



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 15 1055/2013	14.08.2013

Betreff

Bebauungsplanverfahren Nr. E 23/2 - Fährstraße / Hinter dem Hirsch -;
hier: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1)
BauGB

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	24.09.2013
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des vorgelegten Bebauungsplanvorentwurfes in der Form der besonderen Bürgerbeteiligung nach Punkt 3.2 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung durchzuführen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu veranlassen.

Sachdarstellung :

Das Bebauungsplanverfahren Nr. E 23/2 -Fährstraße / Hinter dem Hirsch- wurde durch Aufstellungsbeschluss vom 06.03.2012 einleitet. Im Rahmen dieses Beschlusses als Planungsziele formuliert wurden

- die Entwicklung eines besonderen Wohngebietes (WB) im Sinne des § 4a BauNVO als „Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung von Wohnnutzung“ für die südwestlich an die Verkehrsfläche „Hinter dem Hirsch“ angrenzenden Grundstücke
- die Schaffung eines gestuften Abschlusses der zusammenhängenden hohen Bebauung an der Rheinpromenade als Übergang zur denkmalgeschützten St. Martini-Kirche
- 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.

In der Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses durch Beschluss vom 19.03.2013 wurden die vorgenannten Planungsziele dahin gehend erweitert, dass auch die städtebauliche Torwirkung an der Rheinpromenade gesichert werden soll, die durch eine turmförmig wirkende Gebäudegestaltung der beiderseitigen Eckbebauung im Einmündungsbereich der Fährstraße gebildet wird.

Auslöser für die seinerzeitige Einleitung des Bebauungsplanverfahrens E 23/2 waren ein Eigentümerwechsel im Bereich „Hinter dem Hirsch“ sowie die Kenntnis von anstehenden Entwicklungsabsichten für das veräußerte Grundstück sowie die angrenzenden Grundstücke an der Rheinpromenade, die Anlass dazu gaben, die städtebauliche Steuerung der baulichen Entwicklung dieses Bereiches am Rande der geschlossenen innerstädtischen Bebauung längs der Rheinpromenade zu sichern. In der Folgezeit wurde den Eigentümern die Möglichkeit eingeräumt, ihre Einzelinteressen in gegenseitiger Abstimmung in ein tragfähiges Gesamtbebauungskonzept für das geplante besondere Wohngebiet einzubringen. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde ihnen die Bereitschaft der Stadt Emmerich am Rhein signalisiert, die Entwicklung des betroffenen Bereiches mitzutragen, und damit eine gewisse Planungssicherheit in Bezug auf anstehende Investitionen vermittelt. Das weitere Planverfahren sollte auf der Grundlage des erwarteten Baukonzeptes fortgesetzt werden.

Seitens der Eigentümer ist ein solches gemeinschaftliches Baukonzept nicht zustande gekommen. Insbesondere hat sich die Kath. Kirchengemeinde St. Christophorus nicht dazu bereit erklären wollen, für das Grundstück des Pastorats der St.-Martini-Kirche, Martinikirchgang 1-3 mit seinen umfangreichen Freiflächen eine zukünftig anders geartete Nutzung, etwa in Form einer zusätzlichen Teilbebauung bereits jetzt planungsrechtlich vorbereiten zu lassen. Der betreffenden Entscheidung soll im Planverfahren so gefolgt werden, dass die im Vorentwurf zum Aufstellungsbeschluss in das geplante besondere Wohngebiet (WB) einbezogene Fläche der Kirche hieraus wieder entlassen und im Plan entsprechend ihrer Bestandsnutzung als Fläche für Gemeinbedarf der Zweckbestimmung „Kirche“ festgesetzt wird.

Der verbleibende tatsächliche Entwicklungsbereich für ein besonderes Wohngebiet bezieht sich damit aktuell nur noch auf die Grundstücke des abgängigen Einfamilienhauses Rheinpromenade 44 und das ehemalige evangelische Pastorat, Hinter dem Hirsch 7. Dem ist darüber hinaus auch noch das angrenzende bebaute Eckgrundstück Rheinpromenade 43 auf der Westseite der Einmündung der Fährstraße zuzurechnen. Hier gibt es ein Interesse an einer Gebäudeaufstockung, durch die sich die städtebauliche Torwirkung an der

Rheinpromenade zum dahinter liegenden Innenstadtbereich im Zusammenspiel mit dem kürzlich vollendeten Eckgebäude auf der anderen Seite der Fährstraße erst richtig entfalten würde.

