



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 1848/2019	10.04.2019

Betreff

Bebauungsplanverfahren E 23/3 -St. Martini Umfeld-;
hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	07.05.2019
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bereich der St. Martinikirche und der sie umgebenden Grundstücke zwischen Rheinpromenade und Hinter dem Mühlenberg/Hinter dem Hirsch unter Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren erhält die Bezeichnung: **E 23/3 -St. Martini Umfeld-**.

Die Verfahrensgebietsgrenze ist im Anlageplan 2 mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Sachdarstellung :

a) **Planungsanlass**

Der Bereich der St. Martinikirche und das Grundstück des östlich hiervon gelegenen Pastorats waren im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens E 23/2 -Fährstraße / Hinter dem Hirsch- im Jahre 2012 bereits für die Vorbereitung eines konkreten Planungsrechtes vorgesehen und in den damaligen Aufstellungsbeschluss einbezogen worden. Seinerzeit hatte sich die Kirchengemeinde St. Christophorus jedoch noch nicht auf fest umrissene Nutzungsabsichten ihres Grundstücks verständigen wollen und eine Herausnahme ihres Besitzes aus dem Planverfahren bewirkt.

Inzwischen hat die Kirchengemeinde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, mit der ein Lösungsvorschlag für eine Zusammenführung der auf die Pfarrbezirke der ehemals selbstständigen Kirchengemeinden verteilten und teilweise parallel vorhandenen kirchlichen Einrichtungen erarbeitet werden soll. Dem Wandel in der Kath. Kirche soll durch eine Konsolidierung Rechnung getragen werden, indem einerseits die Flächen kirchlicher Einrichtungen auf das notwendige Maß für die auf ihnen liegenden Funktionen reduziert werden und andererseits eine Bündelung dieser Einrichtungen in einem neuen Pfarrzentrum erfolgt.

Als zentral und verkehrsgünstig gelegener Standort für ein solches Zentrum bietet sich das Umfeld der St. Martinikirche an. Auf der Freifläche zwischen Rathaus und Kirche besteht die Möglichkeit bestehende kirchliche Einrichtungen zu ergänzen und weitere soziale Einrichtungen anzusiedeln. Darüber hinaus ergeben sich an diesem Standort Optionen zur gemeinschaftlichen Nutzung vorhandener Räumlichkeiten der benachbarten evgl. Christuskirche sowie der Stadtverwaltung. Entsprechende Sondierungen mit allen Akteuren haben ein grundsätzliches Interesse an einer Kooperation u.a. zur Erzielung von Synergieeffekten erkennen lassen.

Mit dem Umzug solcher Einrichtungen an diesen favorisierten Standort entstünde unter Einbeziehung des Kindergartens Rheinpromenade 47 und der Rheinschule auf der einen Seite sowie des Rathauses und seiner Dependance im ehemaligen evgl. Pastorat auf der anderen Seite ein räumliches Zentrum von kirchlichen, sozialen und Verwaltungseinrichtungen. Zur gestalterischen Aufwertung eines solchen Zentrums soll eine ansprechende mit den Belangen des Denkmalschutzes verträgliche Architektur der neu zu errichtenden Gebäude entstehen.

Auch wenn sich die Planungen der Kirchengemeinde noch in der Entscheidungsphase befinden, soll mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes frühzeitig eine Sicherung der grundsätzlichen Planungsabsichten erfolgen.

Ausfluss des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2025 (ISEK) ist der Auftrag an die Verwaltung, im zentralen Stadtbereich einen zweiten Standort für eine Jugendeinrichtung zur Optimierung des Angebots an Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche zu finden. Diesem Aspekt dient auch das im ISEK definierte Projekt der Weiterentwicklung des Rheinstrands am westlichen Ende der Rheinpromenade zum Chill-out-Bereich für Jugendliche und junge Erwachsene. Voraussetzung für eine Umsetzung des Projektes ist jedoch die Etablierung angrenzender Nutzungen, durch die eine soziale Kontrolle zur Vermeidung von Vandalismus sichergestellt wird. Mit der derzeit ungenutzten Immobilie der ehemaligen Restauration „Alte Rheinfähre“, Rheinpromenade 46 bietet sich ein Standort für eine entsprechende Jugendeinrichtung in Anbindung an das geplante kirchlich-soziale Zentrum, dessen Angebote hierdurch in sinnvoller Weise ergänzt würden. In räumlicher Nähe zum Rheinstrand soll eine solche Einrichtung die Aufnahme der vom ISEK dort vorgesehenen Nutzungen sichern. Ferner ergibt sich mit dem nahegelegenen Schulhof, wie

im ISEK auch zu anderen Schulstandorten ausgeführt, die Option einer weiteren Freiflächennutzung außerhalb der Schulzeiten durch die Kinder und Jugendlichen in einer solchen Jugendeinrichtung. Daher werden das bezeichnete Grundstück sowie der Bereich des „Rheinstrandes“ und der Bastion mit in die Aufstellung des Bebauungsplanes einbezogen. Das Nutzungskonzept entspricht ebenfalls den Vorstellungen der katholischen und evangelischen Kirchengemeinden (siehe Anlage 6).

Bei Einbeziehung der Fläche des östlich an das Grundstück der Kirchengemeinde angrenzenden ehemaligen evgl. Pastorats, Hinter dem Hirsch 7, in ein gemeinschaftlich abgestimmtes Baukonzept ergibt sich für die Stadt Emmerich am Rhein gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht im Bebauungsplan E 23/2 ein erweiterter Gestaltungsspielraum zur Entwicklung benötigter Verwaltungsräume in unmittelbarer Nähe zum Rathaus. Daher soll dieses Grundstück ebenfalls mit in das Bebauungsverfahren einbezogen werden.

b) Planungsziel

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Pfarrzentrums der Kath. Kirchengemeinde St. Christophorus im Umfeld der St. Martinikirche. Neben kirchlichen Einrichtungen soll dabei die Ansiedlung weiterer sozialer Einrichtungen, Jugendeinrichtungen sowie Verwaltungseinrichtungen ermöglicht werden. Dabei soll die zukünftige bauliche Entwicklung im Sinne einer städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Baustruktur unter Berücksichtigung der Denkmalbelange gesteuert werden.

Des Weiteren sollen mit der Bauaufstellung die Errichtung einer zweiten Jugendeinrichtung im Innenstadtbereich und die Umsetzung des im ISEK als Maßnahme zur Aufwertung des öffentlichen Raums beschlossenen Projektes „Umgestaltung des Rheinstrandes zum Chill-out-Bereich“ planungsrechtlich vorbereitet werden.

Ferner soll der bestehende Schulstandort für den zentralen Innenstadtbereich in Hinblick auf die Bedarfsanpassung im Zuge einer sich wandelnden Schullandschaft gesichert werden.

c) Gegenwärtige Nutzungssituation im Planbereich

Das Plangebiet umfasst die St. Martinikirche sowie die Grundstücke der benachbarten kirchlichen Einrichtungen Pastorat, Pfarrheim und Kindergarten sowie das Grundstück der Gemeinschaftsgrundschule „Rheinschule“ einschließlich der Gebäude für die Ganztagsbetreuung. Ferner sind die Grundstücke des derzeit durch die Stadtverwaltung genutzten ehemaligen evgl. Pastorats Hinter dem Hirsch 7 sowie das Grundstück der ehemaligen „Alten Rheinfähre“, Rheinpromenade 46 in das Planverfahren einbezogen.

Wie dem beiliegenden Luftbild (Anlage 3) zu entnehmen ist, sind die un bebauten Teilflächen der Grundstücke bis auf den Schulhof und die an das Kindergartengebäude angrenzende Terrasse gärtnerisch genutzt und zu einem großen Teil mit umfangreichen großen Bäumen bewachsen.

Das Gebäude Rheinpromenade 46 (Alte Rheinfähre) steht zum Zwecke einer Sanierung vollständig ausgeräumt und entkernt leer. Diesem Gebäude vorgelagert liegt angrenzend an die Hochwasserschutzwand eine Bastion, die vom Straßenraum aus über Treppenanlagen erreichbar einen hochgelegenen Terrassenbereich bildet. Vor der Hochwasserschutzwand ist die Freifläche bis zur Oberkante der Böschung zum Rhein strandartig als Sandfläche mit Holzstegwegeführung ausgestaltet.

Die nähere Umgebung weist nach Westen hin die Pumpstation des städtischen Abwasserhauptsammlers und das geschlossene Regenrückhaltebecken mit Überlauf in den Rhein sowie die gewerblichen Nutzungen des industriellen Produktionsbetriebes KLK auf. Westlich an dieses Betriebsgelände schließen sich in einem Abstand von mehr als 350 m zum Plangebiet die Produktionsanlagen des Chemiebetriebes Johnson/Matthey an, der nach Störfallverordnung als Störfallbetrieb eingestuft wird. Dessen angemessener Abstand von 160 m wird mehr als eingehalten, so dass nachteilige Auswirkungen aus diesem Betrieb im Falle der Freisetzung dort verarbeiteter Stoffe auf das Plangebiet nicht zu befürchten sind.

Im Bereich *Kleiner Wall* und auf der Nordseite *Hinter dem Mühlenberg* wird das Plangebiet durch Wohnbebauung, bzw. die Freiflächen-/Gartenanteile der betreffenden Wohnbaugrundstücke flankiert, wobei an der Straße *Hinter dem Mühlenberg* straßenbegleitend Garagenblocks angeordnet sind. Im Bereich *Kleiner Wall* grenzt darüber hinaus der Gewerbebetrieb einer Wäscherei an den Kindergarten und das Schulgelände.

Der Verfahrensbereich liegt im zentralen Innenstadtbereich und ist Bestandteil des historischen Stadtkerns von Emmerich. Er ist gut erschlossen und in einem Radius von ca. 250 m an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

d) Verfahrensbereich

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der St. Martinikirche, des Pastorats und des Pfarrheims Martinikirchgang 1-3 und 7, der Rheinschule und des Kindergartens Rheinpromenade 47 sowie die Grundstücke Hinter dem Hirsch 7 (ehem. EvgI. Pastorat) und Rheinpromenade 46 (ehem. „Alter Rheinfähre“). Der Verfahrensbereich liegt zwischen der Rheinpromenade und den Straßen *Hinter dem Mühlenberg* / *Hinter dem Hirsch*. Einbezogen sind neben den genannten bebauten Grundstücken auch die Verkehrsfläche *Martinikirchgang*, die Wegeverbindung vom Parkplatz *Kleiner Wall* rund um das Schulgelände zur Martinikirche und ferner eine Teilfläche der angrenzenden Verkehrsfläche der *Rheinpromenade* sowie die Bastion im Bereich der westlichen Hochwasserschutzmauer an der Rheinpromenade und die davor liegende strandartig ausgestaltete Freifläche.

Betroffen sind die Flurstücke Gemarkung Emmerich, Flur 23, Nrn. 362, 364, 366, 372, 422 tlw., 429 bis 432, 435, 438 bis 441, 443 tlw., 448 und 461 bis 465.

Die Größe des Verfahrensbereiches beträgt rund 21.500 m².

e) Geplante planungsrechtliche Festsetzungen

Es liegt derzeit noch keine konkrete bauliche Konzeption der Kirchengemeinde für die Ausgestaltung ihrer Planungsabsichten vor. Diese orientiert sich an dem mit den Pfarrbezirken noch zu bestimmenden Raumbedarf. Daher soll im Aufstellungsbeschluss zunächst lediglich die Art der baulichen Nutzung durch die Bestimmung der Gebietskategorien entsprechend dem Vorentwurf in Anlageplan 4 zur Sicherung der Grundzüge der Planung festgelegt werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in einem späteren Verfahrensschritt vor Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen in einem konkretisierten Bebauungsplanvorentwurf bestimmt werden.

Infolge dessen handelt es sich bei dem dieser Beschlussvorlage beiliegenden Vorentwurf um das Entwurfsstadium eines „Einfachen Bebauungsplanes“, der neben der Zulässigkeit bestimmter Arten baulicher Nutzungen in den einzelnen Baugebieten keine Aussagen über weitergehende Auswirkungen der Planung enthält. Zur Darlegung der Planungsabsichten sollen unter Verzicht auf die ansonsten üblichen separaten Erläuterungen in Form einer Kurzbegründung folgende Ausführungen dienen:

Die weiterhin dem Gemeinbedarf dienenden Grundstücke St. Martinikirche, Rheinschule und Kindergarten, für die derzeit keine zusätzliche bauliche Entwicklung vorgesehen ist, sollen im Rahmen der Bestandssicherung als „Flächen für Gemeinbedarf“ entsprechender Zweckbestimmungen festgesetzt werden.

Der auf der Kirchenfläche östlich der St. Martinikirche angedachte Nutzungsmix von kirchlichen Einrichtungen, sozialen Einrichtungen und Einheiten der öffentlichen Verwaltung könnte sich theoretisch auch in anderen in der BauNVO festgesetzten Gebietsarten, wie z.B. dem Kerngebiet ansiedeln. Da sich die Nutzungen im betroffenen Bereich aber ausschließlich auf die genannten Einrichtungen beschränken sollen, würden wesentliche Anteile der nach BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausfallen mit der Folge, dass sich das Gebiet wesentlich von Gebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Von daher soll ein Sondergebiet mit der Art der Nutzung „Kirchliche und soziale Einrichtungen sowie Verwaltung“ festgesetzt werden.

Die gleiche Problematik ergibt sich für den Bereich des Pfarrheims, Martinikirchgang 7, für welches eine Nutzungsänderung in eine Sozialstation der Caritas genehmigt ist, sowie für das Grundstück Rheinpromenade 46, welches als Standort für eine Jugendeinrichtung vorgesehen ist. Hier soll ein Sondergebiet mit der Art der Nutzung „Jugend- und Sozialeinrichtungen“ festgesetzt werden.

Die planerisch vorzubereitende Aufwertungsmaßnahme im öffentlichen Raum „Rheinstrand“ bezieht sich auf die strandartig ausgestaltete Freifläche im Überschwemmungsbereich vor der Hochwasserschutzmauer sowie die Bastion vor dem Grundstück Rheinpromenade 46. Für diesen Bereich soll ebenfalls ein Sondergebiet festgesetzt werden, welches aber nicht auf die Errichtung baulicher Anlagen abzielt, da diese die mit den Vorgaben des Hochwasserschutzes nicht kompatibel wären. Es sollen der gestalterische Ansatz aus der Planung des Hochwasserschutzes 2010 sowie dessen Weiterentwicklung entsprechend den Festlegungen des ISEK 2017 als Entwicklungsziel festgesetzt werden. Dabei soll der Betrieb an die Nutzung im Sondergebiet „Jugend- und Sozialeinrichtungen“ gebunden werden.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Kleiner Wall, Hinter dem Mühlberg und Hinter dem Hirsch sowie den in das Plangebiet einbezogenen Abschnitt der Rheinpromenade sowie den Martinikirchgang. Entsprechend ihrer Ausgestaltung und Funktion werden die Verkehrsflächen im Plangebiet als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und zwar entweder als „Verkehrsberuhigter Bereich“ oder als „Rad- und Fußweg“ festgesetzt. Ferner wird die bestehende Wegeverbindung vom Parkplatz am Kleinen Wall rund um das Schulgelände zur St. Martinikirche entsprechend ihrer Nutzung als Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und für den Abschnitt längs der Grundstücke am Kleinen Wall zusätzlich als Fläche für ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger planungsrechtlich gesichert.

Die westlich der Bastion hinter der Hochwasserschutzmauer liegende Gehölzfläche wurde seinerzeit bei der Errichtung des neuen Hochwasserschutzes im Bestand erhalten und soll im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

f) Ausgleichsbedarf

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Dabei 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.

Im Plangebiet befindet sich eine größere Anzahl durch die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein geschützter Bäume, deren Erhalt bei Realisierung des

Bebauungsplanes insbesondere auf der unbebauten Fläche zwischen Rathaus und Kirche gefährdet sein dürfte. Sofern die betroffenen Bäume für nach Maßgabe des Bebauungsplanes zulässige Vorhaben weichen müssen, greifen die Bestimmungen der Baumschutzsatzung mit dem Erfordernis von Ersatzpflanzungen. Die entsprechenden Fällgenehmigungen sind im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu bescheiden.

Darüber hinaus handelt es sich bei den betroffenen Bäumen um ein Fortpflanzungshabitat der geschützten Vogelart „Saatkrähe“. Auch in Bezug auf den Belang Artenschutz wird daher im Rahmen des Planverfahrens eine entsprechende Ersatzmaßnahme zu regeln sein.

g) Erfüllung der Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei der Planbereichsfläche von insgesamt rd. 21.500 m² abzgl. 3.800 m² Verkehrs- und Wegefläche wird eine zulässige Gesamtgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm festgesetzt werden. Die Planung bereitet keine Zulässigkeit von Vorhaben vor, die einer UVP-Pflicht unterliegen, und eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Darüber hinaus bereitet die Planung keine erheblichen umweltbezogenen Beeinträchtigungen der Nutzungen in der Nachbarschaft vor.

Die Voraussetzungen der Durchführung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) liegen somit vor. Daher soll von den verfahrenserleichternden Vorschriften des § 13a BauGB Gebrauch gemacht werden.

Der Bebauungsplan entwickelt sich nur teilweise aus der aktuellen Flächennutzungsplandarstellung als Flächen für Gemeinbedarf der Zweckbestimmungen Kirche, Schule und Kindergarten sowie als Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche oder Grünfläche. Unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB soll der Bebauungsplan daher aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist danach im Wege der Berichtigung durch Umwandlung der Darstellung dreier Teilbereiche in Sonderbauflächen, wie in Anlage 5 dargestellt, anzupassen.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die für das Verfahren anstehenden Planungskosten für Gutachten sind erst bei Vorlage des konkretisierten Bebauungskonzeptes der Kirche zu verifizieren und sollen bei Beschlussfassung des Bebauungsplanvorentwurfes zur Durchführung der nächsten Verfahrensschritte angemeldet werden.

Leitbild :

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

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlagen:

- Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1848
- Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1848
- Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1848
- Anlage 4 zu Vorlage 05-16 1848
- Anlage 5 zu Vorlage 05-16 1848
- Anlage 6 zu Vorlage 05-16 1848