



Aufstellung des Bebauungsplanes

E 23/2 -Fährstraße /Hinter dem Hirsch-

ENTWURFSBEGRÜNDUNG

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planaufstellung	4
2.	Örtliche Vorgaben	6
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.2	Gegenwärtiger Zustand	7
2.3	Bebauungsplan der Innenentwicklung	8
3.	Planungsvorgaben	8
3.1	Gebietsentwicklungsplan	8
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Bestehende Bebauungspläne	9
3.4	Gestaltungssatzung für den Stadtkernbereich von Emmerich am Rhein	9
4.	Landespflegerische Vorgaben	10
4.1	Landschaftsplan	10
4.2	Schutzgebiete	10
5.	Planungsziele	11
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.1.1	Gebietsfestsetzungen	11
6.1.2	Ausschluss von Nutzungen	12
6.1.3	Stellplätze	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.2.1	Grundflächenzahl	13
6.2.2	Geschossigkeit	14
6.2.3	Gebäudehöhenfestsetzungen	16
6.3	Bauweise	17
6.3.1	Bauweise	17
6.3.2	Überbaubare Flächen	18
6.4	Erschließung	20
6.4.1	Straßenfläche	20
6.4.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Rad-/Fußweg-	20
6.4.3	Fläche für ein Geh- und Fahrrecht	20
6.5	Grünfläche	21
6.6	Nachrichtliche Übernahme	21

7.	Von der Planung berührte öffentliche Belange.....	22
7.1	Ver- und Entsorgung.....	22
7.1.1	Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation.....	22
7.1.2	Schmutzwasser.....	22
7.1.3	Regenwasser	22
7.2	Immissionsschutz	22
7.2.1	Lärm	22
7.2.1	Gerüche	23
7.3	Altlasten und Altablagerungen.....	23
7.3.1	Altlasten	23
7.3.2	Kampfmittelrückstände.....	23
7.4	Klimaschutz und -anpassung.....	23
7.4.1	Klimaschutz.....	23
7.4.2	Klimaanpassung.....	24
7.5	Belange von Natur und Landschaft	25
7.6	Artenschutz.....	25
7.7	Denkmalpflegerische Belange	26
7.7.1	Baudenkmäler	26
7.7.2	Bodendenkmäler	27
7.8	Hochwasserrisiko.....	27

1. Anlass der Planaufstellung

Auslöser für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens E 23/2 durch Aufstellungsbeschluss vom 06.03.2012 waren ein Eigentümerwechsel im Bereich „Hinter dem Hirsch“ an einen Investor sowie die Kenntnis seiner Entwicklungsabsichten für das veräußerte Grundstück und die angrenzenden Flächen an der Rheinpromenade in Richtung Wohnen gehobenen Anspruches. Für ein solches größeres Gesamtvorhaben sah die Stadt Emmerich Rhein das Erfordernis der planungsrechtlichen Steuerung, um die städtebaulichen Ziele der baulichen Entwicklung des betroffenen Bereiches am Rande der geschlossenen innerstädtischen Bebauung längs der Rheinpromenade zu sichern.

Der vorgesehene Neubaubereich im Plangebiet wurde zu Verfahrensbeginn durch den überwiegenden Teil der Freifläche zwischen der St Martini-Kirche und dem Rathaus sowie den Grundstücken Hinter dem Hirsch 7 und Rheinpromenade 44 gebildet. Diesen Entwicklungsbereich kennzeichnet eine besondere Lage innerhalb des Stadtgefüges. Einerseits bildet die Fläche den westlichen Rand der zusammenhängenden, z. T. überhöhten Bebauung an der Rheinpromenade. Eine veränderte bauliche Nutzung an dieser Stelle bewirkt eine Änderung des Stadtbildes, die mit den denkmalpflegerischen Belangen der angrenzenden weiterhin freizustellenden St. Martini-Kirche 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 an dieser Stelle in Frage stellen. Die umgebenden Störungspotentiale eines einer Gemengelage ähnlichen Bereiches prägen vielmehr die Zulässigkeit einer vorrangig gewerblichen 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 die am meisten bevorzugte Lage mit den höchsten Bodenpreisen betrifft, soll an dieser Stelle jedoch einer Ausdehnung der Wohnnutzung der Vorrang gegeben werden. Der in Rede stehende unbebaute Bereich bietet hierzu eine letzte begrenzte Ausdehnungsmöglichkeit und soll als Besonderes Wohngebiet im Sinne des § 4a BauNVO ausgewiesen werden.

Die Innenstadtbebauung von Emmerich ist nach der nahezu vollständigen Zerstörung im Zweiten Weltkrieg im Wesentlichen in den 50er und 60er Jahren des letzten Jahrhunderts wieder aufgebaut, bzw. neu errichtet worden. Die bestehende Bausubstanz kann den mit dem demografischen Wandel anstehenden Bedarf an barrierefreiem Wohnraum größtenteils nicht abdecken und wird auch in Zukunft mangels wirtschaftlicher Darstellbarkeit nicht in ausreichendem Umfang in solchen Wohnraum umgewandelt werden können. Von daher besteht im Stadtbereich weiterhin ein Bedarf an barrierefreiem Geschosswohnungsbau, der bei Realisierung des Bebauungsplanes für das Segment gehobener Wohnbebauung teilweise gedeckt werden könnte.

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. In der Folgezeit wurde den betroffenen drei Eigentümern die Möglichkeit eingeräumt, ihre Einzelinteressen in gegenseitiger Abstimmung in ein tragfähiges Gesamtbauungskonzept einzubringen, wobei zum damaligen Zeitpunkt ein Einvernehmen aller betroffenen Grundstückseigentümer zu einem ggf. abschnittsweise realisierbaren Baukonzept denkbar erschien. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde den Eigentümern insbesondere 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.

Nachdem ein Jahr später noch keine untereinander abgestimmte Gesamtkonzeption zustande gekommen war, erfolgte ein Eigentümerwechsel bei dem Grundstück Rheinpromenade 44. Der

neue Eigentümer beabsichtigt eine Neubebauung seines Grundstückes als Einzelmaßnahme vorzunehmen und hat einen Genehmigungsantrag eingereicht, der auf der Grundlage des § 15 BauGB bislang zurückgestellt wurde.

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 zweigeschossige Einfamilienhaus über eine wesentlich niedriger wirkende Gebäudehöhe. Es stellt einen abgestuften Abschluss der massiven Bauzeile längs der Rheinpromenade dar 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 geschlossenen Bebauung im westlichen Abschnitt der Rheinpromenade. Durch seinen quaderförmigen Kubus und die von der Rheinpromenadengebäudefront östlich der Fährstraße vorgerückte Gebäudestellung wird dieser Bebauungsabschluss durch die Form eines turmförmigen Baues betont. Diese Besonderheit gab Anlass dazu, im Bebauungsplan E 18/9 –Rheinpromenade/Steinstraße-, der den Rheinpromadenbereich östlich der Fährstraße planungsrechtlich regelt, für das dortige neu zu errichtende 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 hinein zu erzielen.

Dieses Planungsziel einer städtebaulichen Torwirkung, das kürzlich mit der Errichtung des Eckgebäudes auf der Ostseite der Fährstraße im Nachbarbepauungsplan E 18/9 umgesetzt wurde, gilt es auch im anstehenden Bebauungsplanverfahren E 23/2 für die Westseite zu sichern. Daher wurde der Aufstellungsbeschluss vom 06.03.12 durch Beschluss vom 09.04.2013 nachträglich noch ausdrücklich um dieses Planungsziel ergänzt.

Die Kath. Kirchengemeinde St. Christophorus, in deren Zuständigkeit das Grundstück der St. Martini-Kirche infolge der Zusammenlegung von Kirchengemeinden steht, hat die Entscheidung getroffen, ihr Grundstück derzeit nicht planungsrechtlich für eine bauliche Entwicklung vorbereiten zu lassen. Daher wurde in dem in die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingestellten Planvorentwurf entsprechend der Bestandsnutzung eine Festsetzung der Kirchenfläche als Fläche für Gemeinbedarf der Zweckbestimmung „Kirche“ vorgesehen. Hierzu hat die Kirchengemeinde in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB den Antrag gestellt, ihre ins Verfahren einbezogene Fläche der St.-Martini-Kirche einschließlich des angrenzenden Pastoratsgrundstückes insgesamt wieder aus dem Planverfahren zu entlassen. Dies vor dem Hintergrund, dass derzeit keine Änderung der bestehenden Nutzungssituation gewollt oder in absehbarer Zeit geplant ist. Für den Fall einer späteren Umnutzung des Pastoratsgebäudes ohne bauliche Veränderung in eine nicht mehr Kirchenzwecken dienende Nutzung wie z.B. allgemeines Wohnen ergäbe sich ansonsten ein weiterer Planungsbedarf, der mit einer Entlassung aus dem Planverfahren voraussichtlich vermieden werden könne. Dem Ansinnen der Kirchengemeinde wurde durch eine Herausnahme der betroffenen Flächen aus dem Planverfahren entsprochen.

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. Zu der von den dortigen Eigentümern gewünschten Gebäudeaufstockung kann ein Baurecht nur im Rahmen der Bauleitplanung geschaffen werden.

Für die in den Verfahrensbereich einbezogenen Grundstücke des Rathauses mit seiner Erweiterung sowie der angrenzenden bestehende Wohn- und Geschäftshausbebauung an Stein- und Fährstraße sollen planungsrechtliche Festsetzung im Rahmen ihres Bestandes als Fläche für

Gemeinbedarf, bzw. als Mischgebiet erfolgen. Auf diese Weise erfolgt eine planungsrechtliche Abarbeitung des gesamten betroffenen Baublockes mit einer umfänglichen Darlegung der Wechselbeziehungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung des Entwicklungsbereiches so gelenkt werden, dass eine städtebaulich und gestalterisch harmonische Fortentwicklung der östlich angrenzenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird.

Der Bebauungsplan betrifft einen bebauten innerstädtischen Bereich, so dass die Vorbereitung einer Bebauungsverdichtung als „Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a BauGB betrachtet werden kann. Die Planung eines Besonderen Wohnbereiches (WB) an der betroffenen Stelle lässt sich nicht vollständig 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.