In Vorabstimmung mit den drei betroffenen Eigentümern des genannten Entwicklungsbereiches wurde ein konkretisierter Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet. Dieser wird dem Fachausschuss vorgelegt, um auf seiner Grundlage einen Beschluss zur Fortsetzung des Planverfahrens mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB herbeizuführen.

Der Vorentwurf unterscheidet sich hinsichtlich Festlegung der Baugebiete in der Planungskonzeption bei Aufstellungsbeschluss in einer Verkleinerung des WB-Bereiches durch Herausnahme der Fläche der Kirchengemeinde. Dem Entwurf für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im geplanten WB-Bereich liegt die beiliegende Analyse der Nachbargebäudehöhen an der Rheinpromenade und der Fährstraße im Bestand zugrunde, die einen städtebaulichen Rahmen für die Gestaltung eines neuen Abschlusses der geschlossenen Bebauung an der Rheinpromenade mit einer Abstufung in Richtung St.-Martini-Kirche vorgeben. Darüber hinaus wurde bekanntermaßen für das Grundstück Rheinpromenade 44 der Antrag gestellt auf Errichtung eines bis zu viergeschossigen Mehrfamilienhauses. Die Entscheidung über die Zulässigkeit dieses Vorhabens wurde mit Bescheid vom 29.05.2013 gemäß § 15 BauGB zurückgestellt.

Die Bebauung im Abschnitt der Rheinpromenade östlich des Plangebietes zwischen Krantor und Fährstraße zeichnet sich durch eine 4- bis 5-geschossige Bauweise aus. Der dortige Bebauungsplan E 18/9 -Rheinpromenade / Steinstraße- lässt in Anpassung an die vorhandenen höchsten Gebäude maximale Gebäudehöhen bis 37,0 m ü. NN (etwa 20 m über Straßenniveau) zu, wobei das diese Höhe noch überschreitende Gebäude der ehemaligen Deutschen Bank in seinem höheren Bestand festgesetzt ist, aber nicht zur Richtschnur der allgemeinen baulichen Entwicklung des betroffenen Bereiches bestimmt wurde. Das neu errichtete Eckgebäude an der Fährstraße hält mit seiner Gesamtgebäudehöhe von 37,0 m ü. NN das zulässige Maximalhöhenmaß des Bebauungsplanes E18/9 ein. Es überragt das Eckgebäude Rheinpromenade 43 auf der Westseite der Fährstraße in Bezug auf die Oberkante des letzten Wohngeschosses um rd. 6,5 m und bzgl. des zur Fährstraße orientierten Treppenaufbaues um etwa 3,5 m.

Der beigefügten Bestandsansicht der Rheinpromenade ist zu entnehmen, dass die geplante Neubebauung Rheinpromenade 44 eine erhebliche Erweiterung des bestehenden Bauvolumens auf dem Grundstück beinhaltet. Der östliche Gebäudeteil überschreitet die angrenzende Höhe des Eckhauses Rheinpromenade 43. Hierdurch würde der bisherige Eindruck einer turmartigen Bauweise dieses Eckgebäudes aufgehoben und die städtebaulich beabsichtigte Torwirkung an der Fährstraße in Frage gestellt. Die Abfolge der bestehenden Gebäude an der Westseite der Fährstraße würde bei einer Fortsetzung an der Rheinpromenade durch das beantragte Vorhaben mit nahezu gleicher Gebäudehöhe ein abruptes Ende erfahren und keinen wirklich abgestuften baulichen Übergang zur Kirche erkennen lassen.

Anders verhält es sich, wenn sich die Bebauung auf beiden Seiten des unmittelbaren Einmündungsbereiches der Fährstraße in Struktur und Höhe klar von der Nachbarbebauung absetzt. Mit der Errichtung des dem Verfahrensbereich gegenüber liegenden 7-geschossigen Eckhauses Rheinpromenade 42a (ehemals Fährstraße 5) ist hierzu vor Kurzem der erste Schritt erfolgt. Dessen Gebäudehöhe von 37,0 m ü. NN beinhaltet zwar keine unmittelbare Überschreitung der Höhenentwicklung der östlich angrenzenden Bauzeile an der Rheinpromenade nach den Festsetzungen des dortigen Bebauungsplanes, dennoch setzt sich der Baukörper durch seine turmartig wirkende architektonische Ausgestaltung mit Vor-

und Rücksprüngen in den obersten Geschossen und Flachdachgestaltung deutlich gegenüber der angrenzenden Satteldachbebauung ab.

Das Haus Rheinpromenade 43 bildet hierzu infolge seines kleinen, zur Straße hin nahezu quadratisch wirkenden Grundrisses, seinen 5 Geschossebenen und seines Flachdaches ansatzweise ein Pendant. Eine Aufstockung bis zur Höhe des gegenüber liegenden neuen Eckhauses würde die Schaffung zweier weiterer Geschossebenen über dem letzten bestehenden Vollgeschoss bedeuten. Zu einem solchen Vorhaben haben die betroffenen Eigentümer bereits ihr Interesse dargelegt und entsprechende Anfragen an die Verwaltung gerichtet. Die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Aufstockung an dieser Stelle lässt sich jedoch nur durch eine Bauleitplanung vorbereiten, da sich die Abstandflächenproblematik bei den bestehenden beengten Grundstücksverhältnissen im unbeplanten Innenbereich nicht lösen lässt.

Die Realisierung eines solchen Aufstockungsvorhabens würde das Stadtbild in der Form verändern, dass in der Silhouette der Rheinpromenade die Bebauungshöhe im Abschnitt Krantor bis Fährstraße über die Einmündung der Fährstraße hinweg auf deren Westseite übertragen würde, um von dort aus den Ausgangspunkt zu bilden für eine nahezu gradlinige Abstufung der Bebauung in Richtung Kirche bis zum Pastorat der St.-Martin-Kirche (siehe beiliegenden Vorentwurf der Höhenfestsetzung, Ansicht Rheinpromenade).

Zur Umsetzung einer solchen baulichen Entwicklung in planungsrechtliche Festsetzungen bedarf es der Gliederung des geplanten WB-Gebietes. Für den Teilbereich des Eckgrundstückes Rheinpromenade 43 soll nach dem Beispiel der Festsetzungen für das auf den anderen Straßenseite liegende Eckgrundstück im Bebauungsplan E 18/9 neben der Gebäudehöhenfestsetzung eine geschossweise Bauflächenfestsetzung durch Baulinien erfolgen in Anpassung an einen von den Eigentümern noch beizubringenden konkreten Bauentwurf. Infolge des geringen Grundstückszuschnittes im Bestand sowie fehlender Möglichkeit, diesbezüglich eine Änderung herbeizuschaffen, soll für diese Teilfläche des WB-Gebietes eine die Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl für besondere Wohngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ = 0,6) überschreitende Grundflächenzahl von 0,9 bestimmt werden.

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht für den Bereich des neu zu bebauenden Grundstückes Rheinpromenade 44 eine Gliederung in zwei Teilflächen entsprechend der unterschiedlich geplanten Gebäudehöhenentwicklung vor. Da das Grundstück den Abschluss der geschlossenen Bebauung bildet und bislang über einen großen Freiflächenanteil verfügte, ergibt sich hier im Gegensatz zu den vorhandenen Baustrukturen erheblich verdichteter Bebauung auf den sonstigen Grundstücken im Planbereich keine städtebauliche Begründung für eine Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl für WB-Gebiete. Die geplante Festsetzung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen orientiert sich für die vorderen Grenzen an dem vorliegenden Baugesuch in Fortsetzung der Bauflucht des Hauses Rheinpromenade 43. Hier sollen in den Obergeschossen zusätzlich noch Überbaumöglichkeiten durch Erker bis 1,5 m eingeräumt werden. Infolge des Versprunges der Grundstücksgrenze zur Straße überdecken solche Vorbauten die eigene Grundstücksfläche. Die seitlichen und hinteren Baugrenzen berücksichtigen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände und bieten dem Bauherrn noch einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für sein Vorhaben. Zur Fortsetzung der bestehenden Bauzeile wird auf dem östlichen Teilbereich des Grundstückes eine geschlossene Bauweise festgesetzt, die einen Anbau an den seitlichen Grenzen des Bereiches fordert. Auf der westlichen Teilfläche endet die geschlossene Bebauung. Da hier nur ein einseitiger Anbau, und zwar an die östliche Grenze der Teilfläche gefordert ist, soll die westliche Gebäudeseite eine Abstandfläche einhalten. Daher ist hier die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich.

Die vorgesehenen Festsetzungen für das Grundstück Rheinpromenade 44 beinhalten ein Planungsangebot und sind nicht im Detail auf das vorliegende Baugesuch abgestellt, welches im Übrigen ein Umplanungserfordernis aufweist in Bezug auf die Ausräumung der bauordnungsrechtlich ungelösten Abstandflächenproblematik sowie die mit den Belangen des Denkmalschutzes in Einklang zu bringenden Fassadengestaltungsmerkmale.

