



## Bebauungsplanaufstellungsverfahren

# E 23/2 - Fährstraße/Hinter dem Hirsch -

## Niederschrift

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch  
am **28.11.2013** im Ratssaal des Rathauses Emmerich am Rhein, Geistmarkt 1, 46446  
Emmerich am Rhein

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 19:15 Uhr

Teilnehmer: Verwaltung : - Herr Kemkes  
- Frau Schumann  
- Frau Bartsch  
- Frau Reinartz (Protokoll)

Mitglied des Rates oder des ASE: - Herr Bartels  
- Herr ten Brink  
- Herr Schagen

Bürgerschaft: die Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Kemkes begrüßt die Anwesenden und stellt die Vertreter der Verwaltung als Ansprechpartner in diesem Bauleitplanverfahren vor. Er erläutert, dass für das Verfahren E 23/2 - Fährstraße/Hinter dem Hirsch - am 06. März 2012 der Aufstellungsbeschluss gefasst worden ist. Dieser wurde durch Beschluss vom 09. April 2013 um das Planungsziel der der städtebaulichen Torwirkung im Einmündungsbereich der Fährstraße in die Rheinpromenade ergänzt.

Frau Schumann stellt die Planung mittels einer Powerpoint-Präsentation vor. Die Präsentation beginnt mit der Erläuterung der Planungsziele:

- Steuerung der baulichen Entwicklung als Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
- Ergänzung der sich östlich anschließenden Innenstadtmischnutzung von Wohnen und Gewerbe/Geschäften
- Sicherung der städtebaulichen Torwirkung Fährstraße
- Berücksichtigung und Bestandssicherung der umgebenden Nutzungen des Gemeinbedarfes (Verwaltung, Kirche)
- Festsetzung der bestehenden Bebauung an Steinstraße und Fährstraße als Mischgebiet (§ 6 BauNVO).

Anschließend stellt Frau Schumann den Verfahrensbereich des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens vor. Die vorhandene Bebauung wird anhand von Fotos visualisiert. Der Bauentwurf für die Rheinpromenade 44 und seine Eingliederung in das Gesamtbild der Rheinpromenade wird erläutert. Eine besondere Rolle bei dieser Planung spielt die Höhenentwicklung. Eine Grafik veranschaulicht die Höhen der vorhandenen Gebäudekörper an der Rheinpromenade und die des geplanten Vorhabens an der Rheinpromenade 44. Es wird deutlich, dass diese Bebauung die Höhe der sonstigen Bebauung an der Rheinpromenade aufnimmt. Ohne flankierende Maßnahme würde hierbei die bisherige städtebauliche „Torwirkung“ an der Fährstraße in der Abfolge der Rheinpromadenbebauung entfallen und die hohe geschlossene Bebauung an der Rheinpromenade im Vergleich zu der heutigen Situation ein abruptes Ende ohne Abstufung zum Freibereich St. Martini nehmen.

Mit einer Aufstockung für das ins Planverfahren einbezogene Eckgebäude an der Fährstraße, Rheinpromenade 43, bis zur Höhe der kürzlich fertig gestellten gegenüberliegenden Eckbebauung Rheinpromenade 42a kann die städtebauliche „Torwirkung“ auch gegenüber der geplanten Neubebauung Rheinpromenade 44 wieder hergestellt werden. Eine solche Gebäudeaufstockung um 2 Geschossebenen mit Flachdachausbildung stimmt mit den Intentionen der Eigentümer überein und kann planungsrechtlich nur durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglicht werden.

Mit der dann entstehenden deutlichen Überhöhung gegenüber der unmittelbar angrenzenden Bebauung würde auch für das geplante Vorhaben auf dem Grundstück Rheinpromenade 44 die städtebaulich gewünschte Abstufung zum Freibereich St. Martini hergestellt werden. Die Ausgestaltung dieses Vorhabens sieht eine Gliederung in einen östlichen viergeschossigen Baukörper mit der Höhe der heutigen Eckbebauung Rheinpromenade 44 sowie einen westlichen dreigeschossigen Anbau vor. Die solchermaßen vorgesehene Gebäudehöhenentwicklung lässt im Zusammenhang mit einer Aufstockung der Eckbebauung nach Westen eine nahezu gradlinige Abstufung der Gebäudehöhen bis zum Pastorat Martinikirchgang 1-3 erkennen. Hinsichtlich einer etwaigen Höhenreduzierung des westlichen Teils des geplanten Vorhabens Rheinpromenade 44 bis zum Maß einer normalen Geschosshöhe gegenüber dem östlichen Gebäudeteil sind noch weitere Abstimmungen mit der Denkmalbehörde zu führen.

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht für den Bereich Steinstraße/Fährstraße die Festsetzung eines Mischgebietes vor, für den Bereich des Rathauses eine Fläche für Gemeinbedarf – Verwaltung-, für den Bereich des Pastorats und der Kirche eine Fläche für Gemeinbedarf – Kirche- und für den Bereich Rheinpromenade/Fährstraße ein Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung im Sinne des § 4a BauGB (Besonderes Wohngebiet). Die ersten drei genannten Bereiche dienen in erster Linie der Sicherung des Bestandes, die eigentliche Entwicklung findet in dem besonderen Wohngebiet statt, in welchem neben der vorgestellten Neuvorhaben Rheinpromenade 44 eine zusätzliche Bebauung auf der Hinterlandfläche des Grundstückes Hinter dem Hirsch 7 vorbereitet werden soll.

Die Planung muss sich den Zielen der Landesplanung anpassen. Der Regionalplan stellt für den Bereich einen allgemeinen Siedlungsbereich dar. Somit steht die Planung nicht im Widerspruch zu den Zielen der Landesplanung. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein stimmen bis auf die Fläche des besonderen Wohngebietes mit der Planung überein. Hier wird die derzeitige Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche für das Grundstück Hinter dem Hirsch 7 nach Aufstellung des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung nach § 13a BauGB angepasst.

Abschließend stellt Frau Schumann den Verfahrensablauf mit der zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dar und verweist auf die Möglichkeit im Zeitraum eines Monats nach dieser Versammlung die Planungsunterlagen bei der Stadtverwaltung erneut einsehen und dabei weitere Stellungnahmen abgeben zu können. Herr Kemkes bittet um Wortmeldungen.

- 1) [REDACTED] stellt sich zunächst als Vertreter der Kath. Kirchengemeinde St. Christophorus vor. Er möchte wissen, auf welche drei konkreten Bauvorhaben die Planung abziele.

Frau Schumann gibt einen Überblick über die drei Projekte:

- 1) Neubau Rheinpromenade 44
- 2) Aufstockung Rheinpromenade 43
- 3) Hinterlandbebauung des ehemaligen evgl. Pastorates Hinter dem Hirsch 7.

- 2) [REDACTED] fragt, welche Einschränkungen mit der Festsetzung der Fläche der Kirche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche verbunden sind und wie für den Fall einer beabsichtigten Nutzungsänderung vorgegangen werden muss.

Herr Kemkes erläutert, dass sich die geplante Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche am derzeitigen Bestand orientiert. Jegliche Änderungen, die in Verbindung mit der Nutzung der Kirche ständen, seien unproblematisch durchzuführen. Sollte der Fall eintreten, dass die Nutzung nicht mehr in Verbindung zur Kirche stehe, müsse man ein formelles Änderungsverfahren einleiten. In den Vorabstimmungen zu dieser Planung hat die Kirchengemeinde ihre Absicht erklärt, die bestehende Nutzungssituation auf absehbare Zeit unverändert zu erhalten.

- 3) [REDACTED] fragt weiter, ob das vereinfachte Verfahren lediglich für den Teilbereich der Kirche angedacht sei oder für das gesamte Plangebiet und was ein „vereinfachtes Verfahren“ bedeutet.

Frau Schumann erläutert, dass das vereinfachte Verfahren für den gesamten Verfahrensbereich angewendet wird. Auf die zweite Frage antwortet sie, dass das Verfahren als „Bebauungsplan des Innenbereiches“ u. a. den Vorteil bietet, dass man den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB anpassen kann.

- 4) [REDACTED] fragt, warum das Kartoffelhaus (Rheinpromenade 46) nicht mit in das Verfahrensgebiet einbezogen wurde. Das Gebäude würde die Kirche optisch mit „in die Zange nehmen“.

Herr Kemkes erläutert, dass dieses Einzelgebäude nach § 34 BauGB beurteilt werde und keiner Planung bedarf. Der Abstand zur Kirche sei ohnehin sehr groß. Die Firsthöhe einer Neuplanung für das Gebäude müsse sich am Bestand orientieren.

- 5) [REDACTED] fragt, wo sich in den Plänen die Hochwassermauer befindet und an welcher Stelle die Zugänge zu dem geplanten Gebäude lägen. Weiter fragt sie, ob die Hochwassermauer verschwindet.

Herr Kemkes zeigt in den Plänen die entsprechenden Stellen. Frau Schumann erläutert, dass der Teil der Mauer an der Südgrenze des Grundstückes Rheinpromenade 44 östlich des Absperrbauwerkes, der keine Funktion als Hochwasserschutzanlage mehr hat, bei Realisierung des Vorhabens abgerissen werden wird.

- 6) [REDACTED] fragt, ob es eine Möglichkeit gibt, den Eigentümer der Rheinpromenade 43 schnell zur Aufstockung seines Gebäudes zu bewegen. Er sieht die Gefahr, dass das Vorhaben an der Rheinpromenade 44 schnell errichtet wird und es dann nicht die geplante Torwirkung geben wird, solange die Eckbebauung nicht aufgestockt ist.

Herr Kemkes erläutert, dass es theoretisch entsprechende Durchsetzungsmöglichkeiten gebe. Da diese allerdings sehr harte Eingriffe darstelle, solle hiervon abgesehen werden. Gespräche mit den Eigentümern des Grundstückes Rheinpromenade 43 hätten allerdings ergeben, dass diese eine zeitnahe Gebäudeaufstockung beabsichtigen.

- 7) [REDACTED] fragt weiter, ob man die Möglichkeit hat, den Eigentümer der Rheinpromenade 44 zu zwingen, zunächst ein Geschoss weniger zu errichten. Sobald die Eckbebauung aufgestockt sei, könne dann dort ebenfalls ein Geschoss hinzugefügt werden.

Herr Kemkes bringt zum Ausdruck, dass er die Gedanken gut findet, betont aber nochmals, dass dies sehr harte Eingriffe sind und die Umsetzung solch einer Maßnahme sehr schwierig sei. Zudem bringt er nochmals den Aspekt ein, dass beide Eigentümer die Planungen nach dem Verfahren zeitnah umsetzen möchten, sodass man nicht zu derart Maßnahmen greifen muss.

- 8) **Herr ten Brink** fragt, ob im Bebauungsplan neben Höhenfestsetzungen auch die Firstausrichtungen festgesetzt werden.

Herr Kemkes bejaht die Frage und erläutert nochmals, dass dies unter enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde erfolgt.

- 9) [REDACTED] fragt, ob es Festsetzungen zur Fassadengestaltung geben wird.

Herr Kemkes erläutert, dass dies bereits ein wichtiger Aspekt bei den Gesprächen mit der Denkmalbehörde war und weiterhin sein wird.

- 10) [REDACTED] bringt zum Ausdruck, dass er den Gedanken der Torwirkung nicht teilen kann. Er erläutert, dass man seiner Ansicht nach durch ein Tor hindurch gucken könne. Dies sei hier nicht der Fall. Man würde durch die abknickende Bebauung lediglich auf Klinker schauen.

Herr Kemkes gibt Herrn Viertel Recht. Allerdings sei die vorhandene Bebauung an der Stelle einfach abknickend. Er erläutert, dass man hier dennoch von einer Torwirkung sprechen kann. Die Bebauung stelle einen markanten Eckpunkt an der Rheinpromenade dar. Aus städtebaulicher Sicht sei diese Bebauung die sinnvollste, insbesondere auch im Hinblick auf die Nutzung. Herr Kemkes erläutert, dass er die Eckbebauung auf der anderen Straßenseite bereits sehr gelungen findet. Man könnte zudem durch die Wahl der Materialien großen Einfluss auf die Erscheinung eines Gebäudes nehmen. Wenn beispielsweise viel Glas verarbeitet werden würde, werde das Gebäude nicht derartig massiv erscheinen, wie man es zunächst vermuten könnte. Er möchte damit nochmal zum Ausdruck bringen, dass das Gebäude auf dem Papier einen anderen Eindruck machen kann als später in realisierter Form.

Beschluss  
vorschlag  
**1.1**

- 11) [REDACTED] bringt zum Ausdruck, dass er die Bebauung zu hoch empfindet. Man bekomme den Eindruck einer engen, schachtartigen Häuserschlucht und die Lichtverhältnisse würden unter solch hoher Bebauung leiden.

Herr Kemkes teilt mit, dass dieser Einwand notiert und bei der Abwägung mit einfließen wird.

Da weitere Wortmeldungen zur Planung nicht vorliegen, verweist Herr Kemkes auf die Möglichkeit der Einsichtnahme der Planung bei der Verwaltung und die Abgabe von Stellungnahmen für den Zeitraum eines weiteren Monats. Sofern gewünscht, können Kopien des Planvorentwurfes angefordert werden.

Herr Kemkes beendet die Veranstaltung um 19:15 Uhr.

Emmerich am Rhein, den 29.11.2013  
Im Auftrag

gez. Reinartz