2. Örtliche Vorgaben

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

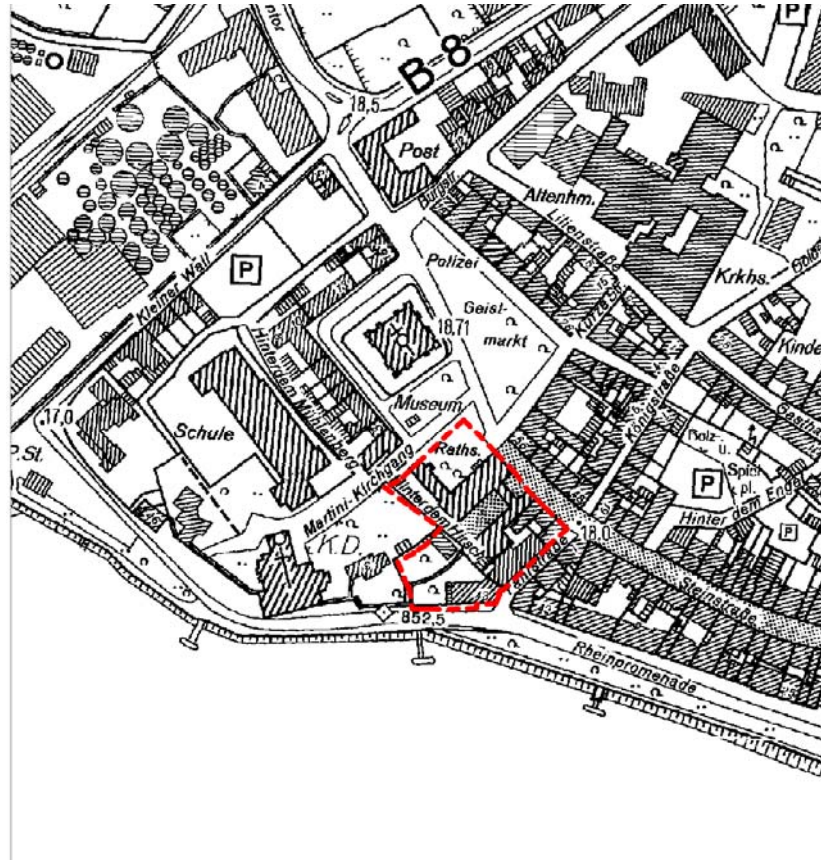
Der Verfahrensbereich des Bebauungsplanes ist rd. 6.300 qm groß und liegt zwischen Rheinpromenade und Steinstraße sowie Martinikirchgang/Geistmarkt und Fährstraße. Es umfasst das Rathaus sowie die hieran angrenzende Wohn- und Geschäftshausbebauung an der Steinstraße, der Fährstraße, der Rheinpromenade sowie der Straße „Hinter dem Hirsch“.

Das Plangebiet betrifft in der Gemarkung Emmerich, Flur 23 die Flurstücke 372, 373, 378, 379, 384, 388, 389, 391, 406 und 416 bis 421 und wird 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 westliche Grenze des Grundstückes Rheinpromenade 44, Gemarkung Emmerich, Flur 23, Flst. 373, die westliche und die nördliche Grenze des Grundstückes Hinter dem Hirsch 7, Gemarkung Emmerich, Flur 23, Flst. 372, sowie die südliche Straßengrenze Hinter dem Hirsch.

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

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



2.2 Gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet liegt im zentralen Innenstadtbereich von Emmerich am Rhein. Alle einbezogenen Grundstücke sind bereits bebaut. Die beiden Grundstücke am südwestlichen Planrand, Rheinpromenade 44 und Hinter dem Hirsch 7, im Übergang zum Freibereich um die St.-Martini-Kirche und ihres Pastorats verfügen im Gegensatz zu den übrigen im Prinzip fast vollständig bebauten Grundstücken im Plangebiet noch über Gartenbereiche einer gewissen Größe.

Neben dem nahezu freistehenden Rathausaltbau ist die Bebauung in der Steinstraße und der Fährstraße durch eine geschlossene II- bis IV-geschossige Bauweise geprägt. In der Steinstraße herrscht angrenzend an das Rathausenerweiterungsgebäude eine gemischte Nutzung von Ladenlokalen im EG und von Wohnnutzung in den darüber liegenden Geschossebene vor, während in der Fährstraße ein Bürohaus die dortige überwiegende Nutzungsstruktur beschreibt. In der zur Rheinpromenade ausgerichteten Bebauung ist hingegen ausschließlich Wohnnutzung anzutreffen, wobei das den bisherigen westlichen Bebauungsrand der Rheinpromenade bildende Einfamilienhaus Rheinpromenade 44 abgängig ist. Westlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von rd. 60 m die freistehende St. Martini-Kirche.

Die nähere Umgebung ist an der Rheinpromenade nach Osten hin durch Wohnbebauung geprägt, während die Bebauung in der Steinstraße eine Mischnutzung von Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnen über dem Erdgeschoss aufweist. Im weiteren Umfeld (Luftlinie 500 m) befinden sich der zentrale Versorgungsbereich sowie zentrale Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Krankenhaus). Die Nahversorgung mit Artikeln des täglichen Lebens ist hierdurch gesichert, ebenso ist die Gesundheitsversorgung durch Arztpraxen und Apotheken im Umfeld gewährleistet.

2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Planverfahren betrifft einen überwiegend bereits bebauten Bereich gemischter Nutzung innerhalb eines Siedlungszusammenhanges, der im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt ist. Es dient im Wesentlichen der baulichen Nachverdichtung des innerstädtischen Bereiches. Die Verfahrensfläche umfasst insgesamt rd. 6.300 qm, so dass die Zulässigkeitsvoraussetzung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Festsetzung einer Gesamtgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm) eingehalten wird. Durch die Planaufstellung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen. Daher wird das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB abgewickelt. Das Erfordernis zur Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB entfällt.

3. Planungsvorgaben

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Die Darstellung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung für das Stadtgebiet Emmerich am Rhein findet ihre grundlegende Konkretisierung u.a. auf der Ebene des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Gebietsentwicklungsplan GEP 99).

Der Gebietsentwicklungsplan stellt den Bebauungsplanbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Damit steht die Planung in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bebauungsplanbereich derzeit wie folgt dar:

- a) das Rathaus als **Fläche für Gemeinbedarf** der Zweckbestimmung „**Verwaltung**“,
- b) das Grundstück des ehemaligen evangelischen Pastoratsgebäudes, Hinter dem Hirsch 7, als **Fläche für Gemeinbedarf** der Zweckbestimmung „**Kirche**“,
- c) den übrigen Teilbereich des Bebauungsplangebietes als **Gemischte Baufläche**,
- d) **Sanierungsgebiet** als nachrichtliche Übernahme für die an die Steinstraße, die Fährstraße sowie die Rheinpromenade angrenzenden Grundstücke.

Der Bebauungsplan lässt somit nicht vollständig aus den aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Dies betrifft die Festsetzungen eines Besonderen Wohngebietes (WB) auf der Fläche des Grundstückes des ehemaligen evgl. Pastorats, Hinter dem Hirsch 7, sowie einer Gemeinbedarfsfläche der Zweckstimmung „Verwaltung“ für den Erweiterungsbau des Rathauses auf der Ostseite der Straße „Hinter dem Hirsch“. Für diese abweichenden FNP-Darstellungen soll unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nach Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

Der Darstellung eines Sanierungsgebietes zwischen Steinstraße und Rheinpromenade lag zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1979 die Absicht zugrunde, die aus der Zeit des schnellen Wiederaufbaues nach dem Zweiten Weltkrieg herrührenden noch

vorhandenen städtebaulichen Unzulänglichkeiten zu beheben. Durch die in der Zwischenzeit eingetretenen Entwicklungen im betroffenen Gesamtbereich sind die ursprünglichen städtebaulichen Missstände weitgehend behoben. Allerdings ergaben sich insbesondere im letzten Jahrzehnt durch den mangelhaften Unterhaltungszustand einiger Immobilien in diesem Gebiet neue Missstände, zu denen kürzlich eine Untersuchung über die Möglichkeiten einer Sanierungsmaßnahme nach § 136 ff BauGB durchgeführt wurde. Besagte Analyse gelangt zu dem Ergebnis, dass ein Sanierungsverfahren kein geeignetes Instrument für die Behebung oder Reduzierung von Defiziten in der Bebauungsstruktur im Bereich der Steinstraße darstellt. Vielmehr sollen die in der Untersuchung erarbeiteten konzeptionellen Vorschläge zur Behebung von Missständen in das ab diesem Jahr aufzustellende integrierte Handlungskonzept für die Emmericher Innenstadt einfließen. Insofern hat die nachrichtliche Übernahme eines Sanierungsgebietes im Flächennutzungsplan keinen Einfluss auf die Planungsabsichten für die hiervon betroffenen Grundstücke im Bebauungsplanverfahren E 23/2. Mit dem anstehenden Abriss der auffälligsten Schrottimmobilie in der Steinstraße und Neubebauung des Grundstückes wird im Übrigen in Kürze der erste Schritt in eine positive Entwicklung des Gesamtbereiches getan.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für den gesamten Planbereich E 23/2 wurde bislang noch kein Bebauungsplan nach § 30 BauGB aufgestellt. Östlich an das Verfahrensgebiet schließt sich der in den Bebauungsplan E 18/9 -Rheinpromenade / Steinstraße- eingefasste Baublock zwischen Rheinpromenade und Steinstraße im Abschnitt Krantor bis Fährstraße an. Die hierin festgesetzten Baubereiche sind als Kerngebiete (MK) festgesetzt, wobei diese Festsetzung zukünftig einer Überprüfung und voraussichtlich einer Anpassung bedarf, da die hier überwiegend vorhandenen Wohnnutzungen bei gewerblicher Nutzung allenfalls im EG sowie bei gleichzeitiger Abwesenheit von sonstigen kerngebietstypischen Nutzungen nicht mit der MK-Festsetzung in Einklang stehen.

Der Bebauungsplan E 18/9 setzt für die Eckgrundstücksbebauung Rheinpromenade / Fährstraße auf der Ostseite der Fährstraße in Anpassung an das gegenüber liegende Eckgebäude Rheinpromenade 43 ein sich von der angrenzenden Bebauung höhenmäßig absetzendes, turmartig wirkendes Gebäude mit gestaffelten Geschossen und Flachdach fest. Hierdurch wird eine zusammen mit dem Eckgebäude auf der anderen Straßenseite eine städtebaulich gewollte räumliche Torwirkung von der Rheinpromenade zur Innenstadt hin geschaffen, die einerseits die Eckbebauung sowie den Abschluss der Baublockseite an der Rheinpromenade betont und andererseits einen Gegenpol zu der ansonsten traufständigen Nachbararchitektur bildet. Dieser städtebauliche Aspekt soll im Bebauungsplan E 23/2 für das Gebäude auf dem westlichen Eckgrundstück der Fährstraße aufgegriffen und gesichert werden.

3.4 Gestaltungssatzung für den Stadtkernbereich von Emmerich am Rhein

Das Verfahrensgebiet ist bis auf die von den Festsetzungen eines Besonderen Wohngebietes (WB) betroffenen Grundstücke Rheinpromenade 43 und 44 sowie Hinter dem Hirsch 7 in die „Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Emmerich am Rhein -Fußgängerzone und Rheinpromenade-“ vom 12.12.2002 einbezogen. Diese Satzung bezweckt, den Stadtkernbereich als ein städtebaulich durch einen eigenen Charakter geprägtes Ensemble zu erhalten und gestalterisch weiterzuentwickeln. Hierzu werden fünf Stadtbildzonen unterschiedlicher baulicher Ausprägung und Erscheinungsbilder definiert. Das Plangebiet liegt mit dem alten Rathaus in Stadtbildzone **I, Geistmarkt** und mit den an die Steinstraße und die Fährstraße angrenzenden Grundstücken in der Stadtbildzone **II, Steinstraße / Fährstraße**.

Die Satzung formuliert Anforderungen an die äußere Gestalt baulicher Anlagen, die sich bei Neu-, Um- oder Anbauten in Baumasse, Proportion, Material und Farbgebung nach Charakter und Maßstab in das betroffene erhaltenswerte Straßenbild einfügen sollen. Hierzu sind Gestaltungsregelungen u.a. über Fassadengliederung, Fenster/Schaufenster, Materialien und Farb-

gebung, Gebäudehöhen, Dächer sowie Werbeanlagen festgesetzt. Diese Bestimmungen gelten für die in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke im Bebauungsplangebiet E 23/2 weiterhin.