Für das dritte Grundstück des WB-Bereiches, das ehemalige evangelische Pastorat Hinter dem Hirsch 7, wirken sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen der Rheinpromenade nur am Rande aus. Wie die Nachbarfläche Rheinpromenade 44 verfügt das betroffene Grundstück mit seiner relativ großen Gartenfläche über das Potential einer Bebauungsverdichtung. Bei einer baulichen Nutzung dieser Freifläche im Maß des geplanten in Richtung St.-Martini-Kirche herabgestuften 3-geschossigen Anbaues auf dem Nachbargrundstück an der Rheinpromenade würde dem Rand der geschlossenen Innenstadtbebauung eine deutliche Kontur gegen den Kirchenbereich mit einem Übergang zur überhöhten Bebauung des Rathauses verschafft. Es soll daher für das betroffene Grundstück die Möglichkeit einer Bebauungserweiterung durch entsprechend erweiterte Bauflächenfestsetzung unter Berücksichtigung der Abstandflächen eingeräumt werden. In Anpassung an die vorhandenen Gebäudehöhen der umgebenden Verwaltungsgebäude sowie der geplanten Neubebauung an der Rheinpromenade ist für das betroffene Grundstück die Festsetzung einer 3-geschossigen Bauweise vorgesehen. Gegenüber der heutigen 2-Geschossigkeit mit Hochparterre ist eine solche Aufstockung als städtebaulich verträglich anzusehen. Da bei der vorhandenen Grundstückssituation und den vorliegenden Eigentümerinteressen voraussichtlich kein unmittelbarer Anschluss der zukünftigen Gebäude an Nachbargebäude zustande kommen kann, wird für dieses Grundstück eine offene Bauweise festgesetzt, in der in Bezug auf die seitlichen und hinteren Grenzen jeweils die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandfläche nachzuweisen ist. Für eine planungsrechtliche Sicherung der Grenzbebauung des Bestandgebäudes ergeben sich keine zwingenden städtebaulichen Gründe. Deren Fortbestand im Zuge einer Gebäudeveränderung oder Neubebauung wäre somit nur in Abstimmung mit dem Nachbarn zu regeln.

Die bestehende Bebauung der privaten Wohn- und Geschäftshäuser innerhalb des Verfahrensgebietes an der Steinstraße zeichnet sich durch unterschiedliche Gebäudehöhen und Geschossigkeiten aus. Den beiden sich zur Steinstraße hin als 2-geschossige Bebauung darstellenden Häuser Steinstraße 43 und 47 sind nach derzeitigem Planungsrecht (§ 34 BauGB) Entwicklungsmöglichkeiten in der Form von Aufstockungen zuzumessen. Dies soll den betroffenen Grundstücken auch im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung gesichert werden. Ausgehend von der prägenden Bebauung des 4-geschossigen Gebäudes Steinstr. 45 sowie des Bürogebäudes Fährstr. 4 in den jeweiligen Straßenabschnitten soll eine Gliederung in zwei MI-Teilbereiche unterschiedlicher Geschossigkeit vorgesehen werden. Im Übergang zu der überhöhten Bebauung des Rathauskomplexes ist vorgesehen, die beiden angrenzenden Grundstücke Steinstr. 45 und 47 mit einer bis zu 4-geschossigen Bauweise festzusetzen, während das Eckhaus Steinstr. 43 angepasst an die sich in der Fährstraße sowie im östlichen Abschnitt der Steinstraße fortsetzenden Bebauung in einen Bereich festgesetzter maximaler 3-Geschossigkeit eingefasst wird.

Die Auswirkungen der Planung gegenüber den Eigentümern / der Öffentlichkeit sind nicht als nur geringfügig zu erachten. Daher erscheint im Sinne des Punktes 3.2 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung angemessen.

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 1055 Entwurf Baugebietsfestlegung

Anlage 2 zu Vorlage 05-15 1055 Bestandsgebäudehöhen

Anlage 3 zu Vorlage 05-15 1055 Entwurf Gebäudehöhenfestsetzung Rheinpromenade

Anlage 4 zu Vorlage 05-15 1055 Entwurf Gliederung WB-Gebiet

Anlage 5 zu Vorlage 05-15 1055 Entwurf Gliederung MI-Gebiet