STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	**öffentlich**	**05 - 15 0927/2013**	**25.02.2013**

Betreff

Bebauungsplanverfahren Nr. E 23/2 - Fährstraße / Hinter dem Hirsch -;
hier: Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vom 06.03.2012

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	19.03.2013

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den Aufstellungsbeschluss vom 06.03.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplanverfahren Nr. E 23/2 -Fährstraße / Hinter dem Hirsch- dahin gehend zu ergänzen, dass zu den Planungszielen die Sicherung der städtebaulichen Torwirkung aufgenommen wird, die durch die Überhöhung der Eckbebauung im Einmündungsbereich der Fährstraße in die Rheinpromenade in Verbindung mit der im gegenüberliegenden Bebauungsplan E 18/9 für die dortige Eckbebauung festgesetzten Überhöhung im Vergleich zu den Gebäudehöhen der jeweils angrenzenden Bebauung gebildet wird.

Sachdarstellung :

Ausgehend von dem Verkauf des Gebäudes Hinter dem Hirsch 7, ehemaliges Pastorats der evangelischen Kirchengemeinde an einen Investor sowie von sich abzeichnenden Entwicklungsabsichten auf den angrenzenden Grundstücken Rheinpromenade 43 und 44 wurde seitens der Stadt Emmerich am Rhein im vergangenen Jahr das Bebauungsplanaufstellungsverfahren Nr. E 23/2 -Fährstraße / Hinter dem Hirsch- eingeleitet. Mit diesem Verfahren sollte die Grundlage geschaffen werden, die planungsrechtliche Steuerung einer mit allen Beteiligten abgestimmten geordneten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches zwischen St. Martini-Kirche und Fährstraße zu sichern. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 06.03.2012 formuliert als Planungsziele

- die Entwicklung eines besonderen Wohngebietes im Sinne des § 4a BauNVO als „Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung von Wohnnutzung“ für die südwestlich an die Verkehrfläche „Hinter dem Hirsch“ angrenzenden Grundstücke
- die Abgrenzung des der denkmalgeschützten St. Martini-Kirche unmittelbar zugehörigen Bereiches
- die planungsrechtliche Sicherung der Verwaltungsgebäude des Rathauses sowie der Wohn- und Geschäftshausbebauung an Steinstraße und Fährstraße im Bestand mit Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf bzw. Mischgebiet.

Im Planverfahren soll eine planungsrechtliche Abarbeitung des gesamten betroffenen Baublockes zwischen den Straßen Rheinpromenade, Martinikirchgang, Geistmarkt, Steinstraße und Fährstraße erfolgen mit einer umfänglichen Darlegung der Wechselbeziehungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen. Dem Aufstellungsbeschluss lag seinerzeit keine konkrete Planungskonzeption für die vorgesehene bauliche Nutzung des anstehenden neuen Baubereiches auf der Freifläche zwischen Rheinpromenade und Hinter dem Hirsch vor. Diese sollte im weiteren Verfahren zusammen mit dem Investor / den Investoren entwickelt werden, wobei zum damaligen Zeitpunkt ein Einvernehmen aller betroffenen Grundstückseigentümer zu einem ggf. abschnittsweise realisierbaren Gesamtbaukonzept denkbar erschien. Bislang liegt eine solche untereinander abgestimmte Konzeption aber noch immer nicht vor. Vielmehr ist inzwischen ein Eigentümerwechsel bei dem Grundstück Rheinpromenade 44 erfolgt. Der neue Eigentümer beabsichtigt eine Neubebauung seines Grundstückes als Einzelmaßnahme vorzunehmen und hat einen wegen fehlender Unterlagen derzeit noch nicht prüffähigen Genehmigungsantrag eingereicht.

Das momentan noch bestehende Einfamilienhaus Rheinpromenade 44 unterscheidet sich von der Umgebungsbebauung an der Rheinpromenade insbesondere durch sein geringeres Maß der baulichen Nutzung. Anstelle der sich nach Osten fortsetzenden geschlossenen Bebauung an der Rheinpromenade mit mehreren Vollgeschossen verfügt das zusammen mit dem herausgehobenen Kellergeschoss nur als Zweigeschosser anzusehende Einfamilienhaus über eine wesentlich niedrigere Gebäudehöhe. Es wirkt als abgestufter Abschluss der massiven Bauzeile längs der Rheinpromenade und bildet einen Übergang zum anschließenden Freibereich bis zur St. Martini-Kirche. Im Gegensatz hierzu markiert das angrenzende fünfgeschossige Eckhaus Rheinpromenade 43/Fährstraße durch seine Überhöhung bislang das Ende der hohen Bebauung im westlichen Bereich der Rheinpromenade. Durch den quaderförmigen Kubus und die von der Rheinpromenadengebäudefront östlich der Fährstraße vorgerückte Gebäudestellung wird dieser Bebauungsabschluss in Form eines turmförmigen Baues betont. Diese Besonderheit gab Anlass dazu, im Bebauungsplan E 18/9 für den Rheinpromenadenbereich östlich der Fährstraße für das dortige Eckgebäude an der Fährstraße ebenfalls eine überhöhte

turmartige Bebauung zu ermöglichen, um durch beide Gebäude eine städtebauliche Torwirkung von der Rheinpromenade aus an der Fährstraße in die Innenstadt zu erzielen.

Dieses mit der derzeitigen Errichtung des Eckgebäudes auf der Ostseite der Fährstraße nahezu umgesetzte Planungsziel gilt es auch im anstehenden Bebauungsplanverfahren E 23/2 zu sichern. Hierzu soll dem betroffenen Eckgebäude Rheinpromenade 43 eine gewisse zusätzliche Höhenentwicklung, mindestens durch Errichtung eines weiteren Vollgeschosses auf der jetzigen Ebene der Dachterrasse ermöglicht werden. Darüber hinaus bedeutet dies für die sich nach Westen anschließende Bebauung auf dem Grundstück Rheinpromenade 44 das Erfordernis, die Gebäudehöhe auf ein im Vergleich zur Eckbebauung deutlich niedrigeres Niveau zu begrenzen.

Zur Sicherung der Planungsabsichten durch etwaige Anwendung der §§ 14 und 15 BauGB (Veränderungssperre und Zurückstellung) ist zum jetzigen Zeitpunkt eine Nachformulierung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. E 23/2 durch Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses vom 06.03.12 erforderlich. Die im Beschluss vom 06.03.12 erklärten Planungsziele bleiben daneben unverändert erhalten.

In der weiteren Verfahrensdurchführung erfolgt in einer der nächsten Fachausschusssitzungen die Vorstellung des Bebauungskonzeptes, auf deren Grundlage die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 beschlossen werden soll.

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 Beigeodneter

Anlagen:
Anlage 1 zu Vorlage 05-15 0927 Übersicht
Anlage 2 zu Vorlage 05-15 0927 Verfahrensgebiet
Anlage 3 zu Vorlage 05-15 0927 Planungsgrobkonzept