



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05 - 16 1937/2019</b>	<b>06.08.2019</b>

#### Betreff

Bebauungsplanverfahren E 25/1 - Steintorgelände -;  
hier: 1) Aufstellungsbeschluss  
2) Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

#### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	03.09.2019
--------------------------------	------------

#### **Beschlussvorschlag**

##### **Zu 1)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bereich der Grundstücke Ecke Steintor, 's-Heerenberger Straße und Großer Wall, Gemarkung Emmerich, Flur 25, Flurstücke 361, 362, 371, 372, 375, 153, 359, 212, 406 und einen Teil des Flurstücks 404, unter Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren erhält die Bezeichnung **E 25/1 -Steintorgelände-**.

Das künftige Plangebiet ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet (siehe Anlage 1).

##### **Zu 2)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Vorstellung der Planungsabsichten in der Form der einfachen Bürgerbeteiligung nach Punkt 3.1 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung durchzuführen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu veranlassen.

## **Sachdarstellung :**

### **Zu 1)**

#### **a) Begründung**

Die Stadt Emmerich plant entsprechend des gemeinsamen Antrags der CDU-, BGE- und SPD Ratsfraktionen vom 31.07.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Fläche im Bereich östlich der Straße Steintor. Eingegrenzt wird die Fläche im Westen durch die Straße Steintor, im Norden durch die 's-Heerenberger Straße und im Süden durch die Straßen Großer Wall beziehungsweise Burgstraße.

Anlass der geplanten Aufstellung eines Bebauungsplans ist zum einen die Wiedernutzbarmachung der Brachfläche am Steintor, zum anderen die Herstellung der Planungssicherheit für die geplante Rettungswache auf einem Grundstück an der Ecke Steintor / Großer Wall und die planungsrechtliche Sicherung der Fläche des Postamts an der Ecke Steintor / Burgstraße für die zukünftige Entwicklungsmöglichkeit, hier einen Teil der Verwaltung anzusiedeln.

Die Hintergründe der geplanten Entwicklung ergeben sich aus drei unterschiedlichen Entwicklungsansätzen.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Emmerich beschreibt die Brachfläche am Steintor als einen Eingang zum Innenstadtbereich. Aufgrund der zukünftigen Planungen der Entwicklung und Neugestaltung des Geistmarkts entfallen zunächst einige zentrale Parkmöglichkeiten. Mit der Absicht die Innenstadt verkehrlich zu entlasten, wird dem Gelände eine Entlastungs- und Ausgleichsfunktion zugeordnet. So soll auf dem Gelände am Steintor ein Parkplatz im Bereich des Stadteingangs entstehen, von dem aus die Innenstadt schnell und komfortabel zu Fuß erreicht werden kann. Hierdurch kann die Brachfläche wiedergenutzt werden und eine gestalterische Aufwertung erhalten. Perspektivisch soll das Steintorgelände zu einem multifunktionalen Platz entwickelt werden, der neben dem Bereitstellen von Parkmöglichkeiten noch weitere Funktionen erfüllt, wie zum Beispiel Stellplätze für Touristenbusse und Wohