierten Grundstückskäufe sind allerdings durch die Haushaltslage und die Bodenpolitik der Stadt als ausgeschlossen zu betrachten.

Im Haushalt 2022 sind Mittel für die Ausübung von Vorkaufsrechten zum jeweiligen Verkehrswert der Grundstücke auf der Grundlage der vorgeschlagenen Satzung nicht explizit zur Verfügung gestellt. Da ein Zeitpunkt etwaiger Verkaufsfälle oder die Anzahl der in Anspruch zu nehmenden Vorkaufsrechte nicht prognostiziert werden kann, soll eine jeweilige Einzelfallentscheidung über den Erwerb und die Finanzierung durch den Rat herbeigeführt werden.

Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB verliert seine Funktion und wird unwirksam mit Rechtswirksamkeit der städtebaulichen Maßnahme durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Emmerich am Rhein, 16.08.2022

Der Bürgermeister

Peter Hinze



		TOP	_____
		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 17 0714/2022	05.08.2022

Betreff

Streichung der Denkmalbereichs- und Gestaltungssatzung für den Ortsteil Elten;
hier: Eingabe Nr. 17/2022 an den Rat der Stadt Emmerich am Rhein

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	30.08.2022
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag:

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt zur Kenntnis, dass es sich bei der Satzung für den Denkmalbereich Elten in der Stadt Emmerich am Rhein vom 18.02.1998 (Denkmalbereichssatzung) um eine bedingte Pflichtenatzung handelt, die nicht aufgehoben werden kann, wenn die Bedingungen für deren Erlass weiterhin vorliegen.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt die Einberufung einer Arbeitsgruppe zur Überarbeitung und Änderung der Gestaltungssatzung für einen Teilbereich des Denkmalbereichs vom 20.09.2001 (Gestaltungssatzung).

Sachdarstellung :

Mit schriftlichen Antrag vom 17.05.2022 wendet sich der CDU Ortsverband Elten (Antrag 17/2022) an den Bürgermeister der Stadt Emmerich am Rhein und beantragt die ersatzlose Streichung der Gestaltungssatzung für Teilbereich des Denkmalsbereichs vom 20.09.2001 (Gestaltungssatzung) sowie der Satzung für den Denkmalsbereich Elten in der Stadt Emmerich am Rhein vom 18.02.1998 (Denkmalsbereichssatzung).

Hierbei ist zu differenzieren, dass es sich bei den beiden vorgenannten Satzungen um zwei von ihrer Rechtsnatur unterschiedlicher Art von Satzungen handelt, welcher ferner auf Grundlage zweier unterschiedlicher landesgesetzlicher Vorschriften zustande gekommen sind.

Bei der sogenannten Denkmalsbereichssatzung handelt es sich um eine bedingte Pflichtenatzung nach den Vorschriften des § 2 Abs. 3 DSchG 2022 NRW in Verbindung mit § 10 DSchG 2022 NRW (Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz). Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses war jedoch noch die Gesetzgebung des Vorgängergesetzes maßgeblich, sodass sich in der Präambel noch die Vorschriften § 2 Abs. 3 in Verbindung mit § 5 DSchG NRW finden.

Dem gegenüber handelt es sich bei der sogenannten Gestaltungssatzung um eine freiwillige Satzung der Stadt, welche als örtliche Bauvorschrift auf Grundlage des § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO 2018 NRW) bzw. auf Grundlage der zum Zeitpunkt des Beschlusses rechtsgültigen Bauordnung (§ 86 BauO 2000 NRW).

Aufgrund dieser beiden strikt zu trennenden gesetzlichen Grundlagen der beiden Satzungen sowie deren unterschiedlicher Rechtsnaturen kann mit den beiden Satzungen nicht einheitlich in einem Verfahren umgegangen werden.

So kann beispielsweise die bedingte Pflichtenatzung nur dann aufgehoben werden, wenn die Voraussetzungen für deren Erlass nicht mehr gegeben sind, während die örtliche Bauvorschrift der Gestaltungssatzung mittels eines Änderungsverfahrens geändert werden kann, um diese beispielsweise den stetigen Änderungen und Entwicklungen im Bereich der Klimatechnik, der Bautechnik, der Baumaterialien, usw. kontinuierlich anzupassen.

Zu 1):

Entsprechend der Definition des Denkmalschutzgesetzes handelt es sich bei Denkmalsbereichen um eine Mehrheit von baulichen Anlagen einschließlich der mit ihnen verbundenen Straßen und Plätze sowie Grünanlagen, Frei- und Wasserflächen, und zwar auch dann, wenn keine der dazugehörigen baulichen oder sonstigen Anlagen die Kriterien für ein Denkmal i. S. d. § 2 Abs. 1 DSchG 2022 NRW erfüllt (vgl. § 2 Abs. 3 DSchG 2022 NRW).

So können Denkmalsbereich auf Stadtgrundrissen, Stadt- oder Ortsbildern, Stadtsilhouetten, Stadtteilen oder -vierteln, Siedlungen, Gehöftgruppen, Straßenzügen, baulichen Gesamtanlagen oder handwerklichen oder industriellen Produktionsstätten bestehen, sofern der gesamte Denkmalsbereich die Voraussetzungen als Denkmal i. S. d. § 2 Abs. 1 DSchG 2022 NRW erfüllen.

Nach § 2 Abs. 1 DSchG 2022 NRW sind Denkmäler, Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sache bedeutend für die Erdgeschichte, für die Geschichte des Menschen, für die Kunst- und Kulturgeschichte, für Städte und Siedlungen oder die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse sind und an deren Erhaltung und Nutzung wegen künstlerischer, wissenschaftlicher, volkskundlicher oder städtebaulicher Bedeutung ein Interesse der Allgemeinheit besteht.

Die Ausweisung des Denkmalbereichs Elten erfolgte hierbei auf Grundlage der bestehenden örtlichen Verhältnisse zum Schutz des Ortsbildes, mit seinem besonderen Ortsgrundriss mit den beiden Teilen Hoch- und Niederelten, einschließlich seiner markanten Straßen- und Wegezüge sowie den dazugehörigen Freiflächen.

Hierbei wird durch die Ausweisung des Denkmalbereichs der Erhalt der Charaktere der beiden in sich geschlossenen, aber dennoch unlösbar miteinander verknüpften Teilbereiche Hoch- und Niederelten sichergestellt. Hierbei zeichnet sich der Ort Elten durch sein besonders gut erhaltenes historisches Erscheinungsbild des 17. bis 19. Jahrhunderts aus, bei dem die Entwicklung des Ortes als eine in der Ebene liegende Handelsstätte zusammen mit der Burg bzw. dem später bedeutenden Stift auf dem Berge noch heute ablesbar sind. Hierbei gilt es, das Erscheinungsbild mit Proportionen, Formen und Verdichtung entlang der historischen Straßenzüge mit dem Markt als Ortsmittelpunkt Niederelten und dem von der Kirche St. Vitus überhöhten Plateau Hocheltens sicherzustellen. Weiterhin ist der Erhalt der Grün- und Freiflächen samt ihrer historischen Parzellierung zu gewährleisten. Ziel darüber hinaus ist es, die topografische Situation des Eltenbergs mit bewaldetem Steilhang auf den Süd- und Westseiten und dem sanft abfallenden Nordhang zu erhalten.

Nach § 10 Abs. 1 DSchG 2022 NRW werden Denkmalbereiche durch Satzung der Gemeinde unter Schutz gestellt, sodass hieraus die Pflicht einer Gemeinde besteht im Rahmen der ihr zugewiesenen Zuständigkeit als Untere Denkmalbehörde eine Denkmalbereichssatzung zu erlassen, wenn hierfür die Voraussetzungen vorliegen. Unterlässt die Gemeinde den Erlass einer Denkmalbereichssatzung, obwohl die Voraussetzungen für den Erlass der Denkmalbereichssatzung vorliegen und eine nachteilige Veränderung des Denkmalbereichs droht, so kann die Gemeinde durch die Aufsichtsbehörde (Obere Denkmalbehörde) dazu aufgefordert werden eine Denkmalbereichssatzung für die Unterschützstellung eines Denkmalbereichs innerhalb von zwölf Monaten vorzulegen (vgl. § 11 Satz 1 DSchG 2022 NRW). Kommt die Gemeinde der Aufforderung zum Erlass der Denkmalbereichssatzung nicht innerhalb der zwölf Monate nach, so kann die Obere Denkmalbehörde den Denkmalbereich durch ordnungsbehördliche Verordnung unter Denkmalschutz stellen (vgl. § 11 Satz 3 DSchG 2022 NRW).

Liegen, wie oben dargelegt, die Voraussetzungen für den Erlass einer Denkmalbereichssatzung vor, ist die Gemeinde zum Erlass der Denkmalbereichssatzung verpflichtet. Dementsprechend kann die Gemeinde eine Denkmalbereichssatzung auch nicht aufheben, sofern die Voraussetzungen für deren Erlass weiterhin vorliegen.

Zu 2)

Wie oben dargelegt, handelt es sich bei der Gestaltungssatzung für einen Teilbereich des Denkmalbereichs um eine freiwillige Satzung in Form einer örtlichen Bauvorschrift im Sinne des § 89 BauO NRW.

Diese ist erstmalig zum 20.09.2001 in Kraft getreten und wurde bisher durch Beschluss vom 05.01.2012 einmalig geändert, um diese den aktuellen Entwicklungen anzupassen.

Mithin sind weitere zehn Jahre ergangen in denen es im Bereich der Klimaanforderungen, der Bautechnik, der Baumaterialien, usw. zu stetigen Veränderungen gekommen ist, sodass eine Anpassung der Satzung an dem heutigen Stand der Technik angezeigt ist.

Vor diesem Hintergrund soll eine Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der Gestaltungssatzung einberufen werden, welche aus Vertretern der Politik, der Verwaltung sowie des zuständigen Fachreferenten bzw. der zuständigen Fachreferentin des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland bestehen soll. Der bisherige Fachreferent des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland ist zum 31.07.2022 aus dem aktiven Dienst ausgeschieden. Der Nachfolger bzw. die Nachfolgerin wird voraussichtlich zum 01.10.2022 seinen/ihren Dienst antreten.

Ziel in dieses aktiven Planungsprozesses ist es die prägenden und schützenswerten Elementen des Denkmalsbereichs (Gebäude, Straßenzüge, Wegeführungen, Plätze und Grünanlagen) zu erhalten, aber auch individuelle Freiheit zur Gestaltung zu ermöglichen, um so das lebhaft und individuelle Ortsbild Eltens langfristig schützen und erhalten zu können.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

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

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage:
Anlage zu Vorlage 05-17 0714

CDU Ortsverband Elten

An den
 Bürgermeister der Stadt Emmerich am Rhein
 Peter Hinze
 Geistmarkt 1

46446 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein
 Der Bürgermeister

Fr.: 19. Mai 2022

Bgm.:

Dez.:

FB:

Anl.: PWZ:



Vorsitzender: Horst Derksen
 Stokkumer Straße 4
 46446 Emmerich am Rhein-Elten
 Tel. 02828/1544 Fax: 02828/903520
 E-Mail: horst.derksen@cdu-emmerich.de

Eingabe/Antrag an den Rat

Nr. 17 / 20 22

Eingang am: 18.5.22

zur Kenntnis an

I

II o. III

FB (o. a.)

Vorlage zur Sitzung Vw.-

Vorstand am

Anfrage (n):

17.5.2022

Eingabe an den Rat der Stadt Emmerich am Rhein

Sehr geehrter Herr Hinze,

hiermit stellt der CDU – Ortsverband Elten folgenden Antrag:

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt die bestehende Denkmalsbereichs- und Gestaltungssatzung für den Ortsteil Elten mit sofortiger Wirkung ersatzlos zu streichen.

