



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 1457/2018	10.04.2018

Betreff

Prüfung von städtischen Maßnahmen zur Realisierung fehlender Sozialwohnungen in Emmerich am Rhein;
hier: Gemeinsamer Antrag Nr. XXXVII/2017 der BGE- und SPD-Ratsfraktion

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	08.05.2018
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, von einer weiteren Prüfung des Grundstücks an der Wallstraße abzusehen. Im Handlungskonzept Wohnen soll eine Strategie zur Grundstücksentwicklung für sozialen Wohnungsbau erarbeitet werden.

Sachdarstellung :

Das Grundstück Gemarkung Emmerich, Flur 20, Flurstück 284 an der Wallstraße befindet sich im städtischen Eigentum. In diesem Bereich existiert kein Bebauungsplan, der Flächennutzungsplan weist eine gemischte Baufläche aus. Grundsätzlich wäre hier unter bestimmten Voraussetzungen Wohnbebauung möglich. Aufgrund der Flächengröße, den umliegenden Gewerbebetrieben und der nahe liegenden Betuwe-Linie ist zur Entwicklung der Fläche ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Durch den damals auf dem Grundstück ansässigen Betrieb befinden sich im Boden Altlasten (LHKW, insbesondere Trichlorethen). Die Fläche wurde 1992-1993 bereits saniert. 1998 wurde ein ergänzendes Gutachten von Harress Pickel Consult zur Überprüfung der Sanierungsmaßnahme erstellt. Dies trifft insbesondere zur Wohnbebauung folgende Aussage:

„Problematisch erscheint die Schadstoffsituation in der ungesättigten Bodenzone auch im Hinblick auf die geplante Nutzung „Wohnbebauung“ südlich der Wallstraße. Bei einem Konzentrationsniveau von bis zu ca. 300 mg/m³ kann die Möglichkeit einer Diffusion aus dem Untergrund in Kellerräume und eine Beaufschlagung der Raumluft mit LHKW nicht ausgeschlossen werden. Ohne die Durchführung von Sicherheits-/Sanierungsmaßnahmen bestehen gegenüber einer geplanten Wohnbebauung Bedenken“

Die Fläche hat als großflächiger unbewirtschafteter Parkplatz laut Parkraumbewirtschaftungskonzept eine hohe Bedeutung für das nord-westliche Innenstadtgebiet. Die vorgeschlagene Verlagerung des Parkplatzes auf das derzeit als Grünfläche genutzte Flurstück 224 obliegt ebenfalls einem Bebauungsplanverfahren. Hierdurch ist mit höheren Entwicklungskosten für das Wohnbaugrundstück zu rechnen, da für die Bäume und die Grünfläche Ausgleich und Ersatz geschaffen werden muss.

Das konkrete Grundstück betreffend zeichnet sich ein so hoher Zeit- und Kostenaufwand ab, dass eine Entwicklung mit sozial gefördertem Wohnungsbau eher unwirtschaftlich scheint. Auch die vorgeschlagene Realisierung bis zum Jahr 2020 kann nicht eingehalten werden.

(Sozialer) Wohnungsbau wird derzeit vermehrt durch private Investoren auf Baulücken oder auf gering genutzten Bestandsgrundstücken errichtet. Diese Grundstücke werden am freien Markt angeboten, so dass eine Vermittlung oder Entwicklung durch die Stadt nicht möglich bzw. nötig ist.

Um die Schaffung von sozial gefördertem Wohnungsbau weiter zu forcieren, wird seitens der Verwaltung auf konzeptioneller Ebene mit der Erarbeitung eines Handlungskonzepts Wohnen begonnen. Über diesen konzeptionellen Ansatz sollen zunächst der Bestand erfasst, konkrete Bedarfe ermittelt und daraus bedarfsgerechte Vorgaben für Größe und Ausstattungsqualitäten der Wohnungen erarbeitet werden. Danach können Maßnahmen zur Förderung von sozialen Wohnungsbau, Strategien zur Akquirierung von Grundstücken und zur Vermittlung von Investoren entwickelt werden.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

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

In Vertretung

Dr. Stefan Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage:
Anlage zu Vorlage 05-16 1457