STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

		TOP	_____
		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	**öffentlich**	**05 - 15 0998/2013**	**24.05.2013**

Betreff

Bebauungsplanverfahren Nr. E 7/7 - Gerhard-Storm-Straße / Nordost -;
hier: 1) Bericht über die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
2) Beschluss zur Offenlage nach § 3 (2) BauGB

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	25.06.2013

Beschlussvorschlag

Zu 1)

1.1 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Festsetzung eines Ausschlusses von Ein- und Ausfahrten an der Straßengrenze der Gerhard-Storm-Straße längs der geplanten Stellplatzfläche nördlich des Gebäudes Gerhard-Storm-Straße 56 im Offenlageentwurf vorzusehen und zur Erschließung des Stellplatzbereiches die Begründung einer Wegebaulast über das Grundstück des Schulparkplatzes des Willibrord-Gymnasiums in Aussicht zu stellen.

1.2 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mit der Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan berücksichtigt wird.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den beigefügten Bebauungsplanentwurf als Entwurf der Offenlage und beauftragt die Verwaltung die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom **27.06.2012 bis 27.07.2012** erfolgt. Gleichzeitig fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden seitens der Öffentlichkeit / Bürgerschaft weder Bedenken noch Anregungen zu den Planungsabsichten der Stadt Emmerich am Rhein vorgetragen.

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende Stellungnahmen ein, die im Bebauungsplanentwurf zu berücksichtigen sind.

1.1 Stellungnahme des städtischen Fachbereiches 5 -Tiefbau- betreffend Ausschluss einer Stellplatzzufahrt an der Gerhard-Storm-Straße, Schreiben vom 12.07.12

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht zur Erfüllung des erforderlichen Stellplatznachweises für ein Umbau- oder Neubauvorhaben im Plangebiet die Festsetzung zweier Stellplatzflächen vor, von denen eine auf der derzeitigen Freifläche nördlich des Gebäudes Gerhard-Storm-Str. 56 angeordnet ist. Die betroffene Fläche grenzt an die Gerhard-Storm-Straße im Einmündungsbereich zum Kreisverkehr ’s-Heerenberger Straße. Bei dessen Ausbau erfolgte seinerzeit eine Aufweitung des Straßenraumes der Gerhard-Storm-Straße in das Grundstück Gerhard-Storm-Str. 56 hinein. Dies diente u.a. zur Anlage einer Verkehrsinsel als Trennung zwischen den Fahrbahnspuren der Kreisverkehrsaus- und -einfahrt sowie zum Ausbau eines Radweges, der durch einen Grünstreifen gegen die Fahrbahn abgetrennt ist, was insbesondere zum Schutz des Schülerradverkehrs vom Willibrord-Gymnasium im Bereich dieses Knotenpunktes eingeplant wurde. Die trennende Wirkung der besagten Verkehrsinsel wird in die Gerhard-Strom-Straße hinein noch durch die nachfolgende Markierung einer Sperrfläche und einen durchgezogenen Fahrbahnstrich verlängert.

Die Anlage einer Zufahrt zu der geplanten Stellplatzfläche in diesem Abschnitt der Gerhard-Storm-Straße ergäbe u. a. das Problem, dass sie aus Richtung Kreisverkehr im Prinzip nicht angefahren werden könnte. Da dies die Verkehrssicherheit im Umfeld des Knotenpunktes beeinträchtigen würde, wird angeregt, eine Anbindung des betroffenen Stellplatzbereiches an dieser Stelle planungsrechtlich auszuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung soll im Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung eines Ausschlusses von Ein- und Ausfahrt längs der Straßengrenze der Gerhard-Storm-Straße im Bereich der Stellplatzfestsetzung gefolgt werden. Die Erschließung der betroffenen Stellplatzfläche kann über den an der Rückseite angrenzenden Schulparkplatz erfolgen, ohne dass sich dessen Gestaltung ändern müsste. Hierbei besteht die Möglichkeit eine Wegeverbindung des Stellplatzbereiches im Plangebiet mit einer der Fahrgassen des Parkplatzes herzustellen. Die im dortigen Bereich liegenden Parkstände würden hierdurch nicht berührt.

