

STADT EMMERICH AM RHEIN  
DER BÜRGERMEISTER

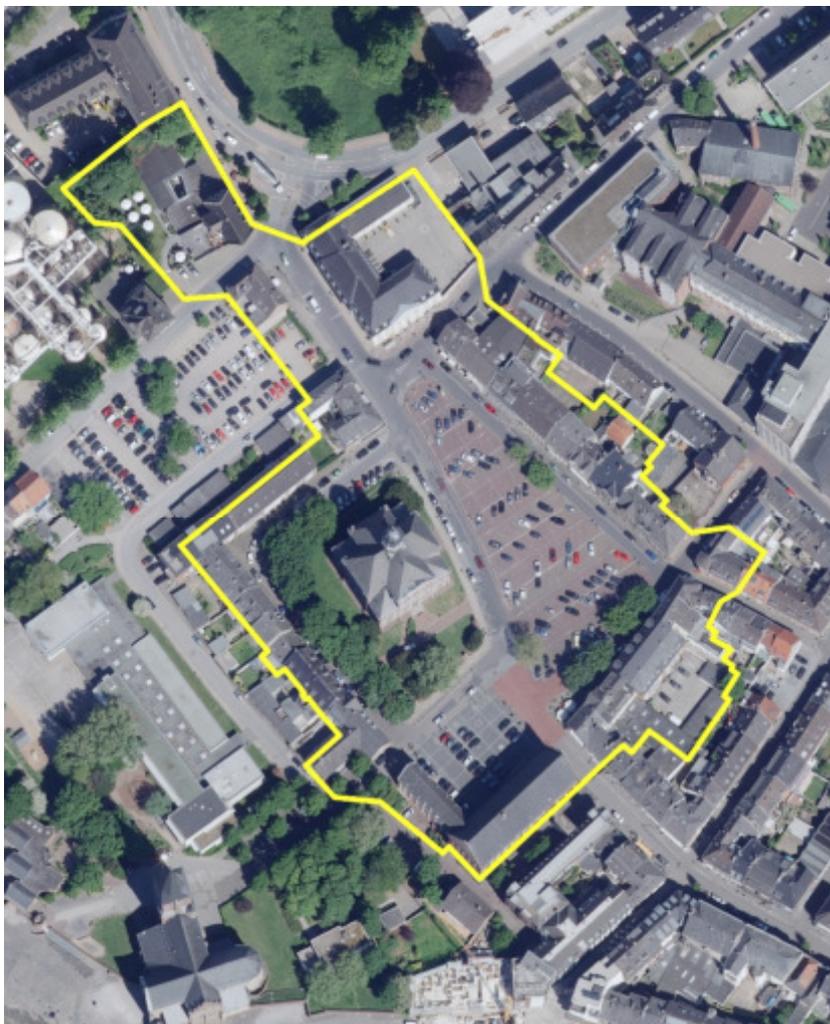
Fachbereich 5 -Stadtentwicklung-



**Satzung der Stadt Emmerich am Rhein**  
zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten  
für Grundstücke an den Straßen Geistmarkt, Steintor, Kleiner Wall,  
Kurze Straße und Martinikirchgang  
**(Erhaltungssatzung)**

vom .....

**Begründung**



# Inhalt

1. Anlass.....	2
2. Erhaltungsziel .....	2
3. Festlegung des Satzungsgebietes .....	9
4. Bestehendes Planungsrecht .....	10
5. Aufstellung als „Sonstige Satzung“ .....	11

## 1. Anlass

Zentrales Projekt des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK 2025 in der Kategorie „Aufwertung des öffentlichen Raums“ ist die Umgestaltung des Geistmarktes vom Parkplatz zum Stadtplatz. Der Platz liegt am westlichen Rand des historischen Stadtkerns und bildet für die Besucher nach dem Eintritt in den zentralen Innenstadtbereich aus nordwestlicher Richtung über das baulich nicht mehr vorhandene Steintor einen großflächigen Entree-Bereich und einen wichtigen Ausgangspunkt für den Innenstadtbesuch. Ziel des städtebaulichen Entwicklungsprojektes ist die Aufwertung des Platzes durch eine Neugestaltung, bei der eine der Funktion als zentralem Willkommensort adäquate Form gefunden werden soll. Das bedeutet eine verkehrliche Entlastung durch Reduzierung der aktuell überwiegenden Parkplatznutzung auf ein verträgliches Maß, eine umfangreichere Begrünung und die Schaffung von Aufenthaltsbereichen. Gleichzeitig sollen die markanten Gebäude Rathaus und Christuskirche durch Blick- und Wegebeziehungen gestalterisch inszeniert werden. Zur Planung der Umgestaltung des Platzbereiches startet in Kürze ein städtebaulicher Wettbewerb.

Mit der Einleitung einer Bauleitplanung für die Brachfläche des Steintorgeländes mit dem Planungsziel der Entwicklung eines Parkplatzes / Multifunktionsplatzes wird u.a. die Absicht einer verkehrlichen Entlastung der Innenstadt als Grundlage für die Entwicklungsmaßnahme des Geistmarktes verfolgt. Vor dem Hintergrund des Beginnes flankierender Planungen zur Entwicklung des Geistmarktes empfiehlt es sich, auch die städtebauliche Eigenart des Platzbereiches, die in die Planung der Umgestaltungsmaßnahme einfließen wird, zu sichern, um auf die zukünftige bauliche und gestalterische Entwicklung in diesem Bereich im Sinne eine Bewahrung des städtebaulichen Rahmens rund um den Platz Einfluss nehmen zu können.

Im Rahmen des „Besonderen Städtebaurechtes“ bietet die Erhaltungssatzung (§§ 172 bis 174 BauGB) die Möglichkeit, die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes zu sichern.

## 2. Erhaltungsziel

Der § 172 BauGB kann im Falle folgender drei Erhaltungsziele, deren Aufzählung in der gesetzlichen Bestimmung abschließend ist, zur Anwendung kommen:

- 1) die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt,
- 2) die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
- 3) der sozialverträgliche Ablauf einer städtebaulichen Umstrukturierung.

Mit Hinblick auf die beabsichtigte städtebauliche Aufwertung des Geistmarktes durch Umgestaltung des öffentlichen Raumes bezieht sich die aufzustellende Satzung auf das Erhaltungsziel unter Punkt 1, „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner Gestalt“. In der Gestaltungssatzung für den Emmericher Stadtkernbereich vom 18.12.2002, die

die Erhaltung und gestalterische Weiterentwicklung des Stadtkerns von Emmerich als ein städtebaulich durch einen eigenen Charakter geprägtes Ensemble bezweckt, wird der Bereich um den Geistmarkt einer eigenen Stadtbildzone zugeordnet, die wie folgt beschrieben wird:

*Der Geistmarkt bildet im Westen den Eingangsbereich zum Stadtkern. Der große, nahezu quadratische Platzbereich des Geistmarktes wird von bis zu dreigeschossiger Bebauung eingefasst. Im Verhältnis zur Größe des Platzes wirkt die Randbebauung in ihrer Gebäudemasse sehr bescheiden. Als Dominante beherrscht der quadratische Kreuzbau der Christuskirche die südwestliche Platzhälfte. Die "öffentlichen" Gebäude des Rathauses in der Südecke und der Post an der Nordecke bilden weitere städtebauliche Akzente. Der Platzraum wird durch die typischen, relativ bescheidenen backsteinsichtigen und schlichten zwei- bis dreigeschossigen Bauten der Nachkriegszeit geprägt. Die weißen Fensterrahmen sind vom dunklen Backstein abgesetzt. Spätere Neubebauung fügt sich vergleichsweise unauffällig ein.*

Mit der Erhaltungssatzung sollen die vorhandenen baulichen Strukturen mit ihrem Spannungsfeld zwischen den markanten alleinstehenden historischen Gebäuden am Beginn und am Ende sowie im Zentrum des Platzbereiches sowie der sonstigen, von der Gebäudehöhe hierzu untergeordneten geschlossenen Platzrandbebauung erhalten bleiben.

Der Anwendungsbereich der betreffenden Satzungsermächtigung bezieht sich insofern nicht ausschließlich auf denkmalschützende Belange, bei denen das mit der Denkmaleigenschaft anerkannte Erhaltungsgebot aus Gründen der Dokumentation kunst- und architekturgeschichtlicher Epochen oder allgemein- und sozialgeschichtlicher Ereignisse im Vordergrund steht, sondern dient dem städtebaulichen Ensembleschutz.

Der Eintrittsbereich in die Innenstadt wird visuell zunächst durch die hier vorhandenen historischen Gebäude geprägt.

Abbildung 1: Eingangsbereich in die Innenstadt



Dabei handelt es sich um folgende markante Gebäude:

### 1) **Restaurant und Wohnhaus Societät**, Kleiner Wall 2

Das Gebäude ist unter lfd. Nr. A087 in die Denkmalliste der Stadt Emmerich am Rhein eingetragen. Der Eintragungstext beschreibt das Gebäude als typisches Beispiel für einem dem Ortscharakter angepassten Wiederaufbau nach dem Krieg, der durch seine Lage am Eingang der Stadt einen ortsbildprägenden Charakter einnimmt.

Abbildung 2: Societät



### 2) **Postgebäude**, Geistmarkt 17

Beim Postgebäude handelt es sich um ein stadtbildprägendes Gebäude, das nicht nur aufgrund einer exponierten Lage, sondern auch durch seine eigene Ausstrahlungskraft aufgrund seiner äußeren Gestaltung das Stadtbild prägt. Infolge von baulichen Veränderungen und der Abdeckung der backsteinsichtigen Außenfassade mit einer Putzschicht sind bei diesem historischen Gebäude wesentliche Abweichungen vom Originalzustand eingetreten, die einer Unterschutzstellung nach Denkmalrecht entgegenstehen.

Das Gebäude hebt sich am nördlichen Rand des Platzbereiches des Geistmarktes von der unmittelbaren Umgebungsbebauung heraus und markiert im Bereich des Großen Walles zusammen mit der Societät den Eingang in die Innenstadt. Es ist zudem das einzige Gebäude am Geistmarkt mit einer Außenputzfassade.

Abbildung 3: Postgebäude



### 3) **Evangelische Christus-Kirche, Geistmarkt 33**

Das Gebäude ist unter lfd. Nr. A015 in die Denkmalliste der Stadt Emmerich am Rhein eingetragen. Bei der nach holländischem Vorbild errichteten Predigtkirche handelt es sich um einen mächtigen quadratischen Backsteinbau mit knapp vorspringenden Risaliten und einem achtseitigen Dachreiter mit hölzernem Glockenstuhl über der Vierung, der nach Zerstörung im Zweiten Weltkrieg in den ursprünglichen Formen wiederhergestellt wurde.

Das Gebäude steht freigestellt in der südwestlichen Platzhälfte, die im Westen durch eine geschlossene Randbebauung eingerahmt wird.

Abbildung 4: *Evangelische Christus-Kirche*



#### 4) **Rathaus**, Geistmarkt 1

Das Gebäude ist unter lfd. Nr. A036 in die Denkmalliste der Stadt Emmerich am Rhein eingetragen. Das ursprünglich im Jahre 1938 erbaute und in der Nachkriegszeit wiederhergestellte winkelförmige Backsteingebäude ist im Straßenzug der Steinstraße raumbildend einbezogen und vermittelt die Verbindung zum Geistmarkt über einen Arkadengang mit stämmigen Pfeilern. Mit seinem hohen Satteldach ist das Rathaus zudem gemeinsam mit der Kath. Kirche St. Martini und der Evgl. Kirche prägend für die Silhouette der Stadt Emmerich.

Abbildung 5: Rathaus



Neben den vorgenannten Einzelgebäuden besonderer städtebaulicher Bedeutung ist der Geistmarktbereich von einer geschlossenen Randbebauung mit gewisser Mischnutzung (tlw. gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss und überwiegend Wohnnutzung in den Obergeschossen) geprägt. Diese Bebauungsstruktur betrifft den nordöstlichen und südöstlichen Rand des Platzbereiches sowie den westlichen Rand rund um die Christus-Kirche.

Nach Einfahrt über das Steintor und Passieren des Postgebäudes öffnet sich der Platzbereich des Geistmarktes. Der Blick wird angezogen durch die den Platz begrenzende geschlossene dreigeschossige Bebauung, die sich im Wesentlichen als traufständig darstellt.

Abbildung 6: Platzbereich Geistmarkt



Der westliche Platzrand nördlich des Rathauses wird ebenfalls durch eine geschlossene Bebauung mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung gebildet. Hier befindet sich noch eine Infolge dichter Baumstrukturen rund um die Christus-Kirche vermittelt der öffentliche Raum hier den Eindruck einer separaten Anliegerstraße, die keine unmittelbare Beziehung zum Platzbereich des Geistmarktes aufweist. Gleichwohl bildet die Bebauung auch dieser Grundstücke einen Kontrapunkt zu den historischen Gebäuden und ist daher städtebaulich als Teil des Geistmarktes.

Abbildung 7: Zweigeschossige Platzrandbebauung Rheinmuseum und Geistmarkt 3-9



Abbildung 8: Zwei- bis dreigeschossige Platzrandbebauung Geistmarkt 10-14



Im Satzungsgebiet befinden sich noch einzelne Freiflächen zwischen der Randbebauung, die planungsrechtlich als Baulücken zu erachten sind. Es handelt sich hierbei um die in nachstehender Abbildung gekennzeichneten Flächen, deren Bebauung gemäß Bebauungsplanfestsetzung oder nach § 34 BauGB einer baulichen Nutzung in geschlossener Bauweise zugeführt werden können und sich in Anpassung an die jeweilige Nachbarbebauung in die Gebietsstruktur einfinden.

Abbildung 9: Baulücken innerhalb des Satzungsgebietes

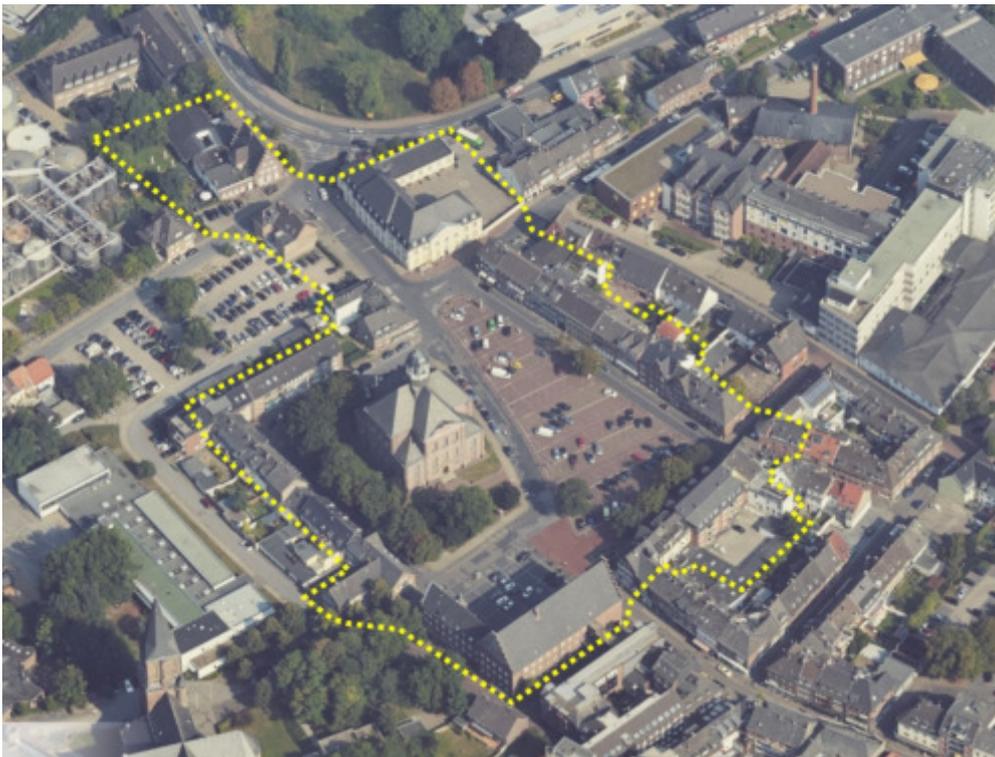


Ziel der Satzung ist der Erhalt der städtebaulichen Struktur des Gebietes. Daher bezieht sie sich auf Vorhaben mit einer Außenwirkung auf den vor dem Grundstück liegenden Straßenraum. Dementsprechend sind Vorhaben innerhalb der Gebäude ohne Außenwirkung nicht von der Satzung erfasst.

### 3. Festlegung des Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet umfasst die Platzfläche des Geistmarktes, die unmittelbar hieran angrenzenden Grundstücke, bzw. Grundstücksteilflächen und darüber hinaus den baulich gefassten Eingangsbereich in die zentrale Innenstadt am Steintor.

Abbildung 10: Luftbild des Satzungsgebietes



Förmliche Untersuchungen zur Festlegung des Erhaltungsgebietes sind nicht vorgenommen worden. Die Grundlagen hierfür ergeben sich einerseits aus den Analysen der Stadtbildzonen in der Gestaltungssatzung für den Emmericher Stadtkernbereich vom 18.12.2002. Andererseits wird dem Geistmarkt im Rahmen des ISEK 2025 stadtentwicklungspolitisch eine herausragende Bedeutung als Schwerpunkt für Dienstleistung, Verwaltung und Tourismus zugemessen.

Das vorgesehene Satzungsgebiet deckt sich nahezu vollständig mit der Abgrenzung der betroffenen Stadtbildzone der Gestaltungssatzung, zieht darüber hinaus jedoch auch noch das Grundstück der unter Denkmalschutz stehenden Societät ein. Auf diese Weise soll die Abfolge noch vorhandener historischer Einzelgebäude (Societät, Post, Christus-Kirche, Rathaus) in den Stadtkern hinein als Teil der städtebaulichen Eigenart des Gebietes herausgehoben werden.

Nicht in die Erhaltungssatzung einbezogen werden die an die Straße "Hinter dem Mühlberg" angrenzenden Hinterlandflächen der Grundstücke Geistmarkt 2 bis 16. Diese sind insbesondere durch straßenständige Gemeinschaftsgaragen geprägt und vermitteln keine erhaltenswerte städtebauliche Qualität, die für die Entwicklung des Geistmarktes zu berücksichtigen wäre.

Der Satzungsbereich betrifft die folgenden in der Satzung mit der Lagebezeichnung aufgeführten und im Anlageplan zeichnerisch dargestellten Grundstücke:

Gemarkung Emmerich,

Flur 23, Flurstücke 1 tlw., 174, 241 tlw., 242 tlw., 243 tlw., 246 tlw., 247 tlw., 248 tlw., 250 tlw., 251 tlw., 252 tlw., 253 tlw., 254 tlw., 255, 256, 260, 261, 262, 263, 281, 282, 284, 286, 298, 299, 302, 303, 307, 309 tlw., 310 tlw., 311, 313 tlw., 333 tlw., 334 tlw., 335 tlw., 339 tlw., 345 tlw., 348 tlw., 352, 353, 354 tlw., 388, 405 tlw., 436, 450 tlw., 451, 452 tlw., 453, 456 tlw., 457, 458,

Flur 24, Flurstücke 153 tlw., 212,

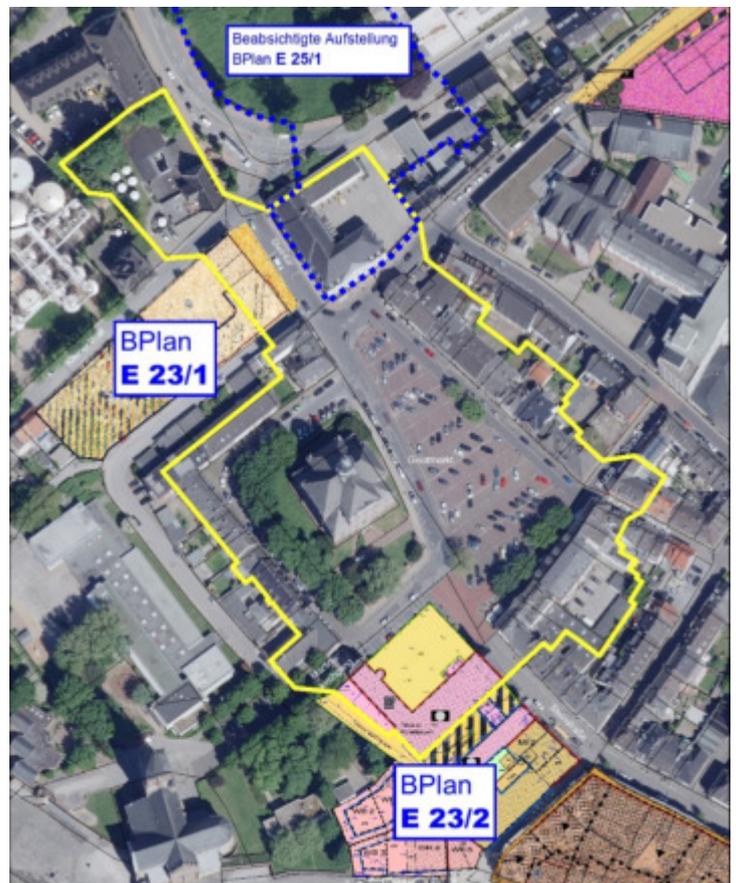
Flur 26, Flurstücke 5, 6.

#### 4. Bestehendes Planungsrecht

Abbildung 11: Luftbild des Satzungsbereiches

Zwei Teilflächen des Satzungsbereiches liegen in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen. Es handelt sich hierbei um das Grundstück des Rathauses und seines Vorplatzes, welches im Bebauungsplan E 23/2 als Fläche für Gemeinbedarf der Zweckbestimmung „Verwaltung“, bzw. öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Die Grundstücke Steintor 3 und 5, sowie die an die Straßenfläche Steintor gegenüber der Post angrenzende Teilfläche des städtischen Parkplatzes am Kleinen Wall sind im Bebauungsplan E 23/1 als Kerngebiet mit zwingend III-geschossiger Bebauung festgesetzt.

Darüber hinaus ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Steintorgebäude in Vorbereitung, in dessen Geltungsbereich das Grundstück der Post einbezogen werden soll. Planungsabsicht ist, für das betroffene Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ festzusetzen.



Die betreffenden planungsrechtlichen Festsetzungen stehen nicht im Widerspruch zu den Planungszielen der Erhaltungssatzung. Für die nicht von Bebauungsplänen erfassten Grundstücke des Satzungsbereiches erfolgt eine planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit baulicher Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch.

Die bereits benannte Gestaltungssatzung für den Emmericher Stadtkernbereich ergänzt das mit der Erhaltungssatzung verfolgte Planungsziel, indem es unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstrukturen gegenseitige Anpassungen in Höhe, Dachform und anderen Gestaltungselementen vorschreibt.

## 5. Aufstellung als „Sonstige Satzung“

Der § 172 Abs. 1 BauGB lässt eine Wahlmöglichkeit zu, nach der eine Erhaltungssatzung eingebunden in einen Bebauungsplan oder als sonstige Satzung aufgestellt werden kann. Welches dieser Verfahren die Gemeinde letztlich wählt, liegt in ihrem Ermessen. Im vorliegenden Fall wird dem Erlass einer sonstigen Satzung gegenüber der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Vorzug gegeben.

Bis auf das Erhaltungsgebot besteht für das betroffene Gebiet derzeit keine Planungsabsicht, insbesondere nicht zu einer veränderten Gebietsentwicklung. Ein Planungsbedarf im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann vom Grundsatz her nicht vorzutragen werden, da das einzige Planungsziel auch mit der alternativen sonstigen Erhaltungssatzung gesichert werden kann. Die im Bebauungsplan geforderten sonstigen planungsrechtlichen Gebietsfestsetzungen im Satzungsgebiet würden hinsichtlich der Immissionsproblematik des angrenzenden Industriebereiches voraussichtlich Konflikte aufwerfen. Das formale Prozedere der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung würde die zeitliche Verfahrensabwicklung erheblich ausdehnen. Eine erfolgreiche Anfechtung des Bebauungsplans würde den Gesamtplan einschließlich der Erhaltungssatzung außer Vollzug setzen.

Emmerich am Rhein,  
Der Bürgermeister

Peter Hinze