Begründung:

Die Denkmalsbereichsatzung und die dazugehörige Gestaltungssatzung wurden mit uns in einem Workshop vor 20 Jahren erarbeitet und mit beschlossen. Nun, nach 20 Jahren Erfahrung bei der Umsetzung haben wir folgendes festgestellt:

1. Nahezu alle Gebäude im Denkmalsbereich, die in den letzten 20 Jahren verändert wurden oder neu entstanden sind, weichen stark von der Gestaltungssatzung ab oder finden sich hier überhaupt nicht wieder.
2. Ein schönes Ortsbild zeichnet sich nicht durch die Uniformität aus, es ist die Vielfalt, die die Straßenzüge interessant macht. Auch die in der Satzung geforderte Nachbildung alter Bauformen macht ein Ortsbild nicht per se schöner.
3. Die Satzung bezieht sich nur auf die Gebäude an den Straßen, nicht aber auf die Straßen selber. Städtebau wird nicht durch Gebäude gemacht sondern durch Gestaltung und Schaffung von Freiflächen, Aufweitungen und anderen städtebaulichen Instrumenten. So ist das schönste Gebäude wertlos, wenn es an einer unattraktiven Straße steht, die städtebaulich vernachlässigt wurde.

4. Vergleichsweise hat sich in Hüthum, Vrasselt, Praest und Dornick auch keine negative Entwicklung eingestellt ohne eine Satzung. Es gibt keine Gefährdung der Substanz der Anlagen des Denkmalsbereichs oder ihrer Gesamterscheinung, Struktur, Funktion **ohne** eine Satzung.
5. Bestimmte Regelungen in der Satzung sind bzw. können auch durch B-Pläne und deren textlichen Festsetzungen bestimmt werden. Auch in Gebieten nach §34 BauGB muss ein separater Schutz des Ortsbildes nicht festgelegt werden, da dieser schon in Satz 1 §34 festgelegt wurde.
Satz 1 § 34
Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
6. Die Abschaffung trägt zum ständig geforderten Bürokratie-Abbau bei und vereinfacht Verfahren für den Bürger und für die Verwaltung.
7. Bauanträge verlängern und verteuern sich erheblich, da oftmals die Einzelfallentscheidungen der oberen Denkmalbehörde immer wieder neue Planungen erfordern, obwohl die untere Denkmalbehörde (Stadt Emmerich) die meisten Entscheidungen lt. Satzung treffen könnte.
8. Die Entscheidungen sind oft nicht transparent und führen beim Bauherrn zu erheblichen Mehrkosten an Gebäuden, die keine Denkmäler sind und auch nicht in der Nachbarschaft Denkmäler verzeichnen. Dieses führt bei den aktuellen Steigerungen der Baupreise oft zu unkalkulierbaren Faktoren sowie einer Unwirtschaftlichkeit.
9. Die Denkmalsatzung schreckt junge Familien und Pärchen vor Investitionen ab, weil die heutigen Wohnkonzepte nicht mit der Satzung in Einklang zu bringen sind. Da Neubaugebiete und Baulücken in Elten nicht in ausreichender Zahl vorhanden sind, müssen junge Familien sich Gedanken machen, vorhandenen Wohnraum den heutigen energetischen und wohnwirtschaftlichen Anforderungen anzupassen.
10. Die angekündigte Zeitenwende und der damit verbundene Umgang mit Ressourcen sowie die immer weitergehenden Vorschriften zur Energie-Effizienz der Häuser darf nicht durch den Denkmalschutz verhindert werden. Photovoltaik – Solar-Thermie u.ä. und die damit verbundenen Einbauten von Fußbodenheizungen und anderen energiesparenden Geräten müssen auch hier wirtschaftlich sinnvoll eingebaut und aufgebaut werden dürfen.
11. Ähnlich der Mobilfunksendeanlage in der Paul-Lincke-Straße muss man auch Photovoltaik-Anlagen als Bauvorhaben, die dem Allgemeinwohl dienen betrachten und somit dem Denkmalschutz unterordnen.

Mit freundlichen Grüßen



Horst Derksen