4. Landespflegerische Vorgaben

4.1 Landschaftsplan

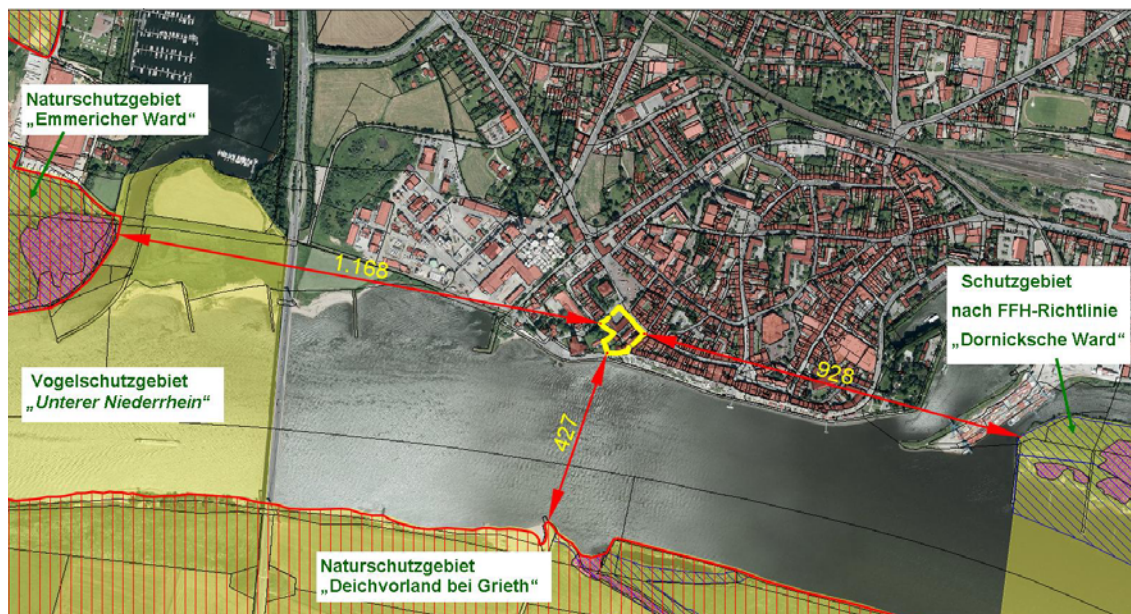
Das Plangebiet befindet sich im zentralen Innenbereich. Darüber hinaus wurde für den Stadtbereich von Emmerich am Rhein bislang noch kein Landschaftsplan nach Bundesnaturschutzgesetz aufgestellt. Insofern greifen die Grundlagen eines solchen Regelwerkes nicht auf dieses Planverfahren.

4.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

Gemäß nachstehender Abbildung beträgt der Mindestabstand zu einem naturschutzrechtlichen Schutzgebiet mehr als 400 m. Es handelt sich hierbei um das durch den Rhein vom Emmericher Stadtbereich getrennte Naturschutzgebiet „Deichvorland bei Grieth“, welches gleichzeitig als Vogelschutzgebiet und in Teilbereichen auch als Schutzgebiet nach FFH-Richtlinie festgesetzt ist.

Abbildung 2: Lage des Plangebiets in Bezug auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete



Auswirkungen auf die nächst gelegenen naturschutzrechtlichen Schutzgebiete durch die Planung sind auch aufgrund der Vorbelastung durch die übrige Siedlungsstruktur auf der nördlichen Seite des Rheins nicht erkennbar. Durch das Planverfahren werden diesbezüglich keine größeren Störungen als bisher vorbereitet, da es sich bei dem Planbereich um im Wesentlichen

bereits bebaute Flächen handelt und sich die zusätzlich geschaffenen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten an die vorhandene Siedlungsstruktur anpassen und vom Umfang her im Gesamtgefüge als untergeordnet zu erachten sind.

5. Planungsziele

Planungsziele sind:

- die Entwicklung eines besonderen Wohngebietes im Sinne des § 4a BauNVO als „Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung von Wohnnutzung“ für die südöstlich an die Verkehrsfläche „Hinter dem Hirsch“ angrenzenden Grundstücke
- die planungsrechtliche Sicherung der Verwaltungsgebäude der Stadtverwaltung sowie der Wohn- und Geschäftshausbebauung an Steinstraße und Fährstraße im Bestand mit Festsetzung als Flächen für Gemeinbedarf bzw. Mischgebiete (MI)
- Sicherung der städtebaulichen Torwirkung an der Einmündung der Fährstraße in die Rheinpromenade durch beiderseits überhöhte turmartige Bebauung.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Gebietsfestsetzungen

Der Bebauungsplan sieht entsprechend den vorgenannten Planungszielen folgende Festsetzungen vor:

- a) **Flächen für Gemeinbedarf** der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ für das historische Rathaus und seinen Erweiterungsbau auf der Südostseite der Straße „Hinter dem Hirsch“ sowie dem Verbindungsbau zwischen beiden Gebäuden in Form eines Überganges im 1. und 2. OG mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bestand,
- b) **Mischgebiet (MI)** im Sinne des § 6 BauNVO mit Gliederung in Bereiche unterschiedlicher Geschossigkeit nach dem vorhandenen Bestand für die Bereiche an der Steinstraße und der Fährstraße,
- c) **Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet) (WB)** im Sinne des § 4a BauNVO mit Gliederung in Bereiche unterschiedlicher Geschossigkeit und Gebäudehöhen zur Abstufung der hohen Blockbebauung an der Rheinpromenade in Richtung St.-Martini-Kirche für die Grundstücke Rheinpromenade 43 und 44 sowie Hinter dem Hirsch 7.

Die innerstädtische Nutzungssituation im Plangebiet ist im Bereich Steinstraße / Fährstraße durch einen Mix von gewerblicher Nutzung und Wohnen gekennzeichnet. In der Steinstraße ist das Gewerbe nur in Form von Ladenlokalen im Erdgeschoss anzutreffen, während die darüber liegenden Geschosse mit Wohnnutzung belegt sind. Das Gebäude Fährstraße 4 stellt ein ausschließliches Bürogebäude dar. Gegen eine Kerngebietstypik des betroffenen Bereiches spricht der hohe Anteil an Wohnnutzung. Darüber hinaus wäre im Falle der Festsetzung eines Kerngebietes ein Konflikt aufgrund emissionsträchtiger kerngebietstypischer Nutzungen in Hinsicht auf die Planung des angrenzenden Besonderen Wohngebietes nicht von der Hand zu weisen.

Die Festsetzung der Baugebietstypen in der BauNVO hält für den vorliegenden Fall der für Emmerich typischen Innenstadtbebauungs- und -nutzungsstrukturen im Prinzip keine 100 %-ig passende Festsetzungsmöglichkeit bereit. Am ehesten lassen sich die betroffenen Bestandsverhältnisse mit einer Mischgebietsfestsetzung abbilden, da hierin gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen wesentlich stören, ausgeschlossen sind. Allerdings weicht die Mischgebietsklassifizierung von der bestehenden Bebauungsdichte im innerstädtischen Bereich ab, was zu einer Überschreitung der zulässigen Obergrenze für die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahlen nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit dem Erfordernis von Ausgleichen für die Überschreitung führt. (siehe hierzu Punkt 6.2).

6.1.2 Ausschluss von Nutzungen

In den Mischgebieten sollen die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen der MI-Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sowie auch die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend durch gewerblichen Nutzungen geprägten Teile der MI-Gebiete ausgeschlossen werden. Die Nutzungen Nrn. 6 und 7 widersprechen der Lage innerhalb des Innenstadtbereiches oder stellen größere Flächenansprüche, die in den festgesetzten Mischgebieten nicht erfüllt werden können. Für diese Nutzungen stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet entsprechende Bauflächen zur Verfügung.

Zur Vermeidung einer Häufung von Vergnügungsstätten und der damit einhergehenden Gefahr eines Trading-Down-Effektes innerhalb einer der Hauptgeschäftstraßen der Innenstadt werden Vergnügungsstätten in den MI-Bereichen ausgeschlossen. Auch hierfür bieten sich an anderer Stelle im Stadtgebiet entsprechende Lagen an.

In den WB-Bereichen werden die nach § 4a Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten zulässig sind, und Tankstellen ebenfalls ausgeschlossen. Vergnügungsstätten würden insbesondere bei der vorhandenen Nutzungsstruktur in der bevorzugten Wohnlage der Rheinpromenade einen Trading-Down-Effekt hervorrufen. Der Flächenanspruch von Tankstellen kann im Plangebiet nicht befriedigt werden.

Darüber hinaus erfolgt sowohl in den MI-Gebieten als auch in den MB-Bereichen ein Ausschluss von sonstigen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO oder § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben, soweit es sich hierbei um Bordelle oder bordellähnliche Betriebe handelt. Ein solcher Ausschluss sichert den Schutzanspruch des geplanten neuen besonderen Wohnbereiches, dessen gehobenes Wohnniveau infolge der Emissionen und dem Trading-Down-Effekt, die mit solchen Betrieben einhergehen, gefährdet erscheint.

6.1.3 Stellplätze

Ein Stellplatznachweis für die bestehenden Gebäude kann nachträglich nicht gefordert werden, sondern nur im Zusammenhang mit Neubau oder Nutzungsänderung. Da bezüglich der bebauten Grundstücke an Steinstraße und Fährstraße keine Änderungsabsichten bekannt sind, wird im Bebauungsplan keine Vorsorge zur Abdeckung hierfür etwaig erforderlicher Stellplatznachweise im Plangebiet getroffen. Vielmehr wird diese Problematik auf nachfolgende Genehmigungsvorgänge verlagert.

Das Gebäude Fährstr. 4 führt seinen Stellplatznachweis über eine das gesamte Grundstück überbauende Tiefgarage im Kellergeschoss. Da diese Tiefgarage die hintere Gebäudefront überschreitet, erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung zweier Tiefgaragenflächen hinter dem Gebäude.

Für die neu zu bebauenden Grundstücke Rheinpromenade 44 und Hinter dem Hirsch 7 bieten die großzügigen überbaubaren Flächen die Möglichkeit der Anordnung solcher Stellplätze auf eigenem Grundstück. Tatsächlich ist für das Vorhaben Neubau Rheinpromenade 44 ebenfalls die Errichtung einer in das Gebäude integrierten Garage in der Erdgeschossenebene mit Zufahrt von der Rheinpromenade geplant.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan betrifft einen Teilbereich der zentralen Innenstadt, die bereits historisch von einer besonderen Bebauungsverdichtung bis zur 100%-Bebauung der Grundstücke geprägt ist. Hieran hat auch der Wiederaufbau nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges keine Änderung bewirkt. Insofern werden die nach § 17 BauNVO festgesetzten und von der Gemeinde im Rahmen ihrer Bauleitplanung als städtebaulicher Regelfall einzuhaltenden Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in den geplanten Mischgebietsfestsetzungen des Plangebietes überschritten. Eine Überschreitung kann nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen erfolgen, wenn die Überschreitung in bestimmter Weise ausgeglichen ist oder wird, durch die die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Frühere Fassungen der BauNVO erhielten Rechtsgrundlagen für die Überschreitung der Obergrenzen für Altbestandsgebiete, wie sie in diesem Verfahren vorliegen. Es besteht also eine städtebauliche Ausnahmesituation, bei der die hohe bauliche Verdichtung infolge der bestehenden Grundstückszuschnitte mit bauleitplanerischen Mitteln nicht verändert werden kann. Daher ergeben sich für die betroffenen Teilbereiche keine alternativen Planungsmöglichkeiten. Die Festsetzung einer anderen Baugebietsart, in der eine dichtere Bebauung mit entsprechend hoher GRZ zulässig wäre, kommt nicht in Betracht.

Zur Berücksichtigung der eigentumsrechtlichen Schutzansprüche sowie zur Vermeidung eines planungsrechtlichen Eingriffes in den Bestand ist es erforderlich, für die Bestandssituation die Ausnahmeregelung des § 17 Abs. 2 BauNVO anzuwenden. Entsprechend der bis zur Gesamtnutzung der betroffenen Grundstücke gehenden Bebauungsdichte wird für die Mischgebiete daher eine Grundflächenzahl GRZ = 1,0 festgesetzt.

Die Grundstücke grenzen an den im Wesentlichen durch die Freifläche hinter dem Rathausweiterungsbau gebildeten Innenhof an. Zusammen mit dem vortretenden Tiefgaragenuntergeschoss des Bürohauses Fährstraße 4 sowie der bis zur Südgrenze vorspringenden Erdgeschossenebene des Hauses Steinstraße 45, die von den Obergeschossen jeweils nicht überbaut sind, bildet sich so ab dem Erdgeschossniveau der angrenzenden Häuser ein Lichtraum von mindestens 12,5 x 13,5 m. Die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten werden hierdurch gewahrt. Mit der Festsetzung einer Grünfläche auf dem städtischen Innenhofsbereich sowie dem Ausschluss einer Bebauung über dem Kellergeschoss der benannten Tiefgarage wird dem Ausgleichserfordernis des § 17 Abs. 2 BauNVO entsprochen.

Für die Gemeinbedarfsflächenfestsetzungen zu den Rathausgebäuden gibt die BauNVO keine Obergrenzen der Grundflächenzahlfestsetzungen an. Entsprechend dem vorhandenen Versiegelungsgrad innerhalb der Gebietsfestsetzung wird daher hierfür eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

Im Bereich der geplanten Besonderen Wohngebiete ist ebenfalls auf dem Grundstück des bestehenden Altgebäudes Rheinpromenade 43 eine Überschreitung GRZ-Obergrenze nach § 17 BauNVO festzusetzen. Hier wird sich keine Änderung des Grundstückszuschnittes ermöglichen

lassen. Daher erfolgt für dieses Grundstück entsprechend der tatsächlichen Ausnutzung die Festsetzung der GRZ = 0,9.

Die anderen beiden Grundstücke im WB-Bereich (Rheinpromenade 44 und Hinter dem Hirsch 7) liegen hingegen am Rande der Blockbebauung und verfügen über Freiflächen einer gewissen Größe. Im Übergang zum Freibereich um die St.-Martini-Kirche ergibt sich keine städtebauliche Begründung für eine hochgradige Bebauungsverdichtung, wie sie bei den übrigen bereits bebauten Grundstücken im Plangebiet auftritt. Daher soll die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Besondere Wohngebiete vorgesehene Obergrenze für die GRZ von 0,6 für diese beiden Grundstücke eingehalten werden.

6.2.2 Geschossigkeit

Die Festsetzung der Geschossigkeit erfolgt für die bestehenden Gebäude an der Steinstraße und der Fährstraße entsprechend des Bestandes, bzw. in Anpassung an die höhere Nachbarbauung. Für die Grundstücke im WB-Bereich erfolgt eine Festsetzung der Vollgeschosse nach den Entwicklungsabsichten unter Berücksichtigung einer Abstufung der hohen Blockbebauung an der Rheinpromenade St. Martini-Kirche mit der umgebenden Freifläche hin. Für die gegliederten Baugebiete ergeben sich damit folgende Festsetzungsabsichten:

a) *Gemeinbedarfsfläche historisches Rathaus*

Festsetzung einer III-IV-Geschossigkeit für das unter Denkmalschutz stehende Rathaus. Die denkmalrechtliche Unterschutzstellung fordert einen Erhalt der äußeren Gestalt der Gebäude. Nach heutiger Beurteilung handelt es sich für beide Baukörper jeweils um dreigeschossige Gebäude. Die Festsetzung eines weiteren Geschosses als Obergrenze bezieht sich auf die planungsrechtliche Ermöglichung eines Dachgeschossausbaues im höheren Rathausgebäudeteil, der in den 1930er Jahren errichtet wurde. Hier könnte ein entsprechender Ausbau des Dachgeschosses infolge der steilen Dachneigung ein Vollgeschoss unter geneigten Dachflächen im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 3 BauO NRW werden.

b) *Gemeinbedarfsfläche Rathäuserweiterung*

Festsetzung einer IV-Geschossigkeit entsprechend dem Bestandsgebäude. Das vierte Geschoss des Rathäuserweiterungsgebäudes liegt im ausgebauten Dachraum. Zur Anpassung an die sich im Plangebiet nach Osten fortsetzenden Gebäudehöhen in der Steinstraße erfolgt zusätzlich noch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe nach dem heutigen Bestand.

c) *Gemeinbedarfsfläche Rathausübergang*

Der sich über den Rad- und Fußweg zwischen den Rathausgebäuden spannende Übergang umfasst zwei Geschosse. Neben der Festsetzung einer Zweigeschossigkeit wird die Höhenlage dieser Anlage durch die Festsetzung der lichten Durchfahrtshöhe und der maximalen Gebäudehöhe definiert.

d) *Mischgebiete*

Die Gliederung der Gesamtmischgebietsfestsetzung in zwei Teilgebiete erfolgt zum Zwecke der Anpassung an die prägenden Nachbarstrukturen in der Steinstraße. Hier schließt sich an die vorgenannte IV-geschossige Rathäuserweiterung ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus an, daran ein IV-Geschosser, der etwa die Höhe des Rathäuserweiterungsbaues aufweist, und im Eckbereich zur Fährstraße wieder ein II-Geschosser.

Mit der Aufteilung in ein IV-geschossiges MI-Teilgebiet für die Grundstücke Steinstraße 45 und 47 wird dem Grundstück Steinstr. 47 zwischen den beiden IV-Geschossen die planungsrechtliche Möglichkeit einer Aufstockung zur Anpassung an die unmittelbaren Nachbarbebauungen eingeräumt.

Die sich im nach Osten anschließenden Abschnitt der Steinstraße fortsetzende Bebauung ist geprägt durch eine Abfolge unterschiedlicher Gebäudehöhen. In diesem Kontext würde der Bebauung im Plangebiet an der Steinstraße ein Übergewicht zugemessen, wenn sie sich denn durchgängig in der gleichen hohen Geschossigkeit präsentieren würde. Um dem Einmündungsbereich der Fährstraße bei der Dreigeschossigkeit aller gegenüber liegenden Eckbebauungen keinen unangemessen wuchtigen Baukörper entgegenzusetzen, soll für das Eckgebäude Steinstr. 43/Fährstr. 2 nur eine III-geschossige Bauweise wie für das sich in der Fährstraße anschließende Bürohaus, Fährstr. 4 festgesetzt werden.

e) *Besonderes Wohngebiet, Grundstück Rheinpromenade 43*

In Anpassung an das neu errichtete Eckgebäude auf der östlichen Seite der Fährstraße wird für das Haus Rheinpromenade 43 als zweitem Pfeiler zur Schaffung der städtebaulichen Torwirkung an der Fährstraße ebenfalls eine VII-Geschossigkeit festgesetzt. Damit kann eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes um 2 Vollgeschosse mit Flachdach wie auf der gegenüber liegenden Straßenseite ermöglicht werden.

f) *Besonderes Wohngebiet, Grundstücke Rheinpromenade 44 und Hinter dem Hirsch 7*

Der Neubau auf dem Grundstück Rheinpromenade 44 mit baulicher Nutzung der bisherigen Grundstücksfreifläche würde einen abrupten Abschluss der Blockbebauung an der Rheinpromenade bewirken, wenn er sich in Gänze an der z.T. überhohen Bebauung im östlich angrenzenden Abschnitt der Rheinpromenade orientieren wollte. Die denkmalpflegerischen Belange in Bezug auf die benachbarte frei stehende St.Martini-Kirche fordern einen gewissen Erhalt der bisherigen Abstufung der Bebauung am Rande der geschlossenen Bauzeile der Rheinpromenade im Übergang zum II-geschossigen Pastorat und zum Freibereich um die Kirche. Dem will der Bauherr folgen und hat in seinem Bauentwurf eine Gliederung in zwei Gebäudeteile entwickelt, bei denen der zur Kirche weisende Teil mit drei Geschossen eine Geschossebene weniger als der östlich Bauteil aufweist. Im Kontext mit der Aufstockung des Gebäudes Rheinpromenade 43 auf 7 Geschosse wird auf diese Weise eine deutlich sichtbare Abstufung der Bebauung in Richtung Kirche sichergestellt. Angepasst an den Bauentwurf erfolgt eine Gliederung des WB-Bereiches für das Grundstück Rheinpromenade 44 in eine III- und eine IV-geschossig zu bebauende Teilfläche.

In Bezug auf die bevorzugte Lage der Rheinpromenade ergibt sich für die Bebauung der Hinterlandfläche des Grundstückes Hinter dem Hirsch 7 nur eine Position in zweiter Reihe. Mit der Ermöglichung auch noch einer solchen Bebauung soll der Rand der Innenstadtbauung neu definiert werden. Wegen der vorgenannten denkmalpflegerischen Belange eines harmonischen Überganges zur Kirche und ihrem Freibereich sind die dortige Bebauungsdichte und die Gebäudehöhe entsprechend zu beschränken. Dies trägt auch dazu bei, aus der Ferne die Silhouette des dahinter liegenden Rathausgiebels zumindest noch in Teilen erkennen zu können.

Aus den vorgenannten Gründen erfolgt in Anpassung an in Richtung Rheinpromenade davor stehende zukünftige Gebäude die Festsetzung einer III-Geschossigkeit für den MB-Bereich des Grundstückes Hinter dem Hirsch 7.

g) *Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse durch Dachgeschossausbau*

Um den Bauherren im Sinne eines sparsamen Umganges mit dem Grund und Boden eine geringfügig größere bauliche Ausnutzbarkeit, z.B. durch Errichtung größerer Dachaufbauten (Gauben) zu ermöglichen, wird in den WB-Bereichen als Ausnahmeregelung die Errichtung eines zusätzlich zählenden Vollgeschosses im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 3 BauO NRW (Landesbauordnung) als Dachgeschossausbau unter geneigten Dachflächen zugestanden.

6.2.3 Gebäudehöhenfestsetzungen

Zur Anpassung an den Bestand erfolgen in der Fläche für Gemeinbedarf, die den nicht unter Denkmalschutz stehenden Erweiterungsbau des Rathauses betrifft, sowie in den Mischgebietsflächen Höhenfestsetzungen im Bestand, wobei in den einzelnen Bereichen die vorhandenen höchsten Gebäudehöhen als Maximalhöhen festgesetzt werden. Die im Vorentwurf eingeführten NHN-Höhen sind den vorliegenden Baugenehmigungsakten entnommen und müssen im weiteren Planverfahren noch vermessungstechnisch geprüft werden.

