

STADT EMMERICH AM RHEIN
Der Bürgermeister



Tagesordnungspunkt _____

Datum
05 - 14 1102/2009
öffentlich

25.05.2009

Verwaltungsvorlage

Betreff

Bebauungsplanverfahren Nr. E 18/8 -Rheinpromenade / Fischerort-;
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 Christoffeltor bis Krantor und der Straße „Fischerort“ einen Bebauungsplan unter Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren erhält die Bezeichnung E 18/8 -Rheinpromenade / Fischerort-.

Das Verfahrensgebiet ist begrenzt:

- im **Norden** durch eine in der Straße „Fischerort“ 1,5 m parallel zur Gebäudefront auf der Straßensüdseite verlaufende Linie,
- im **Osten** durch eine in der Verkehrsfläche des Christoffeltors 1,5 m parallel zur Obergeschossgebäudefront des Grundstücks auf der Ostseite der Christoffeltors verlaufende Linie,
- im **Süden** durch eine in der Straßenfläche der Rheinpromenade 4,0 m parallel zur Gebäudefront auf der Nordseite der Rheinpromenade verlaufende Linie,
- im **Westen** durch die Ostseite des Krantors.

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

Abstimmungs-/Beratungsergebnis

	Vorlagen-Nr	dafür	dagegen	Enthaltungen
ASE	05 - 14 1102/2009	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 An Schub 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 der beiden noch nicht beendeten Planverfahren sollte parallel nach Abschluss des Ausbaues der Rheinpromenade erfolgen. Hierbei kam es noch zu weiteren Verzögerungen, da einerseits mit der anstehenden Umnutzung des Verwaltungsgebäudes Rheinpromenade 1 im Verfahren E 18/10 -Rheinpromenade / Hinter der Alten Kirche- zu einem Hotel 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. Andererseits liegen Pläne zur Errichtung eines neuen Gebäudekomplexes auf den Grundstücken Rheinpromenade 20/21 und Fischerort 15/17 vor, an dessen Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat noch zu konkretisierendes Bebauungskonzept sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes E 18/8 anpassen sollen.

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 18/8 auf die Verfahrensweise nach § 13a BauGB sowie wegen des bereits vergangenen Zeitraumes seit dem damaligen Aufstellungsbeschluss in Verbindung mit den inzwischen eingetretenen 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 18/8 vom 29.10.1996 gilt durch den neuen Beschluss als aufgehoben.

Der Verfahrensbereich des Bebauungsplanes 18/8 liegt 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. Darüber hinaus liegt das ins Verfahren einbezogene Grundstück Rheinpromenade 18 / Fischerort 9 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 18/1 -Altstadtsanierung Kirchstraße-. Das in Befreiung von den dortigen Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtete Wohn- und Geschäftshaus soll im neuen Bebauungsplan E 18/8 planungsrechtlich festgesetzt werden, wie auch sich die übrigen vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Wesentlichen an der bestehenden Bebauungs- und Nutzungssituation auf den Grundstücken im Verfahrensbereich orientieren und diese unter Einräumung geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten durch Gebäudeaufstockung / Dachausbau festschreiben.

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.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen

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

Ja. Kapitel _____.

Nein

In Vertretung
Dr. Wachs
Erster
Beigeordneter