

STADT EMMERICH AM RHEIN

Der Bürgermeister



Tagesordnungspunkt

Datum
05 - 14 1100/2009
öffentlich

20.05.2009

Verwaltungsvorlage

Betreff

Bebauungsplanverfahren Nr. E 18/10 -Rheinpromenade / Hinter der Alten Kirche -;
hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	09.06.2009
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag :

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bereich der Grundstücke zwischen der Rheinpromenade im Abschnitt Wassertor bis Christoffeltor und der Straße „Hinter der Alten Kirche“ einen Bebauungsplan unter Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren erhält die Bezeichnung E 18/10 -Rheinpromenade / Hinter der Alten Kirche-.

Das Verfahrensgebiet ist begrenzt:

- im **Norden** durch eine in der Straße „Hinter der Alten Kirche“ 1,5 m parallel zur Gebäudefront bzw. der Nordgrenze der Grundstücke auf der Straßensüdseite verlaufende Linie sowie durch eine weitere 1,5 m parallel zur Gebäudefront an der Südseite der Straße „Wassertor“ verlaufende Linie,
- im **Osten** und **Süden** durch eine in der Straßenfläche der Rheinpromenade 4,0 m parallel zur Gebäudefront auf der Nordseite der Rheinpromenade verlaufende Linie,
- im **Westen** durch eine in der Verkehrsfläche des Christoffeltors 1,5 m parallel zur Obergeschossgebäudefront des Grundstücks auf der Ostseite der Christoffeltors verlaufende Linie.

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

Abstimmungs -/Beratungsergebnis

Vorlagen-Nr		dafür	dagegen	Enthaltungen
ASE	05 - 14 1100/2009	20	0	0

Begründung:

Zu 1)

Im Jahre 1996 wurden drei Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen für den bebauten Teil der Rheinpromenade zwischen Wassertor und Fährstraße eingeleitet, um die Entwicklung dieses Bereiches in Hinblick auf sich damals abzeichnende Fehlentwicklungen durch Neubauten, die in der Regel auf eine höhere bauliche Nutzung abzielten, kurzfristig mit dem Instrument der Veränderungssperre steuern zu können. In diesen Verfahren wurden in 1999 die frühzeitigen Bürgerbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt und dem Fachausschuss daraufhin die Bebauungsplanentwürfe der Offenlage vorgestellt. Da in den Planverfahren auch auf etwaige Umnutzungen im Zusammenhang mit der anstehenden Umgestaltung des Straßenbereiches der Rheinpromenade reagiert werden sollte, wurde die weitere Verfahrensabwicklung zeitmäßig von der Planung und Umsetzung der Baumaßnahme der Rheinpromenade abhängig gemacht. Infolge eines Regelungsbedarfes für das Eckgrundstück Rheinpromenade / Fährstraße wurde das dortige Bauleitplanverfahren vorgezogen und der Bebauungsplan Nr. E 18/9 -Rheinpromenade / Steinstraße- bereits im Jahre 2003 vor dem Ausbau der Rheinpromenade zum Abschluss gebracht. Die noch anhängigen Verfahren Nr. E 18/8 -Rheinpromenade / Fischerort- für den Rheinpromenadenabschnitt Christoffeltor bis Krantor und E 18/10 -Rheinpromenade / Hinter der Alten Kirche- für den Rheinpromenadenabschnitt Wassertor bis Christoffeltor sollen nunmehr kurzfristig fortgesetzt und abgeschlossen werden.

Ziel der Gesamtbauleitplanung ist auf der einen Seite die Entwicklung des zentralen Bereiches zwischen Rheinpromenade und den parallel hierzu verlaufenden Straßen zu einem Hauptschwerpunkt des Tourismus, der durch die erfolgte Umgestaltung der Rheinpromenade mit ihrer hohen Aufenthaltsqualität einen wesentlichen Anschub erhalten hat. Auf der anderen Seite ist an der Rheinpromenade infolge des unverbaubaren Blickes über den Rhein und die Niederrheinlandschaft die attraktivste Wohnlage innerhalb des Stadtgebietes anzutreffen, was sich u.a. in den Grundstückspreisen für diesen Bereich niederschlägt. Für diese Nutzung soll in den Bebauungsplänen ein angemessener Entwicklungsrahmen festgesetzt werden, wobei die Bebauungssilhouette längs der Rheinpromenade mit ihrer durch Gebäude unterschiedlicher Höhe insgesamt inhomogen erscheinenden Struktur dem Grunde nach gesichert und erhalten bleiben soll.

Die Durchführung des Verfahrens E 18/10 -Rheinpromenade / Hinter der Alten Kirche- zwischen Wassertor und Christoffeltor hat sich nach dem mittlerweile abgeschlossenen Ausbau der Rheinpromenade deshalb noch weiter verzögert, weil mit der seinerzeit absehbaren Aufgabe der Nutzung des im Verfahrensbereich liegenden Grundstückes Rheinpromenade 1 als Verwaltungsgebäude einer Bundesbehörde (Zollamt Hafen) weitere städtebauliche Aspekte auftraten, die der Entwicklung der Rheinpromenade zum Tourismusschwerpunkt innerhalb des Stadtgebietes dienen und daher im Bebauungsplan E 18/10 Berücksichtigung finden sollen. Sah der ursprüngliche Bebauungsplanvorentwurf zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung für dieses Grundstück entsprechend der damaligen Nutzungssituation die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung“ vor, so gilt es nach dem inzwischen erfolgten Verkauf der Immobilie an einen privaten Investor die nunmehr vorgesehene Umnutzung planungsrechtlich zu stützen.

Der vom neuen Eigentümer vorgelegte Bauentwurf sieht vor, das mittlerweile unter Denkmalschutz gestellte Verwaltungsgebäude zusammen mit einem neuen Anbau anstelle der bestehenden Wohnhäuser Wassertor 1 und 3 in ein Hotel umzuwandeln. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen sich deshalb nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie in Bezug auf die Gestaltung der Baufläche an den Bauentwurf anpassen, darüber hinaus aber auch evtl. anders geartete Nutzungen des Grundstückes im Rahmen des Nutzungskataloges eines Kerngebietes anbieten. Bei der geplanten Anordnung der Hotelanlieferung sowie der Einfahrt zur Tiefgarage an der nördlichen Grundstücksgrenze zur Straße Hinter der Alten Kirche muss die gemäß Stadtteilrahmenplan von Lom im bisherigen Bebauungsplanentwurf vorgesehene Straßenaufweitung zur Bildung eines Platzbereiches südöstlich der Aldegundiskirche an der Kreuzung Hinter der Alten Kirche / Hottomannsdeich / Gerbergasse / Wassertor entfallen. Deren Durchsetzbarkeit wäre jedoch angesichts der bestehenden Grundstücksnutzung mit Garagenhöfen und privaten Stellplätzen auf den Nachbarflächen bei dem ohnehin knappen Stellplatzangebot für Anlieger im Innenstadtbereich ohnehin anzuzweifeln.

Die im räumlichen Zusammenhang stehenden Bebauungsplanverfahren E 18/8, E 18/9 und E 18/10 betreffen einen bebauten innerstädtischen Kernbereich und dienen im Wesentlichen der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung unter Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen durch planungsrechtliche Vorgaben in Anlehnung an die bestehende Bebauung und Nutzungssituation. Durch diese Bauleitplanungen werden keine über die Bestandssituation hinausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet. Die drei Bebauungsplanverfahren setzen Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO in einem Gesamtumfang von weniger als 20.000 qm fest. Somit treffen die in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen für die Aufstellung von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ im Rahmen „beschleunigter Verfahren“ zu. Daher sollen diese verfahrenserleichternden Bestimmungen für die Durchführung der beiden noch anhängigen Verfahren E 18/8 und E 18/10 zur Anwendung kommen.

Wegen der Umstellung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens E 18/10 auf die Verfahrensweise nach § 13a BauGB sowie wegen des bereits vergangenen Zeitraumes seit dem damaligen Aufstellungsbeschluss in Verbindung mit den inzwischen eingetreten Änderungen des Baugesetzbuches soll aus Gründen der Rechtssicherheit ein erneuter Aufstellungsbeschluss auf der Grundlage der aktuellen Bestimmungen des BauGB gefasst werden. Der erste Aufstellungsbeschluss im Bebauungsplanverfahren E 18/10 vom 29.10.1996 gilt durch den neuen Beschluss als aufgehoben.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des benannten Grundstückes Rheinpromenade 1 derzeit ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung“ dar. Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan entsprechend geändert ist. Der FNP ist danach im Wege der Berichtigung anzupassen. Voraussetzung für eine solche Verfahrensweise ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes von der Planung nicht beeinträchtigt wird.

Der Nachweis hierzu ist durch die erfolgte Abstimmung der geänderten Planungsabsichten der Stadt Emmerich am Rhein mit den Zielen der Raumordnung nach § 32 Landesplanungsgesetz mit der Bezirksregierung Düsseldorf erbracht, so dass sich die Durchführung einer formellen FNP-Änderung im Rahmen eines Parallelverfahrens zum Zwecke der Umwandlung der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche in eine gemischte Baufläche in diesem Fall erübrigt.

Der Verfahrensbereich des Bebauungsplanes 18/10 liegt bis auf das ehemalige Grundstück des Hafenzollamtes, Rheinpromenade 1 und die Wohnhäuser am Wassertor im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Emmerich-Innenstadt“. Dessen textliche Festsetzungen zum Ausschluss von Spielhallen sowie zur Zulässigkeit von Wohnungen im MK-Bereich werden insgesamt in den Bebauungsplan übernommen.

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Danach kann u.a. von den formellen frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Vor der Offenlage muss der Öffentlichkeit in diesem Fall aber Gelegenheit gegeben werden, sich auf andere Weise über die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung informieren und sich zur Planung äußern zu können. Von dieser Möglichkeit des Verzichtes auf die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll Gebrauch gemacht werden, indem der Planvorentwurf in einer Frist von 14 Tagen bei der Verwaltung zur Einsichtnahme und Erläuterung vorgehalten wird. Um die betroffenen Grundstückseigentümer in die aktuelle Planung einzubeziehen, werden diese unter Anwendung der städtischen Richtlinien über die Bürgerbeteiligung an Bauleitplanverfahren nach BauGB neben der öffentlichen Bekanntmachung auch noch persönlich über die Frist der Einsichtnahmemöglichkeit des Planvorentwurfes und der späteren öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, bei der wiederum Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden können, in Kenntnis gesetzt.

Sofern im Rahmen der Einsichtnahme des Vorentwurfes bürgerseits keine wesentlichen Einwände vorgetragen werden, möchte die Verwaltung den Bebauungsplanentwurf, der sich gegenüber dem seinerzeit vom Fachausschuss bereits beratenen Offenlageentwurf nur in Details unterscheidet, angesichts der anberaumten Ausschusssitzungsfolge mit der durch die Kommunalwahl bewirkten langen Sitzungspause ohne eine weitere Vorstellung im Fachausschuss zur Offenlage bringen. Hierdurch soll dem Investor eine schnelle Planungssicherheit verschafft werden, um die Suche nach Hotelbetreibern entsprechend angehen zu können.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen

- Die Maßnahme hat keine finanz - und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen .
- Steht die Maßnahme im Einklang mit den Zielen des Leitbildes ?

☒

Ja. Kapitel 1, Ziel 1.

☐

Nein

In Vertretung
Dr. Wachs
Erster
Beigeordneter