Zur Beurteilung einer harmonischen Einpassung des WB-Entwicklungsbereiches in die umgebenden Baustrukturen wurden folgende Straßenhöhenabwicklungen der bestehenden Bebauung und der geplanten Bauvorhaben angefertigt.

Abbildung 3: Höhenabwicklung Fährstraße

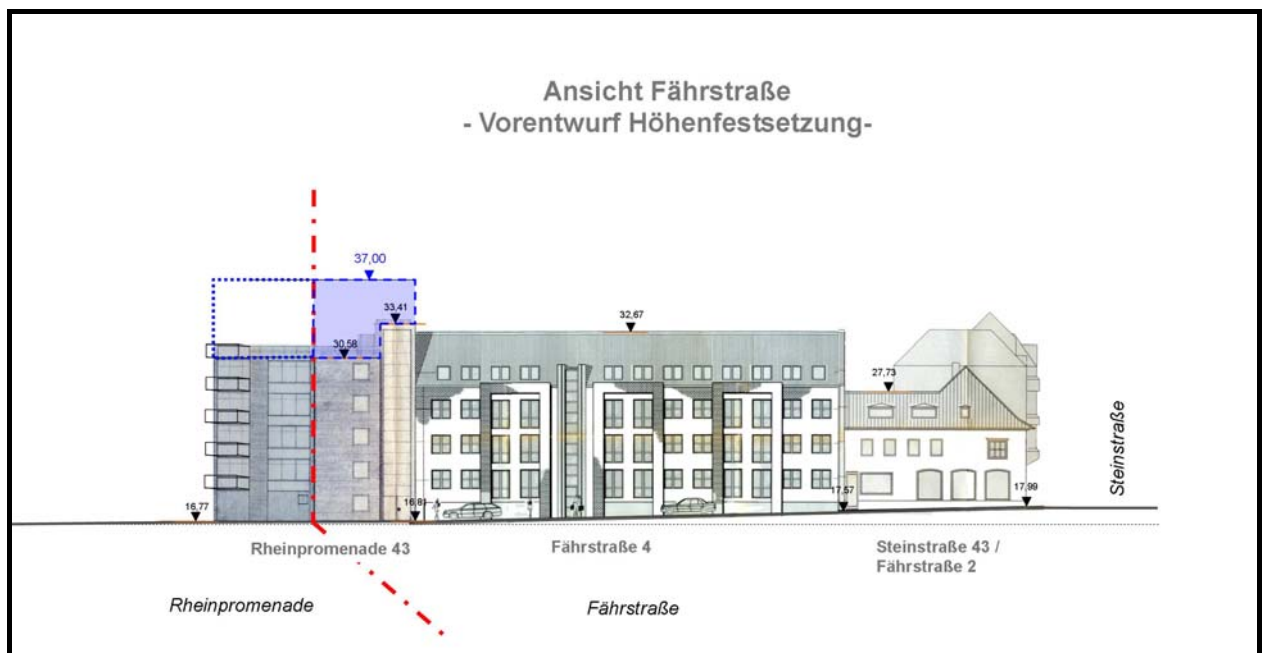
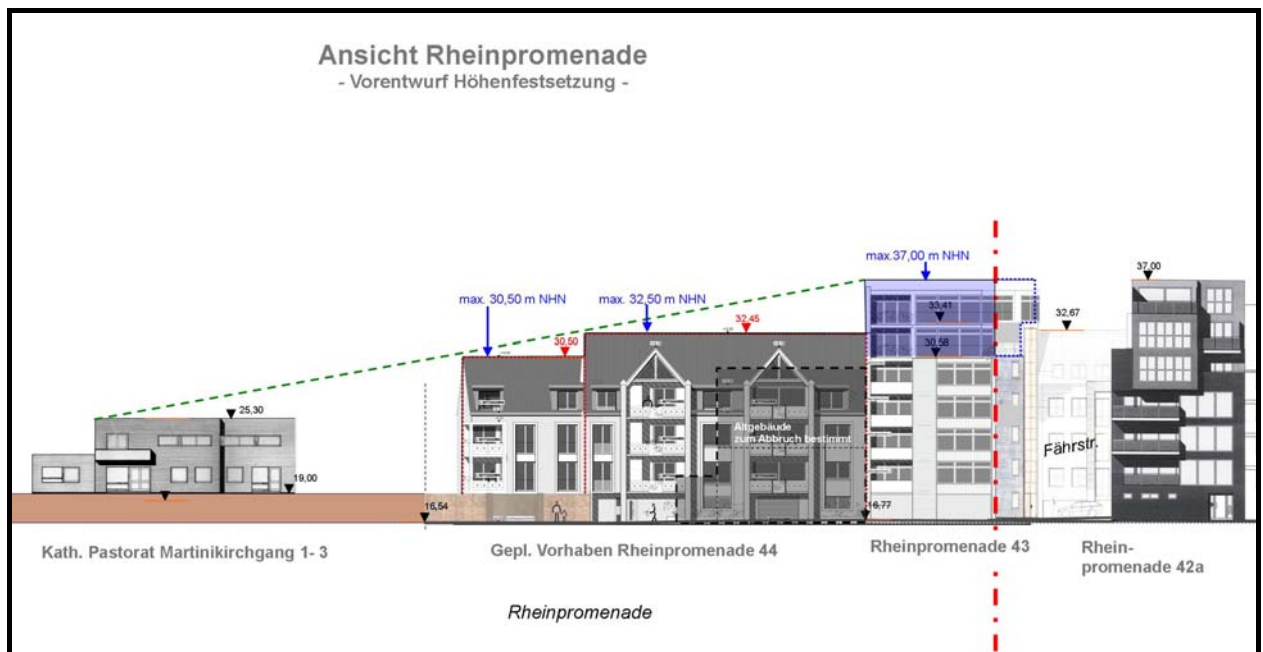


Abbildung 3: Höhenabwicklung Rheinpromenade



Hieraus ist ablesbar, dass das gegenüber der bestehenden Bebauung erheblich erweiterte Neubauvorhaben Rheinpromenade 44 dann einer Abstufung der Rheinpromenadenbebauung in Richtung St.- Martini-Kirche nicht entgegen steht, wenn eine Überhöhung der Eckbebauung an der Fährstraße, wie sie zur Ausbildung der städtebaulichen Torwirkung gewünscht ist, realisiert wird. Es erfolgen daher folgende Gebäudehöhenfestsetzungen als Maximalhöhen für die Teilbereiche des WB-Gebietes

- **37,0 m NHN** für das Eckgrundstück Rheinpromenade 43 in Übernahme der im Bebauungsplan E 18/9 für das gegenüberliegende Eckgebäude Rheinpromenade 42a festgesetzten Maximalhöhe
- **32,5 m NHN** für den östlichen Teilbereich des Grundstückes Rheinpromenade 44
- **30,5 m NHN** für den westlichen Teilbereich des Grundstückes Rheinpromenade 44

Der nördliche Teilbereich des WB-Gebietes mit dem Grundstück „Hinter dem Hirsch 7“ wird mit einer Maximalgebäudehöhe von **29,5 m** belegt. Damit liegt die bauliche Nutzungsmöglichkeit dieses Bereiches geringfügig unter der Höhe des zur Rheinpromenade vorgelagerten Vorhabens. Bei der vorhandenen um rd. 1,5 über dem Straßenniveau der Rheinpromenade liegenden Geländehöhe ermöglicht diese Höhenfestsetzung jedoch die Errichtung eines dreigeschossigen Solitärgebäudes auf der unbebauten Hinterlandfläche bildet einen höhenmäßigen Übergang zum näher gelegenen Pastoratsgebäude.

6.3 Bauweise

6.3.1 Bauweise

In Anpassung an die Baustruktur der vorhandenen Blockbebauung wird in den Mischgebieten eine **geschlossene Bauweise** festgesetzt. Dies dient dem Erhalt des Stadtbildes und der Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten des betroffenen Bereiches, da die hierin befindlichen kleinteiligen Grundstücke ansonsten im Falle von Neubebauung keiner Nachnutzung zugeführt werden könnten.

Gleiches gilt für die beiden südöstlichen Teilbereiche des WB-Gebietes, in denen sich die geschlossene Bauzeile der Fährstraße in die Rheinpromenade fortsetzt. Auch hier bedarf es der Erhaltung der Bestandsituation der Festsetzung einer **geschlossenen Bauweise**.

Da das Neubauvorhaben Rheinpromenade 44 den Abschluss der geschlossenen Bebauung im Übergang zum offen bebauten Pastoratsgrundstück bildet, muss für die westliche WB-Bereichsteilfläche dieses Grundstückes eine **abweichende Bauweise** festgesetzt werden, bei der ein Anbau an den Baukörper im östlichen Grundstücksteil oder eine Zusammenfügung mit diesem zu einem Gesamtbaukörper zwingend vorgeschrieben ist, während in den übrigen Richtungen die Abstandflächenregelungen der offenen Bauweise gelten.

Im WB-Bereich des Grundstückes Hinter dem Hirsch 7 wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Dies eröffnet der Bauherren zur Ermöglichung eines weiteren Solitärgebäudes neben dem voraussichtlichen Erhalt des Bestandsgebäudes einen angemessenen Handlungsspielraum.

6.3.2 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den einzelnen Bau- und Nutzungsbereichen werden wie folgt durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

a) *Gemeinbedarfsfläche historisches Rathaus*

Der bestehende Baukörper des Rathauses wird innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche durch eine auf das Gebäude abgestimmte überbaubare Fläche eingefasst. Dies berücksichtigt die Solitärlage des Gebäudes.

Infolge seiner Denkmaleigenschaft ist dem Rathaus ein besonderer Schutzstatus zugewiesen, der u. a. auch dazu führt, dass das Gebäudeensemble in seiner heutigen Form erhalten bleiben soll und keiner äußeren Veränderung zuzuführen ist. Zur Festschreibung dieses Zustandes wird die überbaubare Fläche durch eine rund um das Rathausgebäude verlaufende Baulinie festgesetzt.

b) *Gemeinbedarfsfläche Rathausenerweiterung*

Die überbaubare Fläche innerhalb der zweiten Gemeinbedarfsfläche passt sich dem bestehenden Baukörper der Rathausenerweiterung auf der Südostseite der Straße Hinter dem Hirsch an.

