Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1565/2018

STADT EMMERICH AM RHEIN
DER BÜRGERMEISTER

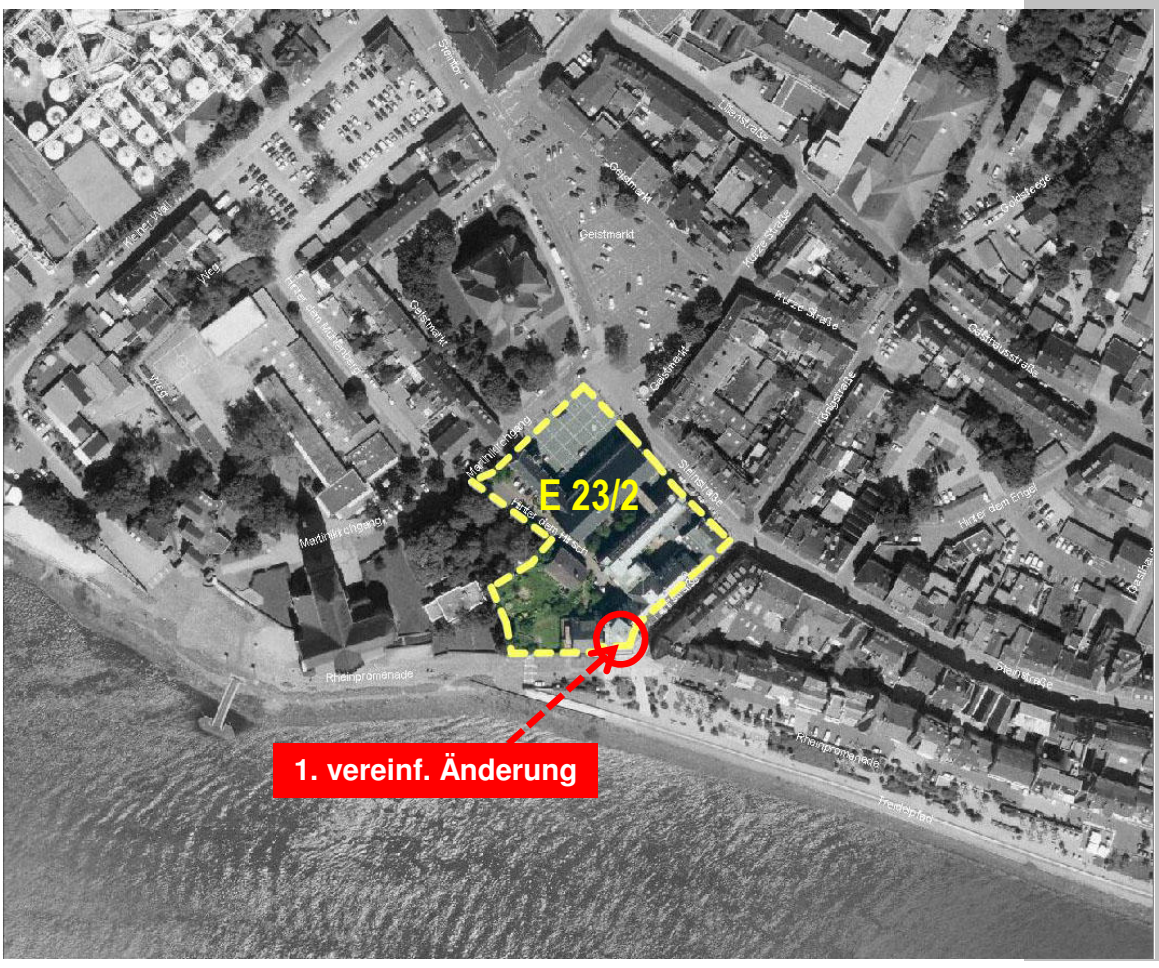
Fachbereich 5
-Stadtentwicklung-

1. vereinfachte Änderung
des Bebauungsplans

E 23/2 -Fährstraße / Hinter dem Hirsch-

BEGRÜNDUNG

Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB)



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planaufstellung 3
2. Örtliche Vorgaben 3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich 3
2.2 Gegenwärtiger Zustand 4
2.3 Vereinfachtes Verfahren 4
3. Planungsvorgaben 4
3.1 Gebietsentwicklungsplan 4
3.2 Flächennutzungsplan 5
3.3 Gestaltungssatzung für den Stadtkernbereich von Emmerich am Rhein 5
4. Landespflegerische Vorgaben 5
4.1 Landschaftsplan 5
4.2 Schutzgebiete 5
5. Planungsziel 6
6. Änderung der bestehenden planungsrechtliche Festsetzungen 6
6.1 Höhenfestsetzung für das Gebäude Rheinpromenade 43 6
6.2 Ausnahmeregelung zur Überschreitung der Baulinien in den Aufstockungsgeschossebenen 7
6.3 Anpassung der südöstlichen Baulinie der Aufstockungsgeschossebenen 7
7. Von der Planung berührte öffentliche Belange 8
7.1 Belange von Natur und Landschaft 8
7.2 Artenschutz 8
7.3 Denkmalpflegerische Belange 8

1. Anlass der Planaufstellung

Das Bestandsgebäude Rheinpromenade 43 betont infolge seiner quaderförmigen Ausgestaltung und seiner von der Gebäudefront an der Rheinpromenade östlich der Fährstraße vorgerückten Stellung den Bebauungsabschluss auf der Westseite des Einmündungsbereiches der Fährstraße in die Rheinpromenade in Form eines turmförmigen Baues. Das gab im Zusammenhang mit der Absicht einer Neubebauung des Eckgrundstückes auf der gegenüber liegenden Seite der Fährstraße den Anlass, im Bebauungsplan E 18/9 -Rheinpromenade/Steinstraße-, der den Rheinpromenadenbereich östlich der Fährstraße planungsrechtlich steuert, ein besonders städtebauliches Planungsziel zu definieren. Danach soll sich an der Fährstraße durch eine beiderseits gegenüber der anschließenden Bebauung deutlich überhöhte, pfeilerartige Bebauung eine städtebauliche Torwirkung von der Rheinpromenade aus an der Fährstraße in die Innenstadt hinein entfalten.

Nach Errichtung des betreffenden Nachbareckgebäudes Rheinpromenade 42a mit einer bis zu siebengeschossigen Bauweise passt sich der später aufgestellte, am 17.02.2015 in Kraft getretene Bebauungsplan E 23/2 -Fährstraße / Hinter dem Hirsch-, der u.a. auch das Baurecht für das Grundstück Rheinpromenade 43 bestimmt, dieser baulichen Entwicklung an. Durch Festsetzung einer ebenfalls siebengeschossigen Bauweise i. V. m. mit einer maximalen Gebäudehöhe in Anpassung an das gegenüber liegende Eckgebäude eröffnet der Bebauungsplan dem Grundstück Rheinpromenade 43 die planungsrechtliche Möglichkeit einer Neubebauung im gleichen Maß der baulichen Nutzung oder einer Aufstockung des Bestandsgebäudes um zwei Geschossebenen über dem jetzigen obersten Vollgeschoss. Der Bebauungsplan stellt diesbezüglich eine Angebotsplanung dar. Dieser lag bei der seinerzeitigen Planaufstellung nur die Studie einer Gebäudeaufstockung im Bestand, jedoch kein konkret ausgearbeiteter Bauentwurf zugrunde.

Der neue Hauseigentümer hat nunmehr einen Antrag auf Gebäudesanierung und -erweiterung um zwei Geschosse bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Dieser Antrag weicht in mehrfacher Hinsicht geringfügig von den Festsetzungen des Bebauungsplans E 23/2 ab. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens sollen im Rahmen einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes durch Anpassung der betroffenen Festsetzungen an das Bauvorhaben geschaffen werden.

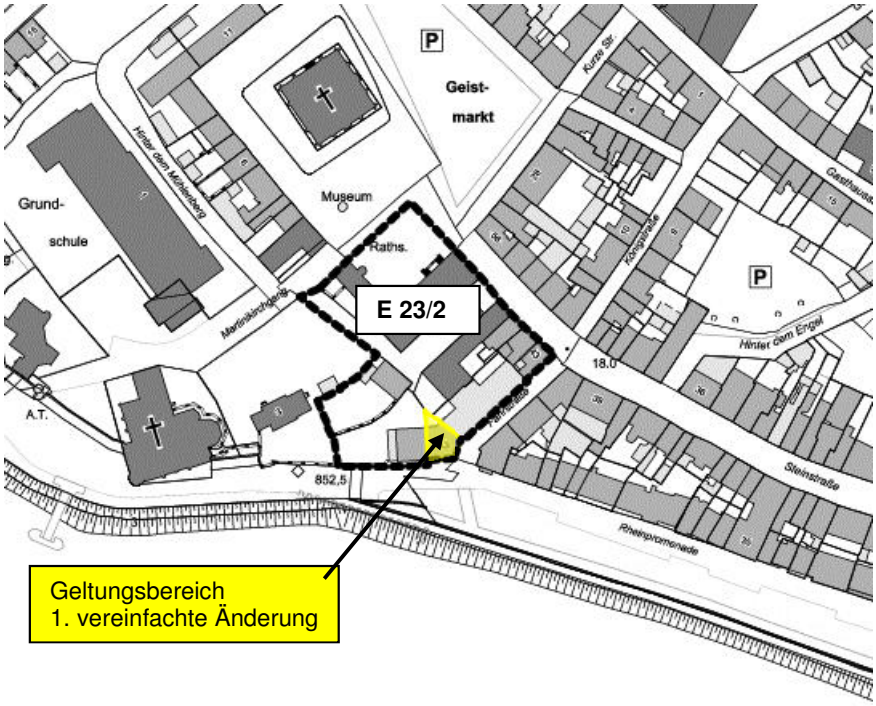
2. Örtliche Vorgaben

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Verfahrensbereich der 1. vereinfachten Bebauungsplanänderung betrifft das Antragsgrundstück Rheinpromenade 43, Gemarkung Emmerich, Flur 23, Flurstück 406 und umfasst eine Fläche von 187 qm.

Die Verfahrensgebietsgrenze ist in der nachfolgenden Planskizze gelb gekennzeichnet.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



2.2 Gegenwärtiger Zustand

Das Verfahrensgebiet liegt im zentralen Innenstadtbereich von Emmerich am Rhein. Das betroffene Grundstück Rheinpromenade 43 ist straßenangrenzend mit einem 5-geschossigen Wohnhaus in geschlossener Bauweise bebaut. Über dem 5. Vollgeschoss befinden sich ein Dachaufbau, der ca. 1/3 der Grundfläche des Gebäudes für die Treppenanlage und die Fahrstuhltechnik einnimmt, sowie eine Dachterrasse mit Pergola.

2.3 Vereinfachtes Verfahren

Durch das Änderungsverfahren werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden nicht angetastet, die zum Maß der baulichen Nutzung nur geringfügig verändert. Von daher liegen die Voraussetzungen zu Abwicklung des Verfahrens als vereinfachtes Verfahren nach den Bestimmungen des § 13 BauGB vor.

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 (RPD 2018).

Der Regionalplan stellt den Bebauungsplanbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Damit steht die Planung weiterhin 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 Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar. Für diese Darstellung erfolgte nach Aufstellung des Bebauungsplanes unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Anpassung im Wege der Berichtigung. Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich insofern aus der FNP-Darstellung.

3.3 Gestaltungssatzung für den Stadtkernbereich von Emmerich am Rhein

Der größere Teil des Bebauungsplangebietes E 23/2 liegt im Geltungsbereich der „Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Emmerich am Rhein -Fußgängerzone und Rheinpromenade-“ vom 12.12.2002, die dem Zwecke dient, den Stadtkernbereich als ein städtebaulich durch einen eigenen Charakter geprägtes Ensemble zu erhalten und gestalterisch weiterzuentwickeln. Betroffen sind hiervon die an den Geistmarkt, die Steinstraße sowie die Fährstraße angrenzenden Grundstücke, die im Bebauungsplan als Fläche für Gemeinbedarf sowie als Mischgebiet festgesetzt sind.

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Grundstück Rheinpromenade 43 ist nicht von der Gestaltungssatzung erfasst.

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 Bestimmungen 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).

Auswirkungen auf die nächst gelegenen naturschutzrechtlichen Schutzgebiete durch die Planung sind auch aufgrund der Vorbelastung durch die übrige umgebende 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 eine bereits bebaute Fläche 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. Planungsziel

Planungsziel dieser Bebauungsplanänderung ist die geringfügige Anpassung der bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an die geplante Erweiterung des Bestandsgebäudes Rheinpromenade 43 zur Sicherstellung ihrer planungsrechtlichen Zulässigkeit, um die Umsetzung der städtebaulich beabsichtigen und in den beiden Bebauungsplänen E 18/9 -Rheinpromenade / Steinstraße- und E 23/2 - Fährstraße / Hinter dem Hirsch- vorbereitete Torwirkung im Einmündungsbereich der Fährstraße in die Rheinpromenade durch eine gegenüber den jeweilig angrenzenden Gebäuden überhöhte, pfeilerförmige Bebauung zu gewährleisten.

6. Änderung der bestehenden planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung eines „Besonderen Wohngebietes“ (WB) als Art der baulichen Nutzung für das Antragsgrundstück bleibt unverändert erhalten, da die geplante bauliche Erweiterungsmaßnahme hiermit weiterhin in Einklang steht. Gleiches gilt für die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich Geschossigkeit und GRZ sowie zur geschlossenen Bauweise.

Das Vorhaben weicht in folgenden Punkten geringfügig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes E 23/2 zum Maß der baulichen Nutzung ab.

6.1 Höhenfestsetzung für das Gebäude Rheinpromenade 43

Der Bebauungsplan setzt für das Antragsgrundstück in Anpassung an die maximale Gebäudehöhe des gegenüber liegenden überhöhten Eckgebäudes eine maximale Gebäudehöhe von 37,0 m NHN fest.

Infolge der von der seinerzeitigen Baugenehmigung abweichend, nämlich jeweils um 0,25 m höher errichteten 5 Geschosse liegt die OK des 5. Bestandsgeschosses des Gebäudes Rheinpromenade 43 bereits bei einer Höhe von rd. 31,7 m NHN. Dies wurde bei Aufstellung des Bebauungsplanes nicht noch einmal konkret überprüft, da von einer korrekten Darstellung der Nachbarbebauung in den seinerzeit aktuell vorliegenden Bauunterlagen für das angrenzende Neubauvorhaben Rheinpromenade 44 ausgegangen wurde. Danach hätte die OK des höchsten Vollgeschosses eine Höhenlage von etwa 30,6 m NHN einnehmen sollen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 37,0 m HNH hätte bei Aufstockung um zwei Geschossebenen für eine Wohnnutzung üblicher Geschosshöhe (Lichtes Maß 2,75 m) eingehalten werden können.

In der vorliegenden Situation ist dies allerdings nicht mehr möglich. Die festgesetzte Maximalgebäudehöhe von 37,0 m NHN würde aktuell nur unter Verzicht auf eine zweite zusätzliche Geschossebene und damit unter Minderung der städtebaulichen Wirkung des Vorhabens in der unmittelbaren Umgebung eingehalten werden können. Um für das Bestandsgebäude aber eine vergleichbare Überhöhung gegenüber der angrenzenden Bebauung wie das Eckgebäude Rheinpromenade 42a zu erlangen, ist damit die Überschreitung der Festsetzung der Gesamtgebäudehöhe zwingend erforderlich.

Das beantragte Vorhaben nimmt eine Gesamthöhe von 38,03 m NHN ein. Zur Ermöglichung der Errichtung eines zweiten Aufstockungsgeschosses wird die bisher zulässige maximale Gebäudehöhe von 37,0 m NHN auf 38,03 m NHN erhöht. Die im Bebauungsplan festgeschriebene Abstufung der sich anschließenden Bebauung in Richtung St.-Martini-Kirche wird hierdurch nicht in Frage gestellt. Für den allgemeinen Betrachter wird die Überschreitung aus dem beengten Verkehrsraum vor dem Grundstück nicht erkennbar sein, da sich der gegenüber liegende

Torpfeilerbau nicht unmittelbar anschließt und dessen Höhe darüber hinaus optisch noch durch aufgeständerte Solarpaneele mit bestimmt wird.

Darüber hinaus ergibt sich nach neuerer Rechtsprechung die Notwendigkeit, bei Baulinienfestsetzungen zur Befreiung von einem erforderlichen Abstandflächennachweis zusätzlich konkrete, zwingend festgesetzte Gebäudehöhenfestsetzungen zu treffen. Da es ansonsten zu einem Abstandflächenerfordernis käme, welches bei der beengten Grundstücks- und Bebauungssituation im betroffenen Eckbereich bereits im Bestand nicht erfüllt werden kann und unzulässige Überlagerungen mit Abstandflächen der benachbarten Bebauung bewirkt, muss dieser Mangel beseitigt werden, um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens insgesamt zu sichern. Daher werden neben der vorgenannten Gesamtgebäudehöhe in Anpassung an das beantragte Vorhaben Höhenfestsetzungen je Geschossebene ergänzt und die Höhenmaße jeweils als zwingende Maße festgesetzt.

6.2 Ausnahmeregelung zur Überschreitung der Baulinien in den Aufstockungsgeschossebenen

Die überbaubare Fläche auf dem Grundstück Rheinpromenade 43 wird durch Baulinien in Anpassung an den bestehenden Gebäudegrundriss definiert. Da das Bestandsgebäude zur energetischen Sanierung an den jeweiligen Außenfassaden mit einer Wärmeschutzdämmfassade versehen werden soll, kommt es auf diese Weise zu einer Überschreitung der jeweiligen Baulinien um das Dämmmaß von 18 cm. Eine solche geringfügige Baulinienüberschreitung ist nach § 248 BauGB für Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden zulässig. Im vorliegenden Fall sind die neu errichteten Erweiterungsgeschossebenen jedoch nicht von besagter Ausnahmeregelung erfasst. Zur Einhaltung der hierfür bisher festgesetzten Baulinien müssten die Außenwände von daher hier anstelle auf dem bestehenden Mauerwerk der darunter liegenden Geschosse mit einem statisch höchst problematischen Rücksprung um das Maß der Wärmedämmung errichtet werden. Auch städtebaulich erscheint eine solche Lösung nicht wünschenswert.

Um bei durchgehendem Außenmauerwerk die planungsrechtliche Zulässigkeit der Anbringung des beantragten Wärmedämmungsverbundsystems für die Neubauteile in den Aufstockungsgeschossebenen zu sichern, wird eine Ausnahmeregelung getroffen, nach der eine Überschreitung der Baulinien bis zum Maß von 18 cm in diesen Geschossen zugelassen werden kann, wenn die bauliche Maßnahmen, die die Überschreitung verursachen, der Wärmedämmung dienen. Diese Regelung korrespondiert hinsichtlich der dabei teilweise stattfindenden Inanspruchnahme des Luftraumes der Nachbargrundstücke mit einer Bestimmung des Nachbarrechtsgesetzes NRW, nach wiederum bei bestehenden Gebäuden eine Grenzüberschreitung bis zu 25 cm durch Wärmdämmfassaden zu dulden ist.

6.3 Anpassung der südöstlichen Baulinie der Aufstockungsgeschossebenen

Auf der seinerzeitigen Bebauungsstudie für die Aufstockung des Gebäudes Rheinpromenade 43 basierend setzt der Bebauungsplan E 23/2 in der Südostfassade der beiden Erweiterungsgeschosse einen leichten Knick fest. Geplant ist nunmehr eine geradlinige Verlängerung der Treppenhausfassade zur Fährstraße. Damit tritt die betreffende Fassade geringfügig hinter die bestehende Baulinienfestsetzung zurück. Diese Abweichung wird mit einer entsprechenden Anpassung des Baulinienverlaufes an den Bauantrag ausgeräumt.

7. Von der Planung berührte öffentliche Belange

7.1 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 E 23/2 wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Hierbei galten 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 wurde daher im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nicht erforderlich. Gleiches gilt für die anstehende 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes.

Eine zusätzliche Bodenversiegelung wird im Rahmen des Verfahrens zur 1. vereinfachten Änderung nicht vorbereitet, da das Antragsgrundstück bereits bebaut ist und nur in der Höhe erweitert werden soll.

7.2 Artenschutz

Das Verfahrensgebiet befindet sich im zentralen Innenstadtbereich des Emmericher Stadtgebietes 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.

Das Verfahrensgebiet dieser Änderung betrifft ein bereits nahezu vollständig bebautes Grundstück und ist in Bezug auf die Auswirkung auf geschützte planungsrelevante Arten durch massive Störfaktoren und den hohen Versiegelungsgrad erheblich vorbelastet. Die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erstellte artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)1 der Stufe I ist seinerzeit zu dem Einschätzung gelangt, dass durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten nicht verletzt oder getötet werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Ferner wurden keine Störungen zu erwartet, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen führen könnten. Darüber hinaus war keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten einer planungsrelevanten Art im räumlichen Zusammenhang zu befürchten.

Die Aussagen der ASP I treffen für den Fall der geringfügigen Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Verfahren weiterhin zu.

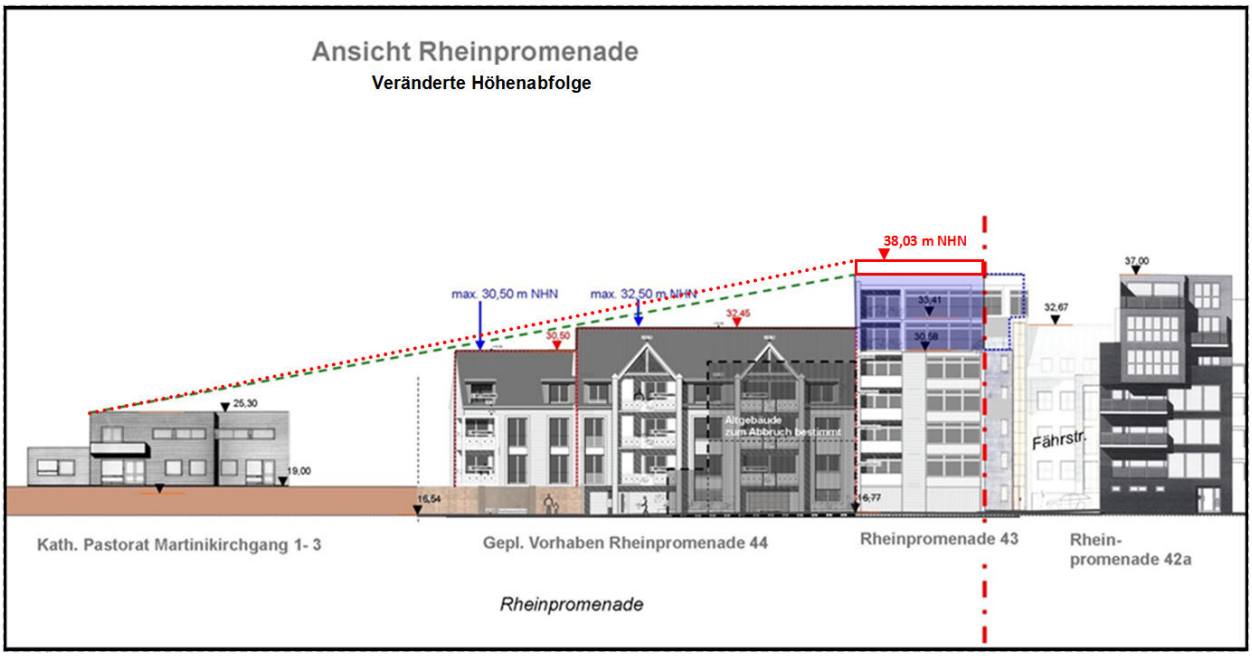
7.3 Denkmalpflegerische Belange

Der Bebauungsplan E 23/2 regelt eine mit der Denkmalbehörde abgestimmte Abstufung der Gebäudehöhen an der Rheinpromenade von der Fährstraße in westlicher Richtung zum solitär stehenden Baudenkmal St. Martini-Kirche. Durch die vorgesehene Erhöhung des Vorhabens Rheinpromenade 43 als Eckpfeiler der Bebauungsabfolge um 1 m erfolgt zwar eine gewisse Auflösung der sich bisher ergebenden strikt linearen Gebäudehöhenentwicklung, jedoch stellt diese die gewünschte Abstufung zur Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange nicht grundsätzlich in Frage.

---

1 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung Bebauungsplans E 23/2 -Fährstraße / Hinter dem Hirsch“, StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 19.05.2014

Abbildung 2: Veränderte Höhenabwicklung Rheinpromenade



Infolge der Entfernung des Änderungsbereiches zur St.-Martini-Kirche von etwa 85 m und vor dem Hintergrund der sich nach Osten anschließenden Silhouette der z.T. noch höheren Promenadenbebauung wird die zur Gewährleistung der städtebaulichen Torwirkung an der Fährstraße erforderliche Überschreitung der bisher festgesetzten maximalen Gebäudehöhe bei der Aufstockung des Gebäudes Rheinpromenade 43 um zwei Geschosse auch in Bezug auf die Denkmalbelange für vertretbar erachtet.

Emmerich am Rhein,

Der Bürgermeister

Peter Hinze