



Aufhebung des Bebauungsplanes E 7/1 -Hansastraße - Goebelstraße - Gerhard-Storm-Straße-

BEGRÜNDUNG

Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB





Inhalt

1	Planungsanlass	2
2	Lage im Stadtgebiet	3
3	Übergeordnete Planungen	4
4	Planinhalte	5
5	Von der Planaufhebung berührte öffentliche Belange	6
5.1	Belange von Natur und Landschaft.....	6
5.2	Artenschutz	6
5.3	Immissionsschutz.....	7
5.4	Klimaschutz.....	7
5.5	Altstandorte und Altablagerungen.....	7
5.6	Denkmalpflegerische Belange	8

1 Planungsanlass

Im Zusammenhang mit der Veräußerung des städtischen Gebäudes Gerhard-Storm-Straße 56, Gemarkung Emmerich, Flur 7, Flurstück 1429 an einen privaten Erwerber soll planungsrechtlich die Möglichkeit eingeräumt werden, das betroffene Grundstück einer allgemeinen Wohnnutzung zuzuführen. Zu diesem Zwecke hat der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein am **02.05.2012** einen Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. E 7/7 -Gerhard-Storm-Straße / Nordost- gefasst.

Der Verfahrensbereich E 7/7 umfasst das ehemalige Verwaltungsgebäude einschließlich umgebender Freiflächen und den ihm zugeordneten von der Hansastrasse erschlossenen Parkplatz. 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 nach den Bestimmungen des § 34 BauGB richtet. Die Darstellung im Flächennutzungsplan weist den Bereich ebenfalls als „Fläche für den Gemeinbedarf“ aus.

Die Planaufstellung zielt auf eine Ausweisung des betroffenen Bereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA) ab. Mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes würde das bisherige Planungsrecht im Bebauungsplan E 7/1 durch die dann geltenden neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes E 7/7 ersetzt, ohne dass es einer formellen Aufhebung des Altplanes für diesen Bereich bedürfte. Neben der benannten Fläche umfasst der bestehende alte Bebauungsplan E 7/1 den angrenzenden Parkplatz des Willibrord-



Gymnasiums sowie den in den Planbereich hineinragenden südlichen Teil der Schulturnhalle. Darüber hinaus betrifft der Bebauungsplanbereich nur noch die Straßenflächen der Hansastrasse, der Goebelstrasse sowie eine Teilfläche der Gerhard-Storm-Strasse. Der gesamte ursprüngliche Innenbereich des Plangebietes zwischen den vorgenannten Straßen ist inzwischen durch die neu aufgestellten Bebauungspläne E 7/2 - Goebelstrasse- und E 7/3 -Hansastrasse / Ecke Goebelstrasse- erfasst und planungsrechtlich neu geregelt worden.

Planungsziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes E 7/1 war die geordnete Entwicklung von Wohnbauflächen angrenzend an den seinerzeitigen Gewerbestandort (Kates) an der Goebelstrasse mit einer Umgestaltung der Erschließung durch Verschwenkung der Trasse der Hansastrasse nach Süden, die vormals in Fortsetzung des östlichen Straßenabschnittes geradlinig verlief und auf die 's-Heerenberger Strasse im Kreuzungsbereich Nollenburger Weg / Gerhard-Storm-Strasse aufsetzte. Hiermit verbunden war eine Zusammenlegung von Flächen unterschiedlicher schulischer Nutzung beiderseits der alten Hansastrassenstrasse, ohne jedoch die Ausgestaltung der zukünftigen Entwicklung dieses Bereiches konkret vorzugeben.

Die Festsetzungen des noch geltenden Restbebauungsplanes E 7/1 bzgl. der Straßenflächen sind insgesamt verwirklicht. Auch die genannten aktuellen schulischen Nutzungen innerhalb des Planbereiches sind als Realisierung der ursprünglichen Planungsabsicht einer Nutzung für den Gemeinbedarf zu betrachten und werden auf absehbare Zeit keine Änderung erfahren. Da die Planungsziele des ursprünglichen Bebauungsplanes E 7/1 für die Flächen innerhalb des Baublockes in geänderter Form in die Nachfolgepläne E 7/2 und E 7/3 eingegangen sind, soll in der aktuellen Ausgangssituation, in der ein weiterer wesentlicher Teil des Planbereiches anderweitig neu geregelt wird und dem dann verbleibenden Restplan nur noch eine untergeordnete planungsrechtliche Steuerungsfunktion zuzumessen ist, die Aufhebung des noch bestehenden Restbebauungsplanes E 7/1 im Sinne einer Bereinigung des Planungsrechtes betrieben werden.

2 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 7/1 -Hansastrasse - Goebelstrasse - Gerhard-Storm-Strasse- umfasst die im Stadtteil Emmerich gelegenen Straßenflächen der Hansastrasse (Abschnitt Gerhard-Storm-Strasse bis östlicher Rand der Kreuzung der Goebelstrasse), der Goebelstrasse (Abschnitt Gerhard-Storm-Strasse bis Hansastrasse) sowie einen Streifen von bis zu ca. 2 m im östlichen Gehwegbereich der Gerhard-Storm-Strasse (Abschnitt Goebelstrasse bis 's-Heerenberger Strasse) und darüber hinaus das Grundstück Gerhard-Storm-Str. 56 und den Schulparkplatz des Willibrord-Gymnasiums sowie einen Teil des durch die Turnhalle bebauten Schulgeländes.

Betroffen sind die Grundstücke Gemarkung Emmerich, Flur 7, Flurstücke 1044 tlw., 1141 tlw., 1415, 1428, 1429 und 1430.



3 Übergeordnete Planungen

Gebietsentwicklungsplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich ist der nördlich der Hansastraße gelegene Teilbereich des Bebauungsplanes E 7/1 als Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt.

Bei der parallel durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplanes E 7/7 für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 7/1 liegende Grundstück Gerhard-Sturm-Straße 56 kommen die verfahrensbeschleunigenden Vorschriften des § 13a BauGB zur Anwendung. Auf dieser Grundlage wird auf ein formelles Änderungsverfahren zur Um-

wandlung der FNP-Darstellung in eine Wohnbaufläche verzichtet. Stattdessen wird die der geplanten Wohngebietsfestsetzung entgegenstehende Darstellung im Wege der Berichtigung angepasst.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches des Emmericher Stadtgebietes und ist damit weder von einem Landschaftsplan erfasst noch betrifft es Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen ebenso wenig im Plangebiet oder seiner Umgebung wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

4 Planinhalte

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, regelt sich nach den Bestimmungen der §§ 30 bis 37 Baugesetzbuch.

Für den Bereich des Grundstückes Gerhard-Strom-Str. 56 wird parallel das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 7/7 durchgeführt, so dass für diesen Bereich neue planungsrechtliche Festsetzungen entstehen, mit deren Rechtskraft die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan E 7/1 ersetzt werden. Für den Fall, dass es nicht zu einem Verfahrenabschluss bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 7/7 kommt, würde die Aufhebung des Bebauungsplanes E 7/1 bewirken, dass das Grundstück Gerhard-Strom-Str. 56 dem bebauten Ortszusammenhang zuzurechnen wäre, in welchem sich das Planungsrecht nach § 34 BauGB bestimmt. Im Falle des Sicheinfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung wäre ein Wohnbauvorhaben, welches derzeit der bestehenden Festsetzung des Bebauungsplanes E 7/1 als Gemeinbedarfsfläche widerspricht ggf. auch ohne die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich denkbar. Die bestehende FNP-Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche wäre hierbei nicht entscheidungserheblich. Die Erschließung des betroffenen Grundstückes ist über die angrenzenden Straßen und die dortigen Versorgungseinrichtungen als gesichert zu betrachten. Insofern kann bereits die Aufhebung des Bebauungsplanes E 7/1 zur Ermöglichung einer nicht-öffentlichen Nachnutzung des veräußerten Grundstückes beitragen und dient bereits auf diese Weise der Wiedernutzbarmachung einer Innenbereichsfläche.

Der nicht von der Bebauungsplanaufstellung E 7/7 -Gerhard-Strom-Straße / Nordost- betroffene Teilbereich des Bebauungsplanes E 7/1, der nicht zugleich einer öffentlichen Verkehrsfläche zuzurechnen ist, bezieht sich auf eine Teilfläche des Schulgeländes des Willbrord-Gymnasiums und umfasst einerseits den Schulparkplatz und ist andererseits mit einem Teil der Turnhalle überbaut. Die Zulässigkeit baulicher Maßnahmen auf dem Schulgelände wäre sowohl nach dem derzeitigen Planungsrecht (§ 30 Abs. 3 BauGB) als auch zukünftig nach der Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

5 Von der Planaufhebung berührte öffentliche Belange

5.1 Belange von Natur und Landschaft

Der durch die Aufhebung des Bebauungsplanes E 7/1 bewirkte Eingriff in Natur und Landschaft, für den ggf. im Rahmen dieses Verfahrens ein Ausgleich zu regeln sein könnte, wird einerseits für das Grundstück Gerhard-Storm-Straße 56 im parallelen Bebauungsplanaufstellungsverfahren E 7/7 berücksichtigt. Andererseits bewirkt die Planaufhebung für die ausgebauten öffentlichen Straßenflächen weder eine Änderung der bestehenden Nutzungssituation, die einen Eingriff in Natur und Landschaft bewirken würde, noch sind solche Änderungen der Straßenkörper absehbar.

Da sich die Planfestsetzungen im Bebauungsplan E 7/1 für den einbezogenen Teilbereich des Schulgeländes auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Gemeinbedarf) beschränken und keine Angaben zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben unter Anwendung des § 30 Abs. 3 BauGB in diesem Fall ohnehin nach § 34 BauGB. Daher erübrigt sich hierfür ebenfalls eine Eingriffsbetrachtung, da die sich aus den Bebauungsplanfestsetzungen ergebenden Nutzungsmöglichkeiten im Vergleich zu den Nutzungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB nicht unterscheiden.

Auf dem betroffenen Teilbereich des Schulgeländes/ Schulparkplatzes stehen einige große Bäume, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein geschützt sind. Etwaige Eingriffe in deren Bestand durch Bauvorhaben sind auf der Grundlage der Ersatzregelungen der Baumschutzsatzung auszugleichen.

5.2 Artenschutz

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Artenschutz durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. E 7/1 kann auf die im Zusammenhang mit der Planaufstellung E 7/7 - Gerhard-Storm-Straße / Nordost- erstellte artenschutzrechtliche Vorprüfung¹ zurückgegriffen werden.

Das Gutachten gelangt anhand der Auswertung von Angaben aus dem Fachinformationssystem zum Artenschutz des Landes NRW sowie durch örtliche Sichtung zu der Einschätzung, dass im Verfahrengelände kein adäquater Lebensraum für die planungsrelevanten Arten des Messtischblattes 4103 angeboten wird. Bei Realisierung des Bebauungsplans ist nicht mit der Beeinträchtigung einer besonders streng geschützten Vogelart zu rechnen. Das Gleiche gilt für Amphibien und Reptilien, denen das Plangebiet keine Laichhabitats oder wertvolle Landhabitats anbietet, so dass ein Vorkommen geschützter Arten dieser Spezies ausgeschlossen werden kann. Auch wurden keine Fledermausquartiere entdeckt, wobei eine Nutzung des Planbereiches als Areal zur Nahrungssuche oder als Zugstraße durch die Planung nicht entwertet würde.

Von daher kann davon ausgegangen werden, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes E 7/7 keine negativen Auswirkungen auf lokale Populationen geschützter Arten vorbereitet werden. Die Ergebnisse der Untersuchung des Verfahrengeländes E 7/7 sind auf den angrenzenden Teilbereich des Schulgeländes im Bebauungsplan E 7/1 übertragbar.

¹ „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans E 7/7 „Gerhard-Storm-Straße/Nordost“ der Stadt Emmerich“, StadtUmBau, Kevelaer vom 30.03.2012

Hinsichtlich der im Bebauungsplan E 7/1 planungsrechtlich festgesetzten Straßenflächen ist festzustellen, dass eine Planaufhebung keine Änderung der bestehenden Ausbausituation vorbereitet. Im Rahmen etwaiger späterer Sanierungs-/Ausbaumaßnahmen anstehende Umgestaltungen des Straßenraumes mit einem etwaigen Eingriff in die vorhandenen Straßenbegleitgrünstrukturen gäben zum Zeitpunkt der Maßnahmenplanung einen Anlass für eine erneute artenschutzrechtliche Vorzuprüfung.

5.3 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage und Größe sowie der Nutzungssituation des Plangebietes werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes E 7/1 keine Vorhaben und Maßnahmen planungsrechtlich vorbereitet, von denen die Immissionsaspekte Geruch, Lärm oder Staub in einem relevanten Umfang ausgehen oder auf sie einwirken. Insofern sind immissionsschützende Belange im Rahmen dieser Planaufhebung nicht vertieft zu thematisieren.

Mit der Planaufhebung wird keine Veränderung der sich aus dem Verkehrsaufkommen der betroffenen Straßen sowie der Nutzung des Schulsportplatzes bereits ergebenden Lärmemissionen bewirkt. Für die sich hinsichtlich der Planaufstellung E 7/7 für das Grundstück Gerhard-Strom-Str. 56 hieraus ergebenden Nutzungskonflikte werden im Rahmen dieses Bebauungsplanaufstellungsverfahrens Maßnahmen festgesetzt.

5.4 Klimaschutz

In Bezug auf die Belange des Klimaschutzes und die Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels bietet die Bebauungsplanaufhebung infolge der geringen Ausdehnung des Plangebietes einerseits sowie der weitgehenden Erhaltung der bestehenden Bodennutzung andererseits im Prinzip keinen planerischen Handlungsspielraum.

Im Bereich des zu einer Umnutzung anstehenden Grundstückes Gerhard-Strom-Str. 56 sind zusammenhängende Grünstrukturen mit größeren Bäumen anzutreffen, die im Falle einer Neubebauung gefährdet sind. Da solchen Strukturen das Mikroklima in der unmittelbaren Umgebung mit bestimmen, kann ihr Erhalt anstelle einer weitgehenden Versiegelung vom Grundsatz her als Maßnahme gegen die Auswirkungen des Klimawandels verstanden werden. Es soll daher im Rahmen der Planung einerseits auf eine behutsame Inanspruchnahme der betroffenen Flächen hingewirkt werden und im Falle einer Wegnahme von Bäumen andererseits ein adäquater Ersatz gesichert werden.

5.5 Altstandorte und Altablagerungen

Im Nachweis des vom Kreis Kleve gem. § 31 Abs. 1 des Abfallgesetzes NW geführten Altlastenkatasters sind im Plangebiet Altlasten bzw. Altablagerungen nicht ausgewiesen. Für den angrenzenden Bereich der Grundstücke Goebelstr. 1 bis 43 südwestlich des Planbereiches werden die beiden Altstandorte 0262 / Tierkörperverwertung und 0332 / Fliegerwerft dargestellt. Für den Altstandort der Tierkörperverwertungsanlage liegen der Unteren Bodenschutzbehörde (UBSB) zwar keine konkreten Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor, solche Belastungen können aber auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die UBSB hat im Rahmen des kürzlich durchgeführten Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes E 7/4 -Hansastraße- darauf hingewiesen, dass



für den Fall der Durchführung von Grundwasserhaltungen/-absenkungen im Plangebiet E 7/4 an der Ostseite der Goebelstraße vorab der Nachweis erbracht werden müsse, dass durch einen solchen Eingriff in den Grundwasserhaushalt keine Gefährdungen ausgehen. Die Forderung nach einer solchen Maßnahme gründet auf wasser- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, die auch im Falle von Grundwasserentnahmen oder -haltungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen innerhalb des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 7/1 liegenden Straßenraumes zur Anwendung kommen. Denkbar sind solche in den Grundwasserbereich eingreifenden Maßnahmen allenfalls im Zusammenhang mit Leitungsbau. Dort ggf. erforderliche Grundwasserhaltungen sind mit der UBSB anzustimmen.

Der Stadtbereich von Emmerich war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Auch wenn bei der Durchführung der bisherigen Baumaßnahmen im Plangebiet Kampfmittelfunde nicht bekannt geworden sind, können Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Für das Grundstück Gerhard-Storm-Str. 56. besteht ein diffuser Verdacht auf Ablagerungen von Kampfmitteln. Der staatliche Kampfmittelräumdienst empfiehlt daher eine örtliche Überprüfung des Geländes durch ihn unmittelbar vor Durchführung dortiger Bauvorhaben mit Erdingriffen. Diese Einschätzung ist prinzipiell auch für den restlichen Bereich des Bebauungsplanes E 7/1 anzunehmen. Eingriffe in das Erdreich haben auf diesen Flächen allerdings im Zusammenhang mit der erfolgten Durchführung von Straßenbaumaßnahmen bereits unfänglich stattgefunden.

5.6 Denkmalpflegerische Belange

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor und sind im Rahmen der bisherigen Realisierung des Bebauungsplanes auch nicht bekannt geworden. Jedoch ist ein etwaiges Auftreten solcher Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdingriffe durchgeführt werden.

Emmerich am Rhein,

Der Bürgermeister

Johannes Diks