



TOP
Vorlagen-Nr. _____ Datum

Verwaltungsvorlage

öffentlich

05 - 16
1801/2019

27.02.2019

Betreff

Bebauungsplanverfahren E 18/17 - Rheinpromenade -;
hier: 1) Aufstellungsbeschluss
2) Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	19.03.2019
Haupt- und Finanzausschuss	26.03.2019
Rat	09.04.2019

Beschlussvorschlag**Zu 1)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für einen Bereich der Rheinpromenade zwischen Wassertor und Fährstraße unter Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren erhält die Bezeichnung **E 18/17 -Rheinpromenade-**.

Das künftige Plangebiet ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet (siehe Anlage 1).

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Vorstellung der Planungsabsichten in der Form der einfachen Bürgerbeteiligung nach Punkt 3.1 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung durchzuführen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu veranlassen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

a) Planungsanlass

Die Bebauung an der Rheinpromenade ist einer kontinuierlichen Veränderung unterworfen. In der jüngeren Vergangenheit wurden mehrere in der Nachkriegszeit errichtete Wohn- und Geschäftshäuser abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Infolge der im Stadtgefüge herausragenden Lage mit den höchsten Grundstückspreisen im Emmericher Stadtgebiet lief dabei jede Neubebauung u.a. auch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit auf eine Maximalausnutzung unter Aufstockung der vorlaufenden Bebauungshöhen hinaus. Dieser Trend lässt sich auch für weitere im Raum stehende bauliche Nachnutzungen in diesem Bereich absehen. Darüber hinaus ist anhand der jüngeren Bauvorhaben insbesondere im Gastronomiebereich der Rheinpromenade eine Tendenz erkennbar, nach der bisherige gewerbliche Erdgeschossnutzungen zugunsten von Garagen zum Stellplatznachweis aufgegeben werden, was den Entwicklungszielen der Rheinpromenade als qualitätsvolle Flaniermeile mit gastronomischen Angeboten entgegensteht. Daher ist aufgrund der eingetretenen Veränderungen eine planungsrechtliche Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung an der Rheinpromenade und in den unmittelbar hieran angrenzenden Baubereichen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Eine solche Planungsabsicht ist bereits in den 1990-er Jahren verfolgt worden. Von den seinerzeit eingeleiteten drei Bebauungsplanaufstellungsverfahren für Teilbereiche der Rheinpromenade wurde jedoch nur der Bebauungsplan E 18/9 -Rheinpromenade / Steinstraße- für den Abschnitt zwischen Krantor und Fährstraße zum Abschluss gebracht. Die beiden anderen Planungen wurden nicht fortgeführt, nachdem offensichtlich wurde, dass die in der BauNVO definierten Gebietskategorien die tatsächlich vorhandenen und zukünftig zu entwickelnden Nutzungsstrukturen an der Rheinpromenade mit gewerblich-gastronomischer Erdgeschossnutzung und nahezu ausschließlicher Wohnnutzung in den Obergeschossen nicht ausreichend abbildeten. Es ergab sich kein Planungsinstrument, mit dem die Immissionskonflikte aus der Gastronomienutzung gegenüber den mit der Festsetzung der Gebietskategorie zugewiesenen Schutzansprüchen zulässiger Wohnnutzung hätte zweifelsfrei bewältigt werden können.

Erst mit der Einführung der neuen Gebietsart „Urbanes Gebiet“ (MU) durch den § 6a BauNVO im Jahre 2017 ergibt sich für die mischgenutzten innerstädtischen Kernstadtbereiche wie in Emmerich eine passende planungsrechtliche Gebietskategorie. Das „Urbane Gebiet“ sichert im Gegensatz zu einem „Mischgebiet“ eine Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen auch in einem ungleichen Mischungsverhältnis. Die betreffende BauNVO-Novellierung soll zum Anlass genommen werden, die Planungsabsichten für die bauliche Entwicklung an der Rheinpromenade wieder aufzugreifen.

Hierzu soll die Neuaufstellung eines Gesamtbebauungsplanes für die Baubereiche im östlichen Hauptabschnitt der Rheinpromenade zwischen Wassertor und Fährstraße vorgenommen werden. Das Plangebiet fasst neben dem bisher unbeplanten Bereich der östlichen Rheinpromenade zwischen Wassertor und Krantor auch den Geltungsbereich des noch gültigen, jedoch mit materiellen Mängeln behafteten Bebauungsplans „E18/9 Rheinpromenade / Steinstraße-“ ein. Dessen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans ersetzt, ohne dass es einer formellen Aufhebung des Altplanes bedürfte. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Teil des bestehenden Bebauungsplans „Innenstadt“ vom Bereich Fischerort bis Christoffelstraße überplant.

b) Planungsziele

Das von der Stadt Emmerich 2017 beschlossene „Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2025“ sowie der „Masterplan - Weiterentwicklung Innenstadt“ (Rat 13.02.2001) beinhalten Entwicklungsziele für die Emmericher Innenstadt und die Rheinpromenade. Die Konzepte betonen die Wichtigkeit der Rheinpromenade als repräsentative Lage und als eines der Aushängeschilder der Stadt Emmerich.

