



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 15 0662/2012	07.02.2012

Betreff

Bebauungsplan Nr. E 23/1 - Fährstraße/Hinter dem Hirsch -;
hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	06.03.2012
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bereich der Grundstücke Martinikirchgang 1, 3 und 9, Geistmarkt 1, Steinstraße 43, 45 und 47, Fährstraße 2 und 4, Rheinpromenade 43 und 44 sowie Hinter dem Hirsch 1 und 7 einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren erhält die Bezeichnung **E 23/2 -Fährstraße / Hinter dem Hirsch-**. Das Verfahrensgebiet ist begrenzt:

- im Norden durch die südwestliche Straßengrenze des Geistmarktes und die südliche Straßengrenze der Steinstraße,
- im Osten durch die westliche Straßengrenze der Fährstraße,
- im Süden durch die nördliche Straßengrenze der Rheinpromenade,
- im Westen durch die südliche Straßengrenze des Martinkirchganges.

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

Sachdarstellung :

Vor kurzem ist das dem Rathaus benachbarte Gebäude des ehemaligen Pastorats der ev. Kirchengemeinde, Hinter dem Hirsch 7, an eine Entwicklungsgesellschaft veräußert worden. Soweit bekannt, sind durch die Erwerberin bauliche Änderungen vorgesehen. Darüber hinaus wurden auch für weitere Flächen im näheren Umfeld zu besagtem Grundstück Entwicklungsabsichten vorgetragen, die auf die Erweiterung eines bestehenden Gebäudes im Eckbereich Fährstraße/Rheinpromenade sowie ggf. einen späteren Neubau an der Rheinpromenade hinauslaufen. Um den betroffenen Bereich, der sich derzeit von der geschlossenen innerstädtischen Umgebungsbebauung insbesondere durch größere Freiflächenanteile unterscheidet, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Planungsziel ist die Entwicklung eines besonderen Wohngebietes im Sinne des § 4a BauNVO als „Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung von Wohnnutzung“ für die südwestlich an die Verkehrsfläche „Hinter dem Hirsch“ angrenzenden Grundstücke. Hiermit verbunden ist eine Umwandlung bisheriger dem Gemeinbedarf dienender Flächen (Pastorat ev. Kirchengemeinde und ggf. auch ehemaliges Pastorat St. Martini), so dass eine neue Grenze zur ins Verfahren einzubeziehenden Gemeinbedarfsfläche der denkmalgeschützten Martinikirche zu bestimmen sein wird. Der Verfahrensbereich soll darüber hinaus auf die Verwaltungsgebäude des Rathauses mit seiner Erweiterung sowie die angrenzende bestehende Wohn- und Geschäftshausbebauung an Stein- und Fährstraße ausgedehnt werden, die eine planungsrechtliche Festsetzung im Rahmen ihres Bestandes als Fläche für Gemeinbedarf, bzw. als Mischgebiet erhalten sollen. Auf diese Weise erfolgt eine planungsrechtliche Abarbeitung des gesamten betroffenen Baublockes mit einer umfänglichen Darlegung der Wechselbeziehungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen.

Vor einer konkreten Verfahrensdurchführung auf der Grundlage eines noch zu entwickelnden detaillierteren Plankonzeptes soll den betroffenen Eigentümern mit dem Aufstellungsbeschluss die Bereitschaft der Stadt Emmerich am Rhein signalisiert werden, die Entwicklung des betroffenen Bereiches mitzutragen, und damit eine gewisse Planungssicherheit in Bezug auf anstehende Investitionen vermittelt werden.

Den Entwicklungsbereich kennzeichnet eine besondere Lage innerhalb des Stadtgefüges. Einerseits bildet die Fläche den westlichen Rand der zusammenhängenden Bebauung an der Rheinpromenade. Eine veränderte bauliche Nutzung in diesem Bereich bewirkt eine Änderung des Stadtbildes, die mit den denkmalpflegerischen Belangen der angrenzenden weiterhin freizustellenden Martinikirche abgestimmt werden muss. Andererseits ist der Entwicklungsbereich umgeben von Verwaltungs- und Kultureinrichtungen sowie Kirchen- und Schulbereichen, die die Entwicklung eines Wohnbereiches auf der Grundlage des § 34 BauGB in Frage stellen. Die umgebenden Störungspotentiale eines einer Gemengelage ähnlichen Bereiches prägen bei Aufgabe der bisherigen gemeinnützigen Nutzung vielmehr eine vorrangig gewerbliche Nutzung vor. Mit Hinblick auf die bestehende nahezu ausschließliche Wohnbebauung im westlichen Abschnitt der Rheinpromenade, die innerhalb des Emmericher Stadtbereiches wegen ihres unverbaubaren Blickes auf den Rhein und die weitläufige Flusslandschaft als die am meisten bevorzugte Lage zu charakterisieren ist, soll an dieser Stelle jedoch einer städtebaulich verträglichen Ausdehnung der Wohnnutzung der Vorrang gegeben werden. Der in Rede stehende unbebaute Bereich bietet hierzu eine letzte begrenzte Ausdehnungsmöglichkeit an dieser Stelle.

Infolge der Lage im bebauten Innenstadtbereich sowie der umgebenden Bau- und Nutzungsstrukturen und der einwirkenden Störungspotentiale erscheint die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht möglich. Daher soll unter Nutzung vorhandener Erschließungseinrichtungen und unter Berücksichtigung der im Umgebungsbereich

vorhandenen weniger störenden gewerblichen Nutzungen ein besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO (WB) entwickelt werden. In einem WB wird dem Wohnen ein Vorrang eingeräumt, während mit einer Wohnnutzung verträgliche gewerbliche Betriebe und Einrichtungen im Sinne des § 4a Abs. 2 BauNVO (Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig bleiben, dem Bereich aber keine Prägung geben.

Der Bebauungsplan betrifft einen bebauten innerstädtischen Bereich, so dass die Vorbereitung einer Nachnutzung als „Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a BauGB betrachtet werden kann. Die Entwicklung eines besonderen Wohnbereiches an der betroffenen Stelle lässt sich nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes als „Gemischte Baufläche“ und als „Fläche für den Allgemeinbedarf“ entwickeln. Unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB soll eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erfolgen.

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.

Johannes Diks
Bürgermeister

Anlage/n:
Anlage 1 zu Vorlage 05-15 0662 Übersicht
Anlage 2 zu Vorlage 05-15 0662 Verfahrensgebiet
Anlage 3 zu Vorlage 05-15 0662 Planungsgrobkonzept
Anlage 4 zu Vorlage 05-15 0662 Flächennutzungsplan