



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 0188/2014	30.10.2014

Betreff

Bebauungsplanverfahren E 23/2 - Fährstraße/Hinter dem Hirsch -;
hier: 1) Bericht über die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 und 4
BauGB
2) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	25.11.2014
Haupt- und Finanzausschuss	02.12.2014
Rat	16.12.2014

Beschlussvorschlag

Zu 1)

- 1.1** Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme bzgl. der Einräumung zu großer Gebäudehöhen im WB-Bereich an der Rheinpromenade mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.2** Der Rat stellt fest, dass den Bedenken der Kath. Kirchengemeinde St. Christophorus mit der Herausnahme der Grundstücke der St. Martini-Kirche sowie des ehemaligen Pastorats Martinikirchgang 1-3 aus dem Bebauungsplanverfahren entsprochen wurde.
- 1.3** Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mit der Übernahme eines Hinweises in den Bebauungsplan entsprechend den Ausführungen der Verwaltung abgewogen wird.
- 1.4** Der Rat beschließt, dass der Stellungnahme der Feuerwehr betreffend Sicherung von Rettungsmaßnahmen für das auf der Hinterlandfläche des Grundstückes Hinter dem Hirsch 7 geplante Gebäude entsprechend den Ausführungen der Verwaltung auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagert wird.
- 1.5** Der Rat stellt fest, dass die Belange der Bodendenkmalpflege durch die Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung nach § 9 Abs. 2 BauGB, mit der die Zulässigkeit einer Bebauung in den betroffenen WB-Gebieten von einer archäologischen Untersuchung abhängig gemacht wird, im Bebauungsplan angemessen berücksichtigt werden.

Zu 2)

Der Rat beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. E 23/2 -Fährstraße / Hinter dem Hirsch- mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung :

Zu 1) ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNGEN

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. E 23/2 -Fährstraße / Hinter dem Hirsch- nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die parallel laufende Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom **09. Oktober 2014 bis 10. November 2014** einschließlich durchgeführt. Hierbei wurden die nachfolgenden Anregungen und Bedenken vorgetragen, über die der Rat eine abschließende Entscheidung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander zu treffen hat. In diesen Abwägungsvorgang sind ferner auch die in den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen, über die vom Fachausschuss in dem vorbereitenden Beschluss zur Offenlage am 29.04.2014 beraten und Beschlüsse hinsichtlich Berücksichtigung oder Verwerfung im weiteren Verfahren gefasst worden sind, einzustellen.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden sind der beigefügten Niederschrift zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie den schriftlichen Stellungnahmen der Bürger und Behörden zu entnehmen. Sie sind in den beiliegenden Stellungnahmen mit Bezifferungen versehen, die auf die entsprechenden Ausführungen der Verwaltung und die Beschlussempfehlungen dieser Vorlage hinweisen.

I Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

1.1 Bedenken gegen Gebäudehöhen und Massivität der Bebauung im WB-Bereich

In der Bürgerversammlung wurden Bedenken gegen die geplanten Festsetzungen zu den Gebäudehöhen und zur Ausdehnung der Bebauung für die planungsrechtliche Vorbereitung der geplanten Vorhaben in den Besonderen Wohngebieten (WB) an der Rheinpromenade vorgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bedenken richten sich gegen eine Änderung der heutigen Verhältnisse, in denen die Eckbebauung Rheinpromenade/ Fährstraße eine nur unwesentlich größere Gebäudehöhe gegenüber der angrenzenden Bebauung in der Fährstraße einnimmt und sich gegenüber der nach Westen anschließenden Bebauung durch einen quaderförmigen Gebäudekörper hervorhebt, während das dort an der Rheinpromenade angrenzende Einfamilienhaus infolge des Satteldaches und der tiefer liegenden Traufe einen Eindruck erheblich geringerer Massivität erzeugt. Tatsächlich liegt dessen Gesamtgebäudehöhe knapp unter der des letzten ausgebauten Wohngeschosses des Eckgebäudes.

Die geplanten Erweiterungs- und Neubauvorhaben in den festgesetzten Besonderen Wohngebieten (WB) an der Rheinpromenade verfügen demgegenüber unbestreitbar über höhere Gebäudehöhen und infolge der flächenmäßigen Erweiterung auch über eine größere Massivität. Nicht allein durch die geplante Überbauung des bisher un bebauten Gartenbereiches im Westen des Grundstückes Rheinpromenade 44 wird sich zukünftig das Straßenbild in diesem Abschnitt der Rheinpromenade ändern. Auch die höher gelegte durchgehende Trauflinie und die Gebäudehöhen der beiden Gebäudeteile des betreffenden Vorhabens werden den bisherigen Blick von Osten auf die St.- Martini-Kirche und den diese umgebenden Freiraum einengen. Vom Promenadenweg der Rheinpromenade längs der neuen Hochwasserschutzanlage aus wird die Fernsicht auf die Kirche jedoch zu keinem

Zeitpunkt vollständig sondern allenfalls partiell im unteren Bereich in einem größeren Umfang als bisher verdeckt werden. Nur bei Standorten an den Häuserfronten der Gebäude in der Rheinpromenade in der Nähe der Einmündung der Fährstraße wird es infolge der Neubebauung zu spürbaren Einschränkung der Wahrnehmung der St.-Martini-Kirche kommen. Insofern wird die herausragende Funktion der St. Martini-Kirche im Ortsbild der Rheinpromenade durch die durch diesen Bebauungsplan vorbereitete Neubebauung an der Rheinpromenade nicht abgewertet.

Dem etwaigen Eindruck einer schachtartigen Hausschlucht im Einmündungsbereich der Fährstraße in die Rheinpromenade infolge der Aufstockung des Gebäudes Rheinpromenade 43 ist entgegen zu halten, dass sich diese Gebäudeerhöhung auf der westlichen Straßenseite nur auf einer Länge von 8,5 m vollzieht. Wie bei der östlichen Eckbebauung durch Ausgestaltung der oberen Geschosse mit Rücksprüngen und hellerer Fassadenfarbgebung erkennbar, kann einer solchen Gebäudeüberhöhung durch gestalterische Maßnahmen der Eindruck einer übermäßigen Massivität genommen werden. Der Bebauungsplanentwurf sieht daher auch für die Aufstockung des Gebäudes Rheinpromenade 43 einen geringen Rücksprung in den beiden hinzukommenden Geschossebenen gegenüber den darunter liegenden Geschossen vor. Die äußere Gestaltung der Aufstockung zum Straßenraum ist im vorliegenden Bauentwurf als transparente Glasfassade vorgesehen. Die Schatteneinwirkungen dieser Gebäudeerhöhung auf die Nachbarschaft sind infolge des geringen Grundrisses sowie der vorliegenden Gebäudeausrichtung als gering zu erachten. Bestehende Wohnnutzungen im Bereich Hinter dem Hirsch werden nur kurzzeitig am Vormittag und Wohnnutzungen auf der Ostseite der Fährstraße werden nur kurze Zeit am Nachmittag vom erweiterten Schattenwurf dieses Gebäudes erfasst. Unter diesem Aspekt wird dem Gebot der Rücksichtnahme durch das Aufstockungsvorhaben Genüge getan.

In den zu einer Neubebauung heranzuziehenden Teilen des Gesamt-WB-Bereiches wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 ein Erhalt von Freiflächenanteilen auf den Grundstücken gesichert. Darüber hinaus sind dort, wo keine geschlossene Bauweise festgesetzt ist, gegenseitige Grenzabstände im Umfang der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen einzuhalten. Auch diese Festsetzungen dienen letztlich der Einhaltung des Gebotes der Rücksichtnahme.

Im Zusammenspiel mit der Blockbebauung an der Rheinpromenade wird das Vorhaben einer erweiterten Bebauung an deren Westrand als städtebaulich verträglich erachtet. Hierbei wird der westliche Rand der Innenstadtbebauung durch Überhöhung der Bebauung an der Einmündung der Fährstraße, die Fortsetzung der Bebauung in der durchschnittlichen Gebäudehöhe im östlich angrenzenden Rheinpromenadenabschnitt zwischen Krantor und Fährstraße sowie durch die Herabstufung der Gebäudehöhe für den westlichen Gebäudeteil des Grundstückes Rheinpromenade 44 neu festgelegt und bildet einen gegliederten Übergang zum Freibereich um die St. Martini-Kirche.

1.2 Antrag der Kirchengemeinde St. Christophorus auf Herausnahme ihrer Grundstücke aus dem Bebauungsplanverfahren, Schreiben vom 11.12.2013

Die Kath. Kirchengemeinde St. Christophorus hat im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung den Antrag gestellt, ihr Grundstück der St. Martini-Kirche sowie den angrenzenden Bereich des Pastoratsgrundstückes Martinikirchgang 1-3 unbeplant aus dem Planverfahren zu entlassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

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 Freiflächen. 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.

Bei Verahreineileitung lag somit noch keine konkrete Planungskonzeption für eine bauliche Nutzung des anstehenden neuen Baubereiches vor. In der Folgezeit wurde den drei Eigentümern des betroffenen Areals die Möglichkeit eingeräumt, ihre Einzelinteressen in gegenseitiger Abstimmung in ein tragfähiges Gesamtbebauungskonzept einzubringen. Da zum damaligen Zeitpunkt ein Einvernehmen dieser Grundstückseigentümer zu einem ggf. abschnittsweise realisierbaren Baukonzept denkbar erschien, sollte mit dem Aufstellungsbeschluss insbesondere die Bereitschaft der Stadt Emmerich am Rhein signalisiert werden, die Entwicklung des betroffenen Bereiches mitzutragen, und damit eine gewisse Planungssicherheit in Bezug auf anstehende Investitionen zu vermitteln.

Die Kath. Kirchengemeinde St. Christophorus hat jedoch die Entscheidung getroffen, ihr Grundstück nicht planungsrechtlich für eine zusätzliche bauliche Entwicklung vorbereiten zu lassen. Daher wurde in dem Ende 2013 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 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 im Falle der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche ein weiterer Planungsbedarf, der mit einer Entlassung aus dem Planverfahren voraussichtlich vermieden werden könne. Daher sollten solche Entwicklungsmöglichkeiten durch die geplante Bebauungsplanaufstellung nicht von vornherein eingeschränkt oder erschwert werden.

Der Fachausschuss ist dem Antrag der Kirchengemeinde gefolgt und hat am 29.04.14 vor Durchführung der Offenlage eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses in Form der Herausnahme der betroffenen Grundstücke aus dem Verfahrensbereich beschlossen.

II Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

1.3 Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Schreiben vom 07.04.2014

Bei seiner Luftbildauswertung gelangt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf nicht zu der Erkenntnis einer konkreten Ablagerung von Kampfmitteln, sondern äußert aufgrund von vermehrten Kampfhandlungen im betroffenen Bereich während des Zweiten Weltkrieges einen allgemeinen diffusen Verdacht. Er empfiehlt daher, eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittelrückstände durchführen zu lassen. Darüber hinaus wird die Empfehlungen zusätzlicher Sicherheitsdetektionen für den Fall der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen

mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc.) gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da allenfalls eine diffuse Verdachtslage auf Kampfmittel besteht, kann dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB entsprechend keine planungsrechtliche Festsetzung zu dieser Thematik getroffen werden.

Die Überprüfungen auf Kampfmittelrückstände werden i.d.R. im Zusammenhang mit den Erdarbeiten bei Bauausführung durchgeführt. Daher wurde die Stellungnahme des KBD den Eigentümern der Flächen im Plangebiet, die einer erstmaligen Bebauung entgegen sehen, mit der Bitte um weitere Veranlassung und Weitergabe an etwaige Rechtsnachfolger übergeben. Im Rahmen eines Ortstermines zur Abstimmung archäologischer Bodeneingriffe auf den unbebauten Grundstücksteilen der WB-Gebiete wurden die betreffenden Empfehlungen seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gegenüber dem Architekten des Vorhabens an der Rheinpromenade erneut vorgetragen.

Um alle Bauherren auf mögliche Kampfmittelablagerungen und die Handlungsempfehlungen des KBD hingewiesen, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

1.4 Aufstellfläche für Leiterwagen der Feuerwehr

Zum Planungsvorentwurf wurde seitens der Feuerwehr der Hinweis gegeben, dass es sich bei der absehbaren Bebauung der Hinterlandgartenfläche des Grundstückes Hinter dem Hirsch 7 um ein Gebäude mittlerer Höhe handeln wird. Insofern muss bereits in der Planung eine Aussage zur Sicherung der Rettungswege getroffen werden. Diese kann entweder in der planungsrechtlichen Sicherung einer Aufstellmöglichkeit für den Leiterwagen in unmittelbarer Gebäudenähe bestehen oder durch die bauseitige Ausführung eines ohne Anleitung durch die Feuerwehr gesicherten Fluchtweges aus den Obergeschossen (Feuertreppe o.ä.) bewerkstelligt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vom Eigentümer in der Planung gewünschte Ermöglichung einer Hinterlandbebauung auf dem Grundstück Hinter dem Hirsch 7 soll nach dessen Vorstellungen zur Errichtung eines dreigeschossigen Solitärgebäudes hinter dem bestehenden Wohngebäude führen. Die Erschließung dieser Neubebauung kann nach den vorhandenen topografischen Grundstücksverhältnissen nur auf eigenem Grundstück erfolgen, indem die bestehende Garage an der nordwestlichen Grundstücksgrenze einer Zufahrt zum hinteren Grundstücksbereich weicht.

Eine solche Wegeverbindung ist in Verbindung mit den beengten Verhältnissen im davor liegenden Straßenraum „Hinter dem Hirsch“ nicht dazu geeignet, ein Auffahren des Leiterwagens der Feuerwehr auf die betroffene Hinterlandgrundfläche zu ermöglichen. Ein Standort des Leiterwagens auf der Rheinpromenade kommt für einen Rettungseinsatz wegen der Entfernung zum betroffenen Grundstück von über 20 m ebenfalls nicht in Betracht und wäre im Hochwasserfall auch nicht gesichert nutzbar. Somit wäre allenfalls über die angrenzende Garagenzufahrt auf dem Grundstück der Kath. Kirchengemeinde eine Alternativzufahrt denkbar, bei der ein Leiterwagen sich dem geplanten Gebäude nähern könnte. Hiergegen spricht aber die Garagenstellung auf dem Grundstück der Kirchengemeinde, die verhindert, dass die zum Rhein ausgerichteten Hauptaufenthaltsräume von einer Leiter erreicht werden können.

Da sich somit in der Örtlichkeit keine Möglichkeiten ergeben, im Rahmen der Planaufstellung die Anfahrt des Leiterwagens im betroffenen Bereich zu sichern, kann die betreffende

Problematik nur im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsplanung durch entsprechende bauliche Vorkehrungen bewältigt werden.

1.5 Bodendenkmalbelange, Schreiben des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vom 12.05.2014

Nach Abschluss der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie nach Beschlussfassung des Offenlageentwurfes durch den Fachausschuss ging seitens des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege noch eine gegenüber dessen Erklärung im Rahmen des Abbruchartrages Rheinpromenade 44 abweichende Stellungnahme ein, mit der auf das Vorhandensein bedeutender Bodendenkmalsubstanz insbesondere im Bereich der unbebauten Grundstücksteile der WB-Bereiche hingewiesen wird. Da die Planung hier eine Bebauung mit etwaigen Eingriffen in Bodendenkmäler vorbereitet, werden aus bodendenkmalrechtlicher Sicht Bedenken vorgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Ausräumung der Bedenken wurde zunächst eine archäologische Sachverhaltsermittlung auf den Freiflächen der Grundstücke Rheinpromenade 44 und Hinter dem Hirsch 7 in Form von Grabungen in zwei Suchschnitten durchgeführt. Dabei wurden ein Teil der historischen Stadtmauer in der Lage der Grenze zwischen den beiden Grundstücken, Relikte eines repräsentativen Gebäudes auf der Freifläche des Grundstückes Hinter dem Hirsch 7 sowie Reste eines Hauses auf dem Grundstück Rheinpromenade 44 in einer Bodentiefe ab ca. 0,8 m aufgedeckt. Im Untergrund der unbebauten und durch die Planung einer Bebauung zuzuführenden Teilflächen sind somit umfangreiche Zeugnisse der Geschichte der Stadt Emmerich in Form von archäologischen Bau- und Siedlungsbefunden, erhaltenen Kulturschichten und archäologischen Funden nachgewiesen worden, die über die Sondierbereiche der Sachverhaltsermittlung hinausgehen.

Den Belangen der Bodendenkmalpflege wird daher im Bebauungsplan in der Form entsprochen, dass für die betroffenen Besonderen Wohngebiete (WB 1 bis WB 4) die Zulässigkeit einer mit einem Eingriff in die Bodenschichten mit nachgewiesener historischer Bausubstanz verbundenen Bebauung unter der aufschiebenden Bedingung des § 9 Abs. 2 BauGB von einer vollflächigen archäologischen Untersuchung, Bergung und Dokumentation der Bodendenkmäler nach Maßgabe eines Bescheides gemäß § 29 Abs. 1 DSchG sowie der schriftlichen Freigabe durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abhängig gemacht wird. Hierzu sind im Bebauungsplan entsprechende textliche Festsetzungen aufgenommen worden. Die Erfüllung dieser Bedingung ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren, welches dem entsprechenden Bodeneingriff voraus läuft, nachzuweisen.

Im übrigen Planbereich ist es aufgrund der Errichtung der bestehenden Bebauung zu umfangreichen Eingriffen in den Boden gekommen, so dass dortige Bodendenkmalsubstanz bereits erheblichen Störungen unterworfen sein müsste. Ein erneuter Eingriff ins Erdreich ist in diesen Bereichen allenfalls bei Abgängigkeit eines Altgebäudes mit nachfolgender Neubebauung zu erwarten. Bei zwei Grundstücken, denen der Bebauungsplan Aufstockungsmöglichkeiten eröffnet, ergibt sich eine gewisse Aussicht auf Realisierung solcher Neubauvorhaben, konkrete Absichten hierzu liegen derzeit jedoch nicht vor. Um die Bauherren auf die bodendenkmalrechtlichen Belange hinzuweisen, wird auf dem Bebauungsplan ein Hinweis auf die denkmalrechtlichen Bestimmungen angebracht, nach denen entsprechende Funde von Bodendenkmalsubstanz der zuständigen Denkmalbehörde zu melden sind. Darüber hinaus wird die Untere Denkmalbehörde in die Genehmigungsvorgänge einbezogen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege aufgrund der Übernahme der vorgenannten aufschiebenden Bedingung in den Bebauungsplanentwurf seine Bedenken als ausgeräumt erklärt.

III Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlage) nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine weiteren Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zur Planung eingegangen.

IV Ergebnisse der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind bis zum Ablauf der Beteiligungsfrist keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur Planung eingegangen.

Zu 2) SATZUNGSBESCHLUSS

2.1 Inhalt des Bebauungsplanes

Planungsrechtliche Festsetzungen zur baulichen Entwicklung

Vorgesehen ist die Festsetzung eines

- **Gebietes 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.

Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bestandssicherung

Zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden baulichen Nutzungen der Verwaltungsgebäude des Rathauses sowie der Wohn- und Geschäftshäuser im Bereich Stein- und Fährstraße dienen folgende Gebietsfestsetzungen:

- **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,
- **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.

Nutzungsbeschränkungen

Zur Anpassung an den Charakter der vorhandenen Innenstadtbebauung werden die in den festgesetzten Gebietsarten nach BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen größeren Flächenbedarfes wie Gartenbaubetriebe oder Tankstellen ausgeschlossen. Um eine Häufung von Vergnügungsstätten und die damit einhergehende

Gefahr von Trading-Down-Effekten innerhalb einer der Hauptgeschäftsstraßen der Emmericher Innenstadt oder im zukünftigen gehobenen Wohnbereich an der Rheinpromenade zu vermeiden, werden sowohl Vergnügungsstätten als auch Bordelle oder bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen.

Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse als Dachausbau

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 an der Rheinpromenade 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. Hiervon ausgeschlossen ist der WB-Bereich, der das Grundstück Rheinpromenade 43 betrifft, auf welchem ein gegenüber der angrenzenden Bebauung überhöhter Flachdachbau festgesetzt ist, mit dem eine städtebauliche Torwirkung an der Fährstraße im Zusammenhang mit dem gegenüber liegenden Eckgebäude sichergestellt werden soll.

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. Den Gebäuden mit darunter liegenden Gebäudehöhen werden auf diese Weise noch gewisse Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet.

Im Besonderen Wohngebiet erfolgt zur Sicherung einer sich höhenmäßig zum Freiraum um die St. Martini-Kirche abstuften Höhenentwicklung eine von Ost nach West abgestaffelte Festsetzung maximaler Gebäudehöhen. Um die geplante Aufstockung des Eckgebäudes Rheinpromenade zur Umsetzung der beabsichtigten Torwirkung planungsrechtlich vorzubereiten und damit letztlich auch die Höhenabstufung in Richtung Kirche zu sichern, wird für dieses Grundstück eine zulässige Gesamthöhe im Maß der Gebäudehöhe des gegenüber liegenden Eckgrundstückes festgesetzt.

2.2 Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Das Planverfahren betrifft einen überwiegend bereits bebauten Bereich gemischter Nutzung innerhalb eines Siedlungszusammenhanges. 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. Eingriffe, die durch die Planung vorbereitet werden gelten für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder bereits erfolgt, so dass im Rahmen dieses Verfahrens weder eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt wird, noch die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen stattfindet.

Zur erforderlichen Anpassung der von den Planungsabsichten abweichenden FNP-Darstellungen nach Aufstellung des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde zu Verfahrensbeginn eine entsprechende Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (Anpassung an die Ziele der Raumordnung) an die Bezirksregierung Düsseldorf gestellt. Hierzu liegt eine landesplanerische Zustimmung vor. Mit Änderung des Aufstellungsbeschlusses durch Herausnahme der Fläche der Kath. Kirchengemeinde St. Christophorus (St. Martini-Kirche und ehem. Pastorat Martinikirchgang

1-3) ergab sich im Bebauungsplanentwurf der Offenlage gegenüber dem ursprünglichen FNP-Anpassungsentwurf ein geringfügiger Änderungsbedarf. Die bisherigen FNP-Darstellungen

- Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung „Kirche“ für das ehemalige evgl. Pastorat Hinter dem Hirsch 7 mit einer Größe von 650 qm
- Gemischte Baufläche für die Grundstücke Rheinpromenade 44 und 44 mit einer Größe von 1.000 qm
- Gemischte Baufläche für den Rathuserweiterungsbau mit einer Größe von 700 qm

sollen nach Aufstellung des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung umgewandelt werden in

- Wohnbaufläche einer Größe von 1.650 qm für die neu festgesetzten Besonderen Wohngebiete auf den Grundstücken Rheinpromenade 43 und 44 sowie Hinter dem Hirsch 7
- Gemeinbedarfsfläche einer Größe von 700 qm für den Rathausneubau.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.2.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:

- Anlage 1 zu Vorlage 05-16 0188 Niederschrift Buergerversammlung
- Anlage 2 zu Vorlage 05-16 0188 Stellungnahme Oeffentlichkeitsbeteiligung 3_1
- Anlage 3 zu Vorlage 05-16 0188 Stellungnahmen Behoerdenbeteiligung 4_1
- Anlage 5 zu Vorlage 05-16 0188 Textliche Festsetzungen_Hinweise
- Anlage 6 zu Vorlage 05-16 0188 Begrueendung
- Anlage 7 zu Vorlage 05-16 0188 Artenschutzpruefung
- Anlage 8 zu Vorlage 05-16 0188 Endbericht archaeologische Sachverhaltsermittlung