Gesichert werden müsste eine solche Erschließung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Begründung einer Baulast auf dem städtischen Parkplatzgrundstück. Da nur auf diese Weise eine ordnungsgemäße Erschließung zustande kommen kann und die Stellplatznutzungsmöglichkeit für die zukünftige Wohnnutzung auf dem von der Stadt Emmerich am Rhein veräußerten Grundstück unabdingbar ist, verdichtet sich der Anspruch

des Erwerbers im Nachgang noch ein entsprechendes Wegerecht über die Parkplatzfläche eingeräumt zu bekommen.

1.2 Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes; Schreiben vom 20.07.12

Bei seiner Luftbildauswertung gelangt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu der Einschätzung, dass für den Bebauungsplanbereich ein diffuser Kampfmittelverdacht zu benennen ist. Er empfiehlt den Bauherren vor Durchführung von Erdarbeiten eine geophysikalische Untersuchung der Flächen, auf denen ein Eingriff in den Boden erfolgen soll, vornehmen zu lassen. Darüber hinaus werden weitere Handlungsempfehlungen für den Fall der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten oder Pfahlgründungen) gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da der gesamte Stadtbereich einem Kampfgebiet im Zweiten Weltkrieg zuzurechnen ist, werden heutzutage im Rahmen von Bauleitplanungen zur Information der Bauherren grundsätzlich Hinweise auf ein evtl. Vorhandensein von Kampfmitteln in der jeweiligen Lage sowie auf Verhaltensmaßregeln aufgenommen, auch wenn sich bei der Prüfung durch den KBD keine konkreten Anhaltspunkte auf entsprechende Kampfmittelablagerungen ergeben haben.

Die Empfehlung des KBD, für den Bebauungsplanbereich E 7/7 im Zusammenhang mit der Durchführung von Baumaßnahmen eine geophysikalische Untersuchung der Eingriffsflächen vorzunehmen, lässt sich im Bebauungsplan nicht durch eine planungsrechtliche Festsetzung gemäß dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB regeln. Mit dem entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan und der Übergabe der Stellungnahme des KBD an den Antragsteller und voraussichtlich einzigen zukünftigen Bauherrn ist der Informationspflicht der Gemeinde im Rahmen dieses Planverfahrens Genüge getan.

Zu 2)

Der Bebauungsplanbereich 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 die Um- oder Wiedernutzung des ehemals öffentlichen Zwecken dienenden Grundstücks Gerhard-Storm-Straße 56 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 Bebauungsplanaufstellungs-verfahrens nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) liegen vor. Von diesen verfahrenserleichternden Vorschriften soll Gebrauch gemacht werden. Es wird in diesem Planverfahren daher von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB Abstand genommen und auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB verzichtet.

Der vom Erwerber vorgelegte Bebauungsplanentwurf bereitet planungsrechtlich eine Nachnutzung des von der Stadt Emmerich am Rhein veräußerten Grundstückes Gerhard-Storm-Straße 56 in Form einer Wohnnutzung vor. Der Planentwurf sieht daher die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vor, die sich jedoch nicht aus der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplanes als „Fläche für Gemeinbedarf“ entwickeln lässt. Aus diesem Grunde soll unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Anpassung der FNP-Darstellung mit der Umwandlung in eine Wohnbauflächendarstellung im Wege der Berichtung nach Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen. Im Rahmen der

Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz hat die Landesplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf hierzu bereits ihre Zustimmung erteilt.

Der Erwerber will sich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sowohl die Option einer Sanierung des bestehenden Gebäudes mit Umgestaltung in Wohnraum als auch die einer Neubebauung nach Grundstücksfreiräumung offen halten. Die vorgesehenen Planfestsetzungen reagieren hierauf mit einer Bauflächenausweisung, die sowohl das bestehende Gebäude einfasst, als auch eine Bebauungserweiterung um einen Querriegel längs der Hansastraße ermöglicht.

Das Maß der baulichen Nutzung des bestehenden Gebäudes Gerhard-Storm-Straße 56 entspricht der in der Nachbarschaft überwiegend anzutreffenden Zweigeschossigkeit. Wegen der Hochparterrelage des Erdgeschosses in Verbindung mit überhohen Geschosshöhen weist das bestehende Gebäude jedoch eine von der Umgebungsbebauung abweichende größere Gebäudehöhe auf, was sich insbesondere an der erheblich höheren Trauflage ablesen lässt. Bei der jetzigen Solitärstellung des Gebäudes ist diese Situation bislang städtebaulich unbedenklich, was sich jedoch im Falle einer gleich gestalteten Gebäudeerweiterung längs der Hansastraße infolge der entstehenden Massivität des Gesamtbaukörpers anders darstellen würde. Das beabsichtigte harmonische Einfügen in die Umgebungsbebauung wäre dabei insbesondere im Vergleich zu der eingeschossigen Bebauung auf der Südseite der Hansastraße in Frage zu stellen.

Zur Anpassung der Neubebauung an die Bebauungsstrukturen in der Umgebung soll daher eine Gebäudehöhenbeschränkung durch Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen im Plangebiet erfolgen, die sich an den durchschnittlichen Gebäudehöhen der zweigeschossigen Bebauung in der Gerhard-Storm-Straße zwischen van-Gülpen-Straße / Goebelstraße und ’s-Heerenberger Straße orientieren und eine zeitgemäße Ausnutzung der Dachgeschossebene über zwei Vollgeschossen ermöglichen. Der Fall einer Gebäudesanierung des bestehenden Gebäudes soll durch eine Ausnahmeregelung von dieser Höhenfestsetzung planungsrechtlich ermöglicht werden, wobei die vorhandenen Trauf- und Gebäudehöhen als Obergrenze festgesetzt werden, damit durch einen Ausbau der Dachgeschossebene keine zusätzliche Aufstockung des vorhandenen Gebäudes bewirkt werden kann.

Die beigebrachte immissionsschutzrechtliche Begutachtung der auf die geplante Wohnnutzung einwirkenden Lärmimmissionen aus der Nutzung des Schulparkplatzes sowie aus dem Fahrverkehr in den Umgebungsstraßen gelangt zu dem Ergebnis, dass dem Schutzanspruch des zukünftigen Wohnens durch bauliche passive Schallschutzmaßnahmen (Fenster mit entsprechender Schalldämmung) entsprochen werden kann. In den Bebauungsplan sollen daher entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen werden. Die benachbarte Sporthalle des Gymnasiums ist rundum geschlossen, so dass aus ihrem Betrieb keine im Rahmen der Planung zu berücksichtigende Emissionslast hervor geht.

Eine Realisierung des Bebauungsplanes läuft im Falle einer Neubauung bis auf den planungsrechtlich dokumentierten Erhalt der bestehenden Gasreglerstation der Stadtwerke Emmerich auf eine vollständige Abräumung des Grundstückes hinaus. Nach § 13a BauGB gilt der durch die Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt. Auf der derzeitigen Freifläche im Bebauungsplanbereich stehen neun der Baumschutzsatzung unterliegende Bäume, deren Erhalt durch eine Neubaumaßnahme größtenteils gefährdet wäre. Dies gilt auch für mindestens zwei weitere große Bäume, die ihrem Standort zwar am Rande des Schulparkplatzes unmittelbar an der Grenze zum Verfahrensbereich haben, sich mit ihren Kronen aber teilweise bis zum bestehenden Gebäude ausdehnen. Im Rahmen der Baugenehmigung ist seitens des Antragstellers eine entsprechende Fällgenehmigung zu

beantragen, in der eine entsprechende Ersatzmaßnahme nach Baumschutzsatzung gesichert werden wird.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 2.1.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:
Anlage 1 zu Vorlage 05-15 0998 Behördenstellungnahmen
Anlage 2 zu Vorlage 05-15 0998 Übersichtsplan Ausschluss Stellplatzzufahrt
Anlage 3 zu Vorlage 05-15 0998 Bebauungsplanentwurf
Anlage 4 zu Vorlage 05-15 0998 Textliche Festsetzungen - Hinweise
Anlage 5 zu Vorlage 05-15 0998 Entwurfsbegründung
Anlage 6 zu Vorlage 05-15 0998 Schalltechnisches Gutachten
Anlage 7 zu Vorlage 05-15 0998 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag