



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05 - 15 0690/2012</b>	<b>10.04.2012</b>

### Betreff

Bebauungsplanverfahren Nr. E 7/7 - Gerhard-Storm-Straße / Nordost -;  
hier: 1) Aufstellungsbeschluss  
2) Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	02.05.2012
--------------------------------	------------

### **Beschlussvorschlag**

#### **Zu 1)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, für den Bereich des Grundstückes Gerhard-Storm-Str. 56, Gemarkung Emmerich, Flur 7, Flurstück 1429 einen Bebauungsplan unter Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren erhält die Bezeichnung **E 7/7 -Gerhard-Storm-Straße / Nordost-**.

Das Verfahrensgebiet ist begrenzt:

- im **Norden** und **Osten** durch die West- und Südgrenze des Grundstückes Gemarkung Emmerich, Flur 7, Flurstück 1430 (Parkplatz des Willibrord-Gymnasiums südlich der Turnhalle),
- im **Süden** durch die Hansastrasse,
- im **Westen** durch die Gerhard-Storm-Straße.

Die Verfahrensgebietsgrenze ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

#### **Zu 2)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, auf der Grundlage des vorliegenden Planungsvorentwurfes eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als „einfache Bürgerbeteiligung“ entsprechend Pkt. 3.1 der städtischen Richtlinien für die Durchführung der Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren in Form einer öffentlichen Auslegung des Planungsvorentwurfes sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

## Sachdarstellung :

### Zu 1)

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat in seiner Sitzung am 05.04.2011 beschlossen, das zuletzt durch die Arbeiterwohlfahrt genutzte Grundstück Gerhard-Storm-Str. 56 zu veräußern. Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des im Jahre 1965 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. E 7/1 -Hansastraße - Goebelstraße - Gerhard-Storm-Straße- und ist dort als „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzt. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung fehlen jedoch, so dass es sich für den in Rede stehenden Bereich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB handelt und sich die Zulässigkeit von Vorhaben für die fehlenden Ausweisungen nach den Bestimmungen des § 34 BauGB richtet. Die Darstellung im Flächennutzungsplan weist den Bereich ebenfalls als „Fläche für den Gemeinbedarf“ aus.

Das Gebäude Gerhard-Storm-Str. 56 wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes E 7/1 als Schule genutzt. Die bisherigen Nachnutzungen haben sich mit dem Planungsziel der Gemeinnützigkeit gedeckt. Der demografische Wandel lässt eine Erweiterung der Schuleinrichtungen des Gymnasiums auf der betroffenen Fläche nicht mehr für notwendig erscheinen, so dass eine Vorhaltung des Grundstückes für diesen öffentlichen Zweck entbehrlich wird. Das in der Nachkriegszeit errichtete/wiederaufgebaute Gebäude weist in seiner Bausubstanz inzwischen Mängel auf, die für eine Herrichtung nach heutigen Nutzungs- und Energiestandards einen hohen Sanierungsbedarf bedeuten. Da sich angesichts der Gebäudegröße absehbar kein sonstiger öffentlicher Nutzungszweck auftut, laufen alle wirtschaftlich vertretbaren zukünftigen Nutzungen des Grundstückes auf eine Privatisierung hinaus. Dem ist die Stadt Emmerich am Rhein mit dem Verkauf gefolgt.

Der Erwerber beabsichtigt, das Grundstück einer Wohnnutzung zuzuführen. Dies steht nicht mit der im Bebauungsplan E 7/1 festgesetzten Art der baulichen Nutzung „Gemeinbedarfsvorhaben“ in Einklang und bewirkt somit einen Planungsbedarf. Der Erwerber stellt nunmehr den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich seines erworbenen Grundstückes und hat hierzu beiliegenden Planungsentwurf beigebracht.

Die Antragsfläche trägt dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung, demzufolge einer Nachverdichtung bereits erschlossener Siedlungsbereiche gegenüber deren Ausdehnung in den Außenbereich der Vorzug zu geben ist. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll daher die Wiedernutzung des betroffenen Bereiches ermöglicht werden und dabei die zukünftige bauliche Entwicklung im Sinne einer städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur gesteuert werden. Die Voraussetzungen der Durchführung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) liegen vor. Von diesen verfahrenserleichternden Vorschriften soll daher Gebrauch gemacht werden.

Bei der vom Schulbereich abgerückten, nahezu separaten Lage des Antragsbereiches bestimmen die Wohnbebauung und Mischnutzung in der Gerhard-Storm-Straße sowie im Bereich der Einmündung in die 's-Heerenberger Straße sowie auf der Südseite der Hansastraße die Eigenart der unmittelbaren Nachbarschaft. Hieran passt sich die geplante Wohnnutzung für das veräußerte Grundstück in Form eines Geschosswohnungsbaues unzweifelhaft an. Da solcher Wohnraum im Emmericher Stadtbereich im Wesentlichen im Rahmen des Wiederaufbaues in den 50er und den frühen 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts entstanden ist, fehlt es insbesondere auch in Hinblick auf den demografischen Wandel an Mietwohnungen zeitgemäßen Ausbaustandards mit eventueller Barrierefreiheit, für deren Errichtung die Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine Möglichkeit einräumt.

Der vorliegende Planentwurf sieht entsprechend den Nutzungsabsichten die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vor. Seitens des Erwerbers wurde noch kein konkreter Bebauungsentwurf entwickelt, der die Grundlage vorhabenbezogener Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bilden könnte. Neben der Neubebauung des Grundstücks bildet für den Erwerber auch die Sanierung des bestehenden Gebäudes durchaus auch noch eine Nutzungsoption. Der Entwurf der Bauflächenfestsetzung berücksichtigt daher einerseits den Gebäudebestand, eröffnet aber andererseits auch die Möglichkeit für eine Neubebauung mit Erweiterung um einen zusätzlichen Querriegel an der HansasträÙe, wie sie der Erwerber bei seinen ersten Nutzungsüberlegungen im Rahmen des Erwerbsvorganges vorgelegt hat.

Das Maß der baulichen Nutzung des bestehenden Gebäudes Gerhard-Storm-StraÙe 56 entspricht der in der Nachbarschaft überwiegend anzutreffenden Zweigeschossigkeit. Wegen der Hochparterrenlage des Erdgeschosses weist das Gebäude jedoch eine von der Umgebungsbebauung abweichende größere Gebäudehöhe auf, die ihm auch infolge seiner Solitärlage eine bereichsprägende Rolle zufallen lässt. Die planungsrechtliche Einräumung einer Umnutzungsmöglichkeit im Bestand oder einer Neubebauung im Rahmen der sich nach dem Grundstückszuschnitt ergebenden beschränkten Erweiterungsmöglichkeiten kann daher als städtebaulich verträglich erachtet werden.

Eine Realisierung der Planung läuft im Falle eines Neubaus bis auf den vereinbarten und planungsrechtlich zu dokumentierenden Erhalt der bestehenden Gasreglerstation neben dem Gebäude auf eine vollständige Abräumung des Grundstückes einschließlich der neu aufstehenden, der Baumschutzsatzung unterliegenden Bäume hinaus. Betroffen hiervon sind vermutlich auch mindestens zwei weitere große Bäume, deren Erhalt bei einem Standort am Rande des Schulparkplatzes unmittelbar an der Grenze zum Verfahrensbereich sowie der teilweise bis zum bestehenden Gebäude reichenden Kronenausdehnung voraussichtlich ebenfalls gefährdet sein wird. Für den durch die Planung vorbereiteten Entfall aller betroffenen Bäume wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vor Satzungsbeschluss eine entsprechende Ersatzmaßnahme mit dem Erwerber zu vereinbaren und zu sichern sein.

Die geplante Festsetzung eines WA-Gebietes für den Antragsbereich lässt sich nicht aus der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplanes als „Fläche für Gemeinbedarf“ entwickeln. Unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB soll eine Anpassung der FNP-Darstellung mit der Umwandlung in eine Wohnbauflächendarstellung im Wege der Berichtigung nach Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes E 7/7 werden für seinen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen im Altbebauungsplan E 7/1 durch die neu vorgesehenen Festsetzungen ersetzt. Da der betroffene Bebauungsplan infolge bereits erfolgter weiterer Bebauungsplanneuaufstellungen für seinen ursprünglichen Innenbereich nur noch einen rudimentären Festsetzungscharakter für einige verwirklichte Straßenflächen und das südwestliche Schulgelände (hier den Parkplatz) aufweist, soll ein formelles Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan E 7/1 im Sinne einer Bereinigung des Planungsrechtes durchgeführt werden.

## **Zu 2)**

Die verfahrenserleichternden Vorschriften des § 13a BauGB ermöglichen zwar die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB, in welchem auf die Durchführung formeller frühzeitiger Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Gleichwohl ist der Öffentlichkeit vor der Offenlage die Möglichkeit einzuräumen, sich über die allgemeinen Ziele

und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung Kenntnis zu verschaffen. Da einerseits im geplanten Verfahren der Aufhebung des Bebauungsplanes E 7/1 -Hansastraße - Goebelstraße - Gerhard-Storm-Straße-, welches parallel zu diesem Bebauungsplanaufstellungsverfahren laufen soll, ohnehin eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist und andererseits noch eine Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde bzgl. einer Verträglichkeit der nachfolgenden Flächennutzungsplananpassung mit den Zielen der Raumordnung erforderlich ist, ergeben sich ohnehin keine wesentlichen Zeitersparnisse in der Verfahrensdurchführung. Da andererseits seitens des Antragstellers auch kein unmittelbarer Handlungsbedarf dargelegt wird, sollte auch in diesem Bauleitplanverfahren nicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

### **Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :**

Einnahme aus dem Grundstücksverkauf, dessen Durchführung vom Vorbehalt der Schaffung eines Baurechtes abhängig gemacht ist.

### **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 05-15 0690 Übersicht DKG5  
Anlage 2 zu Vorlage 05-15 0690 Luftbild  
Anlage 3 zu Vorlage 05-15 0690 Katasterkarte  
Anlage 4 zu Vorlage 05-15 0690 Vorentwurf  
Anlage 5 zu Vorlage 05-15 0690 Vorentwurf Legende  
Anlage 6 zu Vorlage 05-15 0690 Vorentwurf Textliche Festsetzungen  
Anlage 7 zu Vorlage 05-15 0690 Vorentwurf Begründung