Zur Erhaltung der historischen Straßenflucht in der Steinstraße im Kontext mit der sich nach Osten anschließenden geschlossenen Bebauung wird die überbaubare Fläche an der Grenze zur Steinstraße mit einer Baulinie festgesetzt. Zur Sicherung des Anbaues an die Nachbargebäude Steinstraße 47 und Fährstraße 4 wird die überbaubare Fläche jeweils im Übergang zu den angrenzenden MI-Gebieten ebenfalls mit einer Baulinie festgesetzt. Die übrigen Grenzen der betreffenden überbaubaren Fläche werden durch Baugrenzen gebildet.

c) *Gemeinbedarfsfläche Rathausübergang*

Das Rathaus und seine Erweiterung sind durch einen Übergang verbunden, der den an die Steinstraße grenzenden Abschnitt der Verkehrsfläche „Hinter dem Hirsch“ zwischen den beiden Gebäuden in der Höhe des 1. und 2. Obergeschosses quert. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Überganges wird eine Baufläche durch Baugrenzen für die bestehende Höhenlage des Überganges festgesetzt.

d) *Mischgebiete*

Um die den Straßenraum bildenden historischen Baufluchten mit ihrer detaillierten Führung zu erhalten, erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Fläche für die an die Steinstraße angrenzenden Grundstücke innerhalb der Mischgebietsfestsetzungen mittels einer Baulinie entlang der bestehenden Straßenfassaden. Zur Sicherung des Anbaues der Rathäuserweiterung an die Nachbargebäude Steinstraße 47 und Fährstraße 4 wird die überbaubare Fläche jeweils im Übergang zur Fläche für Gemeinbedarf wie unter b) beschrieben ebenfalls mit einer Baulinie festgesetzt.

Die übrigen Begrenzungen der überbaubaren Flächen in den Mischgebieten werden durch Baugrenzen gebildet. Die Baugrenze an der Straßengrenze zur Fährstraße trägt u. a. der Außengestaltung des Gebäudes Fährstraße 4 Rechnung, bei welchem eine Gliederung mit Vor- und Rücksprüngen vorliegt. Die hintere Baugrenze orientiert sich an den bestehenden Gebäuden. Da infolge der beengten Grundstücksverhältnisse und der bereits vorhandenen hohen Bebauungsdichte zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ein Freiraum im Blockinneren gesichert werden muss, kann den Eigentümern kein größerer Spielraum für die Verwirklichung von Erweiterungs- oder Ersatzmaßnahmen eingeräumt werden.

e) *Besonderes Wohngebiet, Grundstück Rheinpromenade 43*

Für die Festsetzungen im Eckbereich Rheinpromenade/Fährstraße besteht ein planerischer Regelungsbedarf, da für das bestehende Altgebäude eine Aufstockung um zwei Vollgeschosse unter einem Flachdach ermöglicht werden soll. Hierdurch soll ein Pendant zu der kürzlich neu errichteten Eckbebauung auf der Ostseite der Fährstraße gesichert werden. Das neue Gebäude zeichnet sich durch eine gewisse Überhöhung gegenüber der angrenzenden Bebauung ab und betont mit seiner turmförmigen Ausgestaltung sowie der Flachdachausbildung den Abschluss der betroffenen Baublockseite, die ansonsten durch eine traufständige Satteldachbebauung geprägt ist. Gemeinsam entfalten die beiden Gebäude eine städtebauliche Torwirkung, die von der Rheinpromenade aus gesehen einen Zugang zum dahinter liegenden Innenstadtbereich markiert.

Angesichts der bestehenden bauordnungsrechtlichen Problematik u.a. zur Gebäudeabstandsregelung bei der vorhandenen Grundstücks- und Gebäudestruktur muss der Bebauungsplan entsprechende Regelungen zu deren Überwindung treffen. Da die Sicherung der städtebaulichen Torwirkung, die wegen der anstehenden Neubebauung auf dem westlich angrenzenden Grundstück Rheinpromenade 44 nur durch eine Aufstockung des Gebäudes Rheinpromenade 43 gesichert werden kann, erklärtes Planungsziel dieses Bebauungsplanes ist, setzt der Bebauungsplan für das Gebäude Rheinpromenade 43 allseits Baulinien fest.

Da die Aufstockung um ein 5. und 6. Obergeschoss in Anpassung an die gegenüber liegende Eckbebauung durch gewisse Gebäuderücksprünge gegliedert werden soll, erfolgen unterschiedliche Baulinienfestsetzungen für den bestehenden Baukörper (EG bis 4. OG) sowie die beiden Aufstockungsebenen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Balkonanlagen in der zur Rheinpromenade ausgerichteten Gebäudefassade in den Obergeschossen und zu deren Fortsetzung in den Aufstockungsebenen wird eine Überschreitung der betroffenen südlichen Baulinie in den Obergeschossen durch Balkonanlagen um bis zu 1,50 m zugelassen.

f) *Besonderes Wohngebiet, Grundstücke Rheinpromenade 44 und Hinter dem Hirsch 7*

In den Teilbereichen des Besonderen Wohngebietes, die die Grundstücke Rheinpromenade 44 und Hinter dem Hirsch 7 betreffen, werden vor dem Hintergrund, dass keine zusammenhängende Baumaßnahme, sondern zwei Einzelprojekte zustande kommen, zwei überbaubare Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines

städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei den Bauherren einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung ihrer Bauvorhaben.

Zur Ermöglichung von Balkonanlagen in Südlage, wie sie sich längs der gesamten Bebauung an der Rheinpromenade finden lassen, wird die Überschreitung der vorderen Baugrenze im östlichen Teilgebiet der WB-Bereiches auf dem Grundstück Rheinpromenade 44 durch Balkone und Gebäudevorsprünge, sofern sie überwiegend der Bildung von Loggien dienen, in den Obergeschossen um bis zu 1,5 m zugelassen. Die Ausbildung von Stützen im Erdgeschossbereich an der Rheinpromenade ist dabei zulässig.

Zur Berücksichtigung der Hochwasserschutzmauer ist die vordere Baugrenze an der Rheinpromenade im westlichen Teilgebiet der WB-Bereiches auf dem Grundstück Rheinpromenade 44 nicht in Verlängerung der Hausfront Rheinpromenade 43 durchgezogen, sondern um insgesamt 3 m von der Südgrenze abgerückt. Um dem westlichen Gebäudeteil durch Parallelausrichtung zur Nordwestgrenze des Grundstückes in eine Schrägstellung zum Hauptgebäude zu bringen und hierdurch eine in Abstimmung mit den denkmalpflegerischen Belangen gewünschte Aufteilung des Gesamtgebäudes in zwei separate Einheiten anzuzeigen, soll eine Überschreitung der südlichen Baugrenze in diesem WB-Teilbereich um bis zu 2 m zugelassen werden. Eine solche Auskragung in der Straßenansicht wird durch die bestehende Hochwasserschutzmauer weitgehend kaschiert.

6.4 Erschließung

6.4.1 Straßenfläche

Bei den ins Plangebiet einbezogenen öffentlichen Verkehrsflächen handelt es sich um den Rathausvorplatz sowie die Straßenfläche „Hinter dem Hirsch“. Diese werden, soweit sie dem uneingeschränkten Verkehr dienen, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt

Der Rathausvorplatz ist eine Teilfläche des Platzbereiches Geistmarkt und wird überwiegend als Parkplatz für PKW genutzt. Eine Bindung dieser Fläche an bestimmte Bauvorhaben zur Erfüllung eines erforderlichen Stellplatznachweises existiert nicht. Um diese Parkplatznutzung in Hinblick auf einen späteren Aus- / Umbau des Geistmarktes, wie er in dem in Vorbereitung stehenden integrierten Handlungskonzept vorgesehen wird, nicht festzuschreiben, wird auf die Festsetzung der betroffenen Teilfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verzichtet.

Von der Straße „Hinter dem Hirsch“ wird nur die vom Martinikirchgang abzweigende Teilfläche hinter dem Rathaus als allgemeine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie dient den angrenzenden Grundstücken als Erschließung.

6.4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Rad-/Fußweg-

Der von der Steinstraße abzweigende Abschnitt der Straße „Hinter dem Hirsch“ dient neben der Funktion als Feuerwehrumfahrt nur dem rad- und fußläufigen Verkehr und ist als Mischfläche ausgebaut. Eine für PKW-Verkehr ausreichende Anbindung an die Steinstraße ist durch Gestaltungselemente wie die dort aufgestellte Brunnenanlage und Poller wesentlich erschwert.

Es erfolgt daher eine planungsrechtliche Festsetzung als Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“.

6.4.3 Fläche für ein Geh- und Fahrrecht

Für die Erschließung der Tiefgarage auf dem Grundstück Fährstr. 4 wurde eine rückwärtige Zufahrt zur Straße Hinter dem Hirsch über das städtische Grundstück des Rahauserweiterungsbaues geschaffen. Um diese Erschließung planungsrechtlich darzustellen und zu sichern,

wird auf der betroffenen städtischen Teilfläche eine Fläche für ein Geh- und Fahrrecht in der Breite des Gebäudeabstandes zwischen dem Rathausenerweiterungsbau und dem Haus Hinter dem Hirsch 7 festgesetzt.

6.5 Grünfläche

Zur Sicherstellung, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse auf den angrenzenden Grundstücken mit z. T. 100 %-er Überbauung nicht beeinträchtigt werden, wird die städtische Innenhoffläche (Teilfläche aus dem Grundstück Gemarkung Emmerich, Flur 23, Flurstück 419) östlich des Rathausenerweiterungsbau entsprechend ihrer vorhandenen Herrichtung als Grünfläche festgesetzt. Damit soll der bestehende Freibereich im Baublockinneren gesichert werden.

6.6 Nachrichtliche Übernahme

Die gemäß Planfeststellungsbeschluss durch die Bezirksregierung Düsseldorf vom 14.12.2001 „Sanierung der Hochwasserschutzanlagen, 2. Planungsabschnitt Rheinpromenade“ in den 2000er Jahren neu errichtete Hochwasserschutzanlage an der Rheinpromenade betrifft zum Teil die im Plangebiet liegende Mauer an der Rheinpromenade des Grundstückes Rheinpromenade 44. Die Hochwasserschutzfunktion liegt auf dem westlichen Teil der bestehenden Grundstücksmauer an der Rheinpromenade zwischen dem südwestlichen Eckpunkt des betroffenen Grundstückes und der Ostgrenze des mobilen Schutztores auf dem Grundstück Gemarkung Emmerich, Flur 23, Flurstück 444 in der Höhe der so genannten Bastion.

In den Bebauungsplan wird die Linie der Hochwasserschutzanlage übernommen und als Fortführung auch in den angrenzenden Bereichen dargestellt. Gemessen vom Fuß der betreffenden Hochwasserschutzanlage ergeben sich die Schutzzonen nach Deichschutzverordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf, in denen Beschränkungen für Vorhaben bestehen, die mit einem Eingriff in das Erdreich verbunden sind. Es sind dies die

- Deichschutzzone I in einem 4 m breiten Streifen ab Fuß der Hochwasserschutzanlage
- Deichschutzzone II in einem 6 m breiten Streifen ab Ende der Deichschutzzone I
- Deichschutzzone III in einem 90 m breiten Streifen ab Ende der Deichschutzzone II.

Vorhaben innerhalb dieser Schutzzonen bedürfen der deichaufsichtlichen Genehmigung durch die zuständige Bezirksregierung Düsseldorf. Dies trifft insbesondere auf das Neubauvorhaben Rheinpromenade 44 zu, welches die strengsten Schutzansprüche der Hochwasserschutzanlage in der Schutzzone I tangiert. In dem betroffenen Bereich ist die bestehende Hochwassermauer durch eine flächige Bodenaufschüttung an der Landseite bis etwa 1 m über Straßenniveau der Rheinpromenade quasi als Widerlager verstärkt, um dem Wasserdruck im Hochwasserfall zu widerstehen. Entsprechend wird für das Vorhaben der Erhalt der betreffenden Bodenauffüllung oder alternativ eine technische Lösung gleicher Verstärkungswirkung auf die Mauer gefordert. Da für das geplante Vorhaben eine entsprechende technische Lösung angestrebt wird, um auf diese Weise von der Rheinpromenade einen Fußweg um das neue Gebäude zu ermöglichen, unterbleibt eine entsprechende Geländehöhenfestsetzung für den betroffenen westlichen Grundstücksteil.

Von den oben benannten Deichschutzzonen fasst die Deichschutzzone III jenseits der Deichschutzzonen I und II bis auf eine Teilfläche des Rathausvorplatzes das gesamte Plangebiet ein. Zur Unterrichtung der Bauherren auf etwaige Beschränkungen wird in den Bebauungsplan daher ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

7. Von der Planung berührte öffentliche Belange

7.1 Ver- und Entsorgung

7.1.1 Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikationseinrichtungen ist vorhanden. Gleiches gilt für die Löschwasserversorgung.

7.1.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz in den Umgebungsstraßen eingeleitet.

7.1.3 Regenwasser

Nach § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) sind im Rahmen der Dachentwässerung sämtliche anfallenden Abwässer sowie nicht schädlich verunreinigte Abwässer der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) bei Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, auf dem eigenen Baugrundstück nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Diese Regelung greift im vorliegenden Fall nicht, da alle Grundstücke im Plangebiet zum genannten Stichtag bereits bebaut waren.

Das anfallende Niederschlagswasser wird daher wie das anfallende häusliche Schmutzwasser der örtlichen Mischwasserkanalisation zugeführt.

Einzelheiten zur Entwässerung werden im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung festgelegt.

7.2 Immissionsschutz

7.2.1 Lärm

In der Bauphase im Entwicklungsbereich des Plangebietes muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm sowie Staubimmissionen gerechnet werden.

Das Plangebiet befindet sich mitten im zentralen Innenbereich, der sich neben Nutzungen des Gemeinbedarfs insbesondere durch eine Mischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe auszeichnet. Die im WB-Gebiet zulässigen Nutzungen und hier insbesondere die zukünftig voraussichtlich überwiegende Wohnnutzung fügen sich somit auch aus Immissionsschutzsicht in die Umgebung ein. Zudem ist der betroffene Bereich auch bisher schon mit Wohngebäuden bebaut.

Eine Überschreitung der relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. eine Beeinträchtigung der Wohnruhe durch den Verkehrslärm ist nicht zu erwarten. Auf der anderen Seite ist eine erhebliche Lärmbelästigung der umgebenden MI- und MK-Gebiete durch den entstehenden Verkehr aus dem Plangebiet auszuschließen.

Relevante Gewerbelärmquellen befinden sich in der näheren Umgebung nicht. Auch unzumutbare Beeinträchtigungen aus Sport- oder Freizeitlärm sind in der direkten Umgebung auszuschließen.

Die Notwendigkeit für weitere Festsetzungen von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht gegeben.

Insgesamt ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets sowie der zulässigen Nutzungen davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine schallschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

7.2.1 Gerüche

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine geruchsimmissionsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung. Eine spezielle Geruchsuntersuchung mit Überprüfung der in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) genannten Immissionswerte ist im Rahmen dieser vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

7.3 **Altlasten und Altablagerungen**

7.3.1 Altlasten

Im Nachweis des vom LANUV gem. § 9 LBodSchG geführten Altlastenkatasters sind für das Plangebiet weder Altlastflächen noch Altstandorte aufgegebener Gewerbebetriebe mit etwaigem Ablagerungsverdacht ausgewiesen.

7.3.2 Kampfmittelrückstände

Der Stadtbereich von Emmerich war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Dies trifft insbesondere für den Innenstadtbereich zu, der nach den Luftangriffen der Alliierten am 07.10.1944 bis zu 97 % zerstört war. Von daher können noch vorhandene Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Das Plangebiet ist bereits umfänglich bebaut, so dass sich die Problematik etwaiger Kampfmittelrückstände am ehesten bei der Neubebauung in den WB-Bereichen einstellen dürfte.

Im Zusammenhang mit den beantragten Genehmigungen zum Abriss und zur Neuerrichtung des Wohnhauses Rheinpromenade 44 wurde auch der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst beteiligt. Dieser empfiehlt infolge eines diffusen Kampfmittelverdachtes für das betroffene Grundstück eine geophysikalische Untersuchung der Fläche im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen. Dies wurde dem betroffenen Eigentümer bekannt gemacht.

Darüber hinaus wird insbesondere bei Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie z. B. Rammarbeiten, Verbauarbeiten, Pfahlgründungen- Rüttel- und hydraulischen Einpressarbeiten empfohlen Sicherheitsüberprüfungen durch vorlaufende Sondierungsbohrungen durchzuführen.

Neben der bereits an den Eigentümer eines der Entwicklungsflächen weiter geleiteten Information wird daher zusätzlich ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, um auch die übrigen Bauwilligen entsprechend zu informieren.

7.4 **Klimaschutz und -anpassung**

7.4.1 Klimaschutz

Regionalklimatisch gesehen befindet sich das Plangebiet im Klimabezirk der niederrheinischen Tiefebene mit maritimem Einfluss. Das Wetter ist geprägt durch vorherrschende West- und Südwestwinde, relativ milde Winter (Durchschnittstemperatur Januar 1,5 - 2°C) und gemäßigte Sommer (Durchschnittstemperatur Juli 17 - 18 ° C). Die mittlere Jahrestemperatur beträgt zwischen 9 und 10 ° C, die mittlere Niederschlagsmenge 700 bis 750 mm/qm. Eine detaillierte klimatische Untersuchung für das Stadtgebiet existiert nicht.

Entscheidend für die Schadstofffilterung, die Frischluftbildung und den Luftaustausch des Gebietes sind lokal-klimatische Faktoren wie Lage, Relief und Vegetation. Infolge seiner geringen Flächengröße besitzt das Plangebiet kleinklimatisch gesehen nur eine geringe Bedeutung. Darüber hinaus bereitet die Planung nur eine geringfügige zusätzliche Bebauung vor, während umfangreiche Bereiche des Plangebietes bereits intensiv baulich genutzt sind. Insofern sind durch die Planaufstellung keine signifikanten klimatischen Veränderungen in der unmittelbaren Umgebung zu erwarten.

Das Plangebiet ist geprägt durch die kompakte Innenstadtbauweise in geschlossener bis zu 4-geschossiger Bauweise und weitgehender Flächenversiegelung. Aufgrund der geringen Anzahl hinzukommender Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen nicht spürbar erhöhen.

Da mit dem Bebauungsplan nur eine geringfügige Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes beabsichtigt ist und insofern keine Neubebauung in einem solchen Umfang entstehen wird, dass sich die bestehenden Siedlungsverhältnisse in relevanter Weise verändern, wird der Energieverbrauch und damit einhergehend der CO₂-Ausstoß nicht wesentlich ansteigen. Für die Neubauten im Plangebiet wird zur Minderung des Energiebedarfes empfohlen, die im Folgenden aufgeführten planerischen Grundsätze zu berücksichtigen:

- kompakte Baukörperausführung, um die Wärmeverluste gering zu halten
- Ausrichtung der Gebäude- und Dachflächenhauptseite nach Süden, um die Nutzungsmöglichkeiten der Solarenergie zu optimieren
- geeigneter Sonnenschutz an der südlichen Gebäudeaußenseite vor Überhitzung im Sommer
- Erzeugung von Wärmeenergie über regenerative Energieträger.

Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen auf den der Rheinpromenade zugewandten Schrägdächern in Südlage ausgeschlossen. Für die Wärmeerzeugung bieten sich im Plangebiet gemäß der geothermischen Karte des geologischen Dienstes NRW Potentiale für Erdwärmesonden von mind. 40 m Tiefe an.

7.4.2 Klimaanpassung

Die begonnenen Klimaveränderungen äußern sich insbesondere in der zunehmenden Erwärmung sowie in vermehrten Starkregen- und Sturmereignissen. Den Folgen der Klimaveränderung kann städtebaulich insbesondere entgegengewirkt werden durch

- Minimierung von versiegelten Bereichen
- Verzögerung des Spitzenabflusses
- Maßnahmen zur Verringerung der Wärmeabstrahlung (z.B. helle Baumaterialien und Oberflächengestaltung, Verschattung versiegelter Flächen, Bepflanzung von Dächern)

Infolge der bereits vorhandenen dichten Innenstadtbauweise auf teilweise sehr kleinen Grundstückszuschnitten bieten sich im Plangebiet im Prinzip keine Möglichkeiten diese Versiegelungen zu minimieren.

Der Abfluss von Starkregenereignissen aus dem Plangebiet erfolgt in die Mischwasserkanalisation. Durch den geringen Umfang zusätzlich möglicher Bebauung nur die durch die Planung bewirkten Änderungen zur heutigen Situation nur marginal.

Bauliche und gestalterische Maßnahmen zur Klimaanpassung werden für die Neubaumaßnahmen im WB-Bereich durch die Belange des Denkmalschutzes, der gerade im Übergang zum Kirchenbereich gestalterische Forderungen eine Berücksichtigung der der St. Martini-Kirche vorträgt, teilweise eingeschränkt. Es obliegt den Bauherren, hier Möglichkeiten der Klimaanpassung in der Realisierung ihrer Vorhaben auszuloten.

7.5 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Planung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm) gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Eine zusätzliche Bodenversiegelung wird durch die Bauleitplanung nur für geringe Teilflächen vorbereitet. Ansonsten ist das Plangebiet bereits umfänglich bebaut bzw. versiegelt. Die durch diese Bauleitplanung für eine zusätzliche bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen betreffen bisherige Hausgartenflächen, die sich als strukturarme Ziergärten darstellen. Nennenswerter Bewuchs mit Gehölzen, die der Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein unterliegen, ist nicht vorhanden.

7.6 Artenschutz

Aussagen zum Artenschutz werden vor Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB noch ergänzt.

Das Verfahrensgebiet befindet sich im zentralen Siedlungszusammenhang des Emmericher Stadtbereiches und ist nicht in den Geltungsbereich eines Landschaftsplans einbezogen. Die Planfläche beinhaltet weder Schutzgebiete noch geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts. Im Plangebiet selbst oder seinem unmittelbaren Umfeld liegen weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung noch kommen Europäische Vogelschutzgebiete wie ein Lebensraumtyp nach der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie) vor.

Aktuell ergeben sich weder für den Bereich des Bebauungsplanes noch für den gesamten angrenzenden Siedlungsbereich konkrete Hinweise auf Fundstellen planungsrelevanter Arten aus dem Fachinformationssystem des Landes Nordrhein-Westfalen.

Die Realisierung des Bebauungsplanes betrifft nur eine kleinteilige Bebauungsergänzung neben bereits bestehender nahezu flächendeckender Innenstadtbebauung. Infolge ihres geringen Umfanges sowie durch das Fehlen von Gewässerflächen und nennenswertem Baum- oder Strauchbestand ist keine Beeinträchtigung einer lokalen Population oder einer besonders streng geschützten Vogelart erwarten, da der Bereich selbst nicht als Brutplatz oder essentielles Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten in Frage kommt.

Auch für Laichhabitate oder wertvolle Landhabitate von Amphibien und Reptilien sind negative Auswirkungen auszuschließen.