Ebenfalls bestärkt die im integrierten Stadtentwicklungskonzept enthaltene „Qualitätsoffensive Gastronomie“ die Bedeutung des gastronomischen Angebotes und seine zukünftige Entwicklung sowohl für Einheimische als auch für Touristen, da hierdurch das Aufenthaltserlebnis im Bereich der Rheinpromenade zwischen Wassertor und Krantor intensiviert und qualitativ aufgewertet wird.

Ziel der Planaufstellung ist es daher, einerseits den Standort gastronomischer Angebote im Bereich der Rheinpromenade zu sichern und räumlich attraktiv zu bündeln.

Andererseits dient der Bebauungsplan der Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung an dem bevorzugten Standort Rheinpromenade.

c) Verfahrensgebiet

Der Planbereich erstreckt sich entlang der Rheinpromenade vom Wassertor bis zur Fährstraße. Das Verfahrensgebiet fasst neben den an die Rheinpromenade grenzenden Baublocken auch die Verkehrsfläche der Rheinpromenade hinter den Hochwasserschutzanlagen ein. Die nördliche Grenze bilden die Straßen Steinstraße, Alter Markt und Fischerort.

Der Bereich ist in Anlage 1 durch die gestrichelte Linie dargestellt und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Emmerich:

Flur 18, Flurstücke: 2, 5, 9, 11, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 236, 237, 239, 287, 288, 289, 452, 518, 611, 613, 655, 668, 669, 688, 689, 693, 699, 703, 706, 707

Flur 22, Flurstücke: 186, 187, 190, 191, 192, 194, 204, 206, 208, 210, 211, 213, 214, 215, 224, 225, 226, 229, 230, 231, 233, 236, 237, 245, 247, 248, 250, 255, 257, 262, 263, 264, 265, 274, 275, 288, 346, 350, 351, 352, 353, 401, 420, 429, 441, 442, 444, 446, 447, 449, 450, 453, 455, 457, 459, 474, 478

Flur 23, Flurstücke: 460

d) Vorgesehene Planfestsetzungen

d.1) Gemeinsame Festsetzungen für beide Teilbereiche

Die Baubereiche im Plangebiet sollen insgesamt als „Urbanes Gebiet“ (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt werden. Dabei ist entsprechend der Darstellung im Vorentwurfsplan eine Gliederung in mindestens zwei Teilgebiete (MU1 und MU2) angedacht. Diese Gebiete entsprechen der Aufteilung der Rheinpromenade in den östlichen Abschnitt der „Gastronomiemeile“ und dem vornehmlich dem Wohnen dienenden Abschnitt westlich der Stadtplatte. Die betroffenen Bereiche weisen trotz ihrer Ähnlichkeiten und dem räumlichen Zusammenhang leichte Unterschiede in der konkreten Bebauung und Nutzung auf, die sich

auch in unterschiedlichen Ergänzungsfestsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung widerspiegeln sollen.

Infolge der historisch gewachsenen innerstädtischen Bebauungsstruktur einer durchgängig geschlossenen und verdichteten Bebauung mit bis zu vollständiger Grundstücksüberbauung werden die in § 17 (1) BauNVO festgesetzten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für urbane Gebiete (GRZ 0,8 und GFZ 3,0) im Bestand bereits überschritten. Da der § 17 (2) BauNVO jedoch bei Vorliegen entsprechender städtebaulicher Gründe eine Überschreitung der Obergrenzen des Abs. 1 erlaubt, welche hier vorliegen, soll von dieser Bestimmung mit der Festsetzung höherer Maße der baulichen Nutzung in Anpassung an den Bestand Gebrauch gemacht werden.

Auch die nach Landesbauordnung erforderlichen Gebäudeabstandflächen werden bei den beengten Grundstücksverhältnissen bereits im Bestand größtenteils nicht eingehalten. Hier ergibt sich aus der Bestimmung des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die Möglichkeit der Festsetzung vom Bauordnungsrecht abweichender Maße der Tiefe der Abstandflächen, die ebenfalls zur Anwendung kommen soll.

In den oberen Geschossen des Plangebietes sollen gemäß § 6 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO hauptsächlich Wohnnutzungen festgesetzt werden.

In Teilen des Plangebiets sollen Garagen in den Erdgeschossen ausgeschlossen werden. Diese Festsetzung soll besonders der Entwicklung von weiteren PKW-Garagen in den Erdgeschossen der Gebäude entgegenwirken, da diese für Besucher keine Attraktivität und Aufenthaltsqualität erzeugen und den Entwicklungszielen der Rheinpromenade als qualitätsvolle Flaniermeile entgegenstehen oder die Erhaltung der qualitätsvollen Straßengestaltungen im Bereich Steinstraße / Alter Markt / Fischerort in Frage stellen. Die Feinsteuerung der Bereiche in denen der Ausschluss gelten soll findet im weiteren Bebauungsplanverfahren statt.

Da der Betrieb der besonders im Teilbereich MU2 direkt und indirekt an die Wohnbebauung angrenzenden gastronomischen Nutzungen mit deutlichen Geräusch- und Geruchsbelastungen einhergehen kann, ist für den gesamten Planbereich ein erhöhter Immissionsschutz notwendig. Dieser wird im Rahmen von immissionshemmenden baulichen Vorgaben wie zum Beispiel Mehrfachverglasungen, Schalldämmungen oder Belüftungsanlagen, sowie möglichen Auflagen für die Gastronomiebetriebe realisiert. Außerdem liegt die dem Rhein zugewandte Bebauung im direkten Einfluss der Emissionen der Rheinschifffahrt. Als Grundlage für die konkrete Ausgestaltung des Immissionsschutzes sind Schall- und Luftgutachten sowohl in Bezug auf die Gastronomiebetriebe als auch der auf den Planbereich direkt einwirkenden Rheinschifffahrt durchzuführen.

Durch die überdurchschnittliche Höhe der von Balkonen bestimmten Gebäude entwickelt die Rheinpromenade ein ganz eigenes Erscheinungsbild. In Kontrast zum flachen und weithin offenen Gegenufer des Rheins entsteht ein kliffartiger Raumeindruck. Um ein ansprechendes Erscheinungsbild in den einzelnen Abschnitten zu erhalten wird die Höhe der baulichen Anlagen gem. §16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Geringfügige Abweichungen können gem. § 18(2) BauNVO im Rahmen der gültigen Gestaltungssatzung zugelassen werden.

Die insgesamt hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität und die Einhaltung des harmonischen Gesamtbildes des öffentlichen Raumes werden durch die bestehende, neben dem Bebauungsplan weiterhin geltende Gestaltungssatzung für den Emmericher Kernstadtbereich gesichert.

Im Planbereich existieren an unterschiedlichen Stellen Leerstände und bauliche Mängel von Einzelgebäuden und Ladenlokalen, die negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild

und auf die Attraktivität des Wohn- und Geschäftsbereiches haben. Um den Geschäftsstraßencharakter der Steinstraße als Eingangsbereich in die Innenstadt zu stützen, hat sich die Stadt Emmerich am Rhein deshalb in der Vergangenheit mit diversen Maßnahmen um eine Aufwertung des betroffenen Bereiches bemüht. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich beschreibt die Steinstraße aufgrund ihrer geringeren Einzelhandelsdichte als Nebenlage, bescheinigt ihr jedoch ein wichtiges Potenzial für die Aufwertung und Attraktivierung der Innenstadt durch eine Reaktivierung der Leerstände und die vorhandenen historischen Fassaden.

Vor diesem Hintergrund soll insbesondere mit Hinblick auf die anzutreffenden Leerstände etwaigen weiteren Attraktivitätsverlusten entgegen gewirkt werden, indem Vergnügungsstätten gemäß dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Emmerich im gesamten Planbereich ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss soll sich auch auf den Planbereich an der Rheinpromenade erstrecken, da Vergnügungsstätten insbesondere bei der hier bestehenden bevorzugten Wohnlage einen Abwertungseffekt hervorrufen können.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten umfasst die Unterarten Spielhallen, Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe. Außerdem werden Wettannahmestellen ausgeschlossen, welche nach einem Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 18.09.2018 ebenfalls unter die Kategorie Vergnügungsstätte fallen, sobald sie mit Quotenmonitoren ausgestattet sind.

Hiermit soll ein Attraktivitätsverlust für die bevorzugte Wohnlage an der Rheinpromenade sowie eine zusätzliche Abwertung der Bereiche an der Steinstraße, die mit solchen Betrieben einhergehen können, vermieden werden.

d.2) Besondere Festsetzungen im Teilgebiet MU1 (Bereich Fährstraße bis Krantor)

Der Teilbereich MU1 wird nördlich von der Steinstraße begrenzt. Westlich wird der Bereich von der Fährstraße begrenzt und reicht in östlicher Ausrichtung bis an die letzte Häuserzeile vor dem Krantor heran. Südlich reicht der Planbereich inklusive der Rheinpromenade bis an den Rhein heran. Die Straßenflächen sind im Planbereich enthalten.

Im Teilgebiet MU1 werden in den Erdgeschossen gemäß der Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzungen erlaubt.

Darüber hinaus soll an den von der Rheinpromenade abgewandten Baublockseiten (Steinstraße) eine Wohnnutzung im Erdgeschossbereich grundsätzlich zugelassen werden. Diese war im Bebauungsplan E 18/9 für die Steinstraße bislang ausgeschlossen und soll somit auch hier erstmalig zugelassen werden, um der gewandelten geringeren Bedeutung der Steinstraße für den zentralen Versorgungsbereich, die sich durch langzeitige Leerstände bestehender Ladenlokale darlegen lässt, zu entsprechen.

Im Planbereich der Steinstraße werden Garagen im Erdgeschoss ausgeschlossen, da diese die Erhaltung der qualitätsvollen Straßengestaltung beeinträchtigen würden.

d.3) Besondere Festsetzungen im Teilgebiet MU2 (Bereich Krantor bis Wassertor)

Die nördliche Begrenzung des Teilbereiches stellen der Platz „Alter Markt“ und die Straßen „Fischerort“ und „Hinter der Alten Kirche“ dar. Südlich reicht der Planbereich inklusive der Rheinpromenade bis an den Rhein heran. Im südlich zur Rheinpromenade ausgerichteten Teilbereich sowie im nördlich ausgerichteten Bereich „Alter Markt“ sollen in den Erdgeschossen in der Regel nur Schank- und Speisewirtschaften als gewerbliche Nutzungen gem. § 6a (2)3 zugelassen werden. Die Feinsteuerung erfolgt im weiteren Bebauungsplanverfahren.

e) Erfüllung der Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung

Von der Bebauungsplanaufstellung in Innenbereich betroffen sind ein Bereich innerhalb eines bestehenden Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 BauGB und der Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes. Das Verfahren dient der planungsrechtlichen Steuerung der Weiterentwicklung der bereits nahezu vollständig bebauten Bereiche und stellt somit eine Innenentwicklung dar. Hier können die Regelungen des § 13a BauGB angewendet werden.

Bei der Gesamtfläche der zukünftigen Baugebietsfestsetzung im Planbereich von rd. 17.500 qm die zulässige Gesamtgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Schwellenwert von 20.000 qm gemäß § 13a BauGB nicht überschreiten können. Die Planung bereitet keine Zulässigkeit von Vorhaben vor, die einer UVP-Pflicht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) liegen nicht vor. Darüber hinaus bereitet die Planung keine erheblichen umweltbezogenen Beeinträchtigungen der Nutzungen in der Nachbarschaft vor.

Es liegen insofern die Voraussetzungen der Durchführung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) vor. Daher soll von den verfahrenserleichternden Vorschriften des § 13a BauGB Gebrauch gemacht werden. Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB sind dabei die Durchführung einer Umweltprüfung und sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan entwickelt sich im Wesentlichen aus der aktuellen Flächennutzungsplandarstellung als „Gemischte Wohnbaufläche“. Lediglich für das Grundstück Rheinpromenade 1 / Wassertor ergibt sich eine Abweichung von der FNP-Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf der Zweckbestimmung „Verwaltung“. Mit Aufgabe des vormaligen Hafenzollamtes und bereits genehmigter Umwandlung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes in Wohnnutzung sind die Entwicklungsziele des FNP für das betroffene Grundstück obsolet. Unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB soll daher eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nach Bebauungsplanaufstellung erfolgen.

Zu 2)

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sollte auf eine formelle frühzeitige Beteiligung im Sinne der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB nicht verzichtet werden, um eine frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der Behörden zu gewährleisten und eine umfangreiche Vorabstimmung der Planung vor Erstellung des Offenlageentwurfes durchzuführen.

Da es sich um eine Planung im Bestand handelt, werden die Auswirkungen der Planungen auf die Grundstücke im Verfahrensbereich verwaltungsseitig als nur gering eingeschätzt. Daher wird vorgeschlagen, die Planungsziele in Form einer öffentlichen Auslegung des Planungsvorentwurfes nach Pkt. 3.1 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren durchzuführen. Darüber hinaus wird der Planungsvorentwurf gleichzeitig auf die städtische Homepage eingestellt. Die Eigentümer der Grundstücke im Verfahrensbereich werden durch Anschreiben persönlich auf die betreffende Beteiligung aufmerksam gemacht.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme ist im Haushaltsjahr 2019 vorgesehen. Produkt 1.100.09.01.01
Sachkonto 52910000

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.1.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage:
Anlage zu Vorlage 05-16 1801 Geltungsbereich