Zwar besteht im eigentlichen Entwicklungsbereich ein abgängiges leer stehendes Gebäude. Dieses ist aber in seiner Bausubstanz noch so gut erhalten und in seiner Außenhülle unverletzt, dass ein Vorkommen von Fledermauswohnquartieren in dem Gebäude als ausgeschlossen zu

betrachten ist. Mögliche Areale zur Nahrungssuche oder Zugstraßen sind durch die geschlossene hohe Umgebungsbebauung beeinflusst und werden infolge dessen durch die zukünftig hinzukommende geringfügige Mehrbebauung nicht entwertet. Die Bedeutung der Gärtenbereiche im Plangebiet als Nahrungshabitat von Fledermäusen ist von untergeordneter Bedeutung, da ein umfangreiches ungestörtes Areal im angrenzenden Freiraum um die Kirche mit dem umfangreichen Baumbestand in der näheren Umgebung vorhanden ist. Insofern sind auch für Fledermäuse negative Auswirkungen durch die Planung zu verneinen sind.

Ferner sind auch planungsrelevante Insekten und Weichtiere nicht von der geplanten Baumaßnahme betroffen, da deren spezifische Habitatstrukturen mangels Gewässeranteil nicht vorhanden sind.

Von daher wird erwartet, dass die artenschutzrechtliche Prüfung keinen Konflikt zum Schutzanspruch geschützter Arten aufzeigen wird.

7.7 Denkmalpflegerische Belange

7.7.1 Baudenkmäler

Im Planbereich selbst liegt das Rathaus, Geistmarkt 1, welches mit der Ild. Nr. 36 als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Emmerich am Rhein eingetragen ist. Die Bauleitplanung berücksichtigt diese Denkmaleigenschaft durch Festsetzungen im Bestand. Die Planunterlage des Bebauungsplanes selbst kennzeichnet das Gebäude im Wege der nachrichtlichen Übernahme als Baudenkmal.

Rund 40 m westlich des Plangebietes liegt die Kath. Pfarrkirche St. Martini, die unter Ild. Nr. 3 ebenfalls in die Denkmalliste der Stadt Emmerich am Rhein eingetragen ist. Auch wenn dieses Denkmal nicht im Bebauungsplangebiet liegt, erfolgt eine entsprechende Denkmalkennzeichnung in der Planunterlage zur allgemeinen Information.

Bei der St. Martini-Kirche handelt es sich um einen bereits in historischer Zeit freigestellten Baukörper, dem innerhalb des Stadtbildes, insbesondere an der Rheinpromenade eine herausragende Stellung eingeräumt ist. Die denkmalpflegerischen Belange fordern daher den Erhalt der besagten Freistellung der Kirche. Dem wird mit der Herausnahme der Kirchengrundstücke aus dem Planverfahren Genüge getan, da auf den vorhandenen Freiflächen um die Kirche somit keine bauliche Veränderung vorbereitet wird.

Im Stadtbild an der Rheinpromenade sind mit einer neuen Ausgestaltung des westlichen Randes der überhöhten Blockbebauung ebenfalls Auswirkungen auf die St. Martini-Kirche zu erwarten. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn im Vergleich zu der vorhandenen baulichen Situation an der Rheinpromenade westlich der Fährstraße kein abgestuftes Ende der geschlossenen Bebauung mehr vorhanden wäre, sondern die durchschnittliche Höhe der sich östlich fortsetzenden Bebauung durchgezogen würde mit der Folge eines abrupten Baukörperabschlusses zum Freiraum um das kath. Pastorat. Die konkret geplante Neubebauung des Grundstückes Rheinpromenade 44 bietet eine Gebäudegliederung mit einer abstufigen Höhe in Richtung Kirche an und wird diesbezüglich den städtebaulichen und denkmalpflegerischen Forderungen gerecht. Nach umfangreichen Abstimmungen mit der Denkmalbehörde trägt diese die vorgestellte Bebauungsform für den Neubau auch in der Höhengestaltung vom Grundsatz her mit.

Hinsichtlich der äußeren Baugestaltung wurden Empfehlungen für die Material- und Farbwahl gegeben, deren Festlegung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren mit der Denkmalbehörde konkret festzulegen ist.

In Bezug auf die Ausgestaltung der hinterliegenden Neubebauung der Gartenfläche des Grundstückes Hinter dem Hirsch 7 mit einem Solitärgebäude sind in Bezug auf dessen Ausgestaltung noch weitere Abstimmungen mit der Denkmalbehörde erforderlich.

Aufgrund dieser Abstimmungen sollen die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der Bebauung im WB-Bereich mit einer noch aufzustellenden Gestaltungssatzung gesteuert werden. Diese wird mit dem Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes erlassen werden.

7.7.2 Bodendenkmäler

Das Plangebiet betrifft einen Teil des historischen Altstadtbereiches von Emmerich. Insofern kann ein Vorhandensein von Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Eine bauliche Entwicklung über die vorhandene Bebauung hinaus wird planungsrechtlich nur für die bestehenden Gartenflächen der Grundstücke Rheinpromenade 44 und Hinter dem Hirsch 7 vorbereitet. Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Abbruchartrag für das bestehende Wohnhaus Rheinpromenade 44 wurde das Rheinische Amt für Denkmalpflege beteiligt. Dessen Stellungnahme zufolge liegt das betroffene Grundstück rheinseitig vor der historischen Stadtmauerlinie. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen hierfür nicht vor.

Auf dem Bebauungsplan wird zur Unterrichtung der Bauherren ein Hinweis auf die denkmalrechtlichen Bestimmungen angebracht, nach denen entsprechende Funde von Bodendenkmalsubstanz der zuständigen Denkmalbehörde zu melden sind.

7.8 **Hochwasserrisiko**

Die vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen im Internet unter www.flussgebiete.nrw.de veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten informieren darüber, dass bis auf die Hochlagen im Ortsteil Elten nahezu der gesamte Stadtbereich von Emmerich am Rhein potentiell hochwassergefährdet ist.

Der technische Hochwasserschutz in Form der bestehenden Deiche und sonstiger Hochwasserschutzanlagen längs des gesamten Rheinverlaufes verhindert bis zum festgesetzten Bemessungshochwasser die Überschwemmung der durch ihn gegen den Rhein abgegrenzten Bereiche. Ein absoluter Schutz gegen Hochwassereinwirkungen auf die Hinterlandbereiche kann hierdurch jedoch nicht gewährleistet werden.

Das Bebauungsplansgebiet E 23/2 liegt innerhalb des potentiellen Überschwemmungsbereiches hinter den unmittelbar davor liegenden Hochwasserschutzanlagen an der Rheinpromenade. Die topografischen Geländehöhen steigen im Plangebiet von der Rheinpromenade in Richtung Steinstraße an, so dass je nach Lage im Plangebiet unterschiedliche Hochwasserrisiken für die Grundstücke auszumachen sind. Den Hochwassergefahrenkarten ist zu entnehmen, dass der Innenstadtbereich von Emmerich ohne die Hochwasserschutzanlagen im Fall des häufigen Hochwassers (HQ10 = Hochwasser, das mit relativ hoher Wahrscheinlichkeit eintritt, im Mittel alle 10 Jahre) nicht überschwemmt wäre. Im Fall des hundertjährigen Hochwassers (HQ100 = Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit, das im Mittel alle 100 Jahre auftritt) wäre in den niedriger liegenden Teilbereichen des Plangebietes eine Überschwemmung in einer Höhe von bis zu 2 m über dem bestehenden Gelände zu erwarten. Der Betrachtungsfall des extremen Hochwassers (HQextrem = Hochwasser, das statistisch wesentlich seltener als alle 100 Jahre auftritt) beinhaltet eine Überflutung der Deiche und Hochwassereinrichtungen mit Wasserstandshöhen in dem höher gelegenen Planteilbereich von bis zu 2 m über Gelände und an der Rheinpromenade zwischen 2 und 4 m.

Das Hochwasserrisikomanagement sieht für die Kommunen im Rahmen ihrer Flächenvorsorge eine Prüfung vor, inwieweit in der Bauleitplanung angepasste Bauweisen und Objektausstattungen zur Schadensvermeidung oder -minimierung festgelegt können. Die an der Rheinpromenade gelegenen Grundstücke waren vor Erstellung der neuen Hochwasserschutzanlage zu Beginn der 2000er Jahre unmittelbar in den Hochwasserschutz einbezogen. Vormalig verlief die Hochwasserschutzanlage längs der Gebäudefronten, wobei Öffnungen im Erdgeschossbe-

reich im Hochwasserfall mit Balken verschlossen wurden. Noch heute sind in den Eingangsbereichen der betroffenen Gebäude entsprechende Führungsschienen erkennbar. Bei den beiden an die Rheinpromenade angrenzenden Grundstücken im Planbereich sind in den EG-Ebenen der vorhandenen Häuser Garagen und Nebenräume untergebracht. Bei früheren Hochwasserereignissen ist es hier vermutlich teilweise zum Wassereinlauf gekommen, wobei keine erheblichen Schäden auftraten. Auch für das Neubauvorhaben Rheinpromenade 44 ist zur Erfüllung des erforderlichen Stellplatznachweises die Errichtung einer Gemeinschaftsgaragenanlage und ansonsten von Abstellräumen in der Ebene des Rheinpromadeniveaus geplant. Insofern ist die Einrichtung sensibler Nutzungen in der betroffenen Geschossebene nicht absehbar. Auf den planungsrechtlichen Ausschluss von Wohnnutzung oder anderen sensiblen Nutzungen im EG an der Rheinpromenade wird daher verzichtet. Darüber hinaus bestehen im übrigen Planbereich in den vorhandenen Gebäuden in den Erdgeschossbereichen bereits Büronutzungen und insbesondere Ladenlokale, die potentiell hochwassergefährdet sind. Da es sich um den zentralen Versorgungsbereich handelt, ist der planungsrechtliche Ausschluss solcher Einrichtungen obsolet.

Die Freihaltung potentieller Überschwemmungsbereiche von hochwassergefährdeten Nutzungen wird im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht thematisiert, da das Verfahren einen bereits nahezu vollständig bebauten Bereich einfasst. Für den Stadtbereich von Emmerich am Rhein wie auch für weitgehende andere an den Rhein angrenzende Bereiche des Niederrheins würde Letzteres bedeuten, dass dort eine städtebauliche Entwicklung im Prinzip vollständig unterbunden wäre, da der gesamte bestehende Siedlungsraum bereits potentiell hochwassergefährdet ist. Da sich die Wasserführung des Rheins im Hochwasserfall insbesondere durch Abflüsse am Ober- und Mittelrhein sowie durch die Zuflüsse aus den Nebenflüssen ergibt, haben Maßnahmen zur Minderung des Wasserabflusses durch ein natürliches Zurückhalten von Oberflächenwasser allein auf Emmericher Stadtgebiet allenfalls einen marginalen Einfluss auf das Hochwasserrisiko hiesiger Flächen.

Der Bebauungsplan E 23/2 kann daher nur seiner Informationspflicht an die zukünftigen Bauherren nachkommen, indem er auf das bestehende Risiko einer potentiellen Überschwemmungsmöglichkeit hinweist. Hierzu wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Jedem Bauherrn obliegt letztlich selbst die Entscheidung, ob er sich diesem Risiko aussetzen möchte.

Emmerich am Rhein,
Der Bürgermeister

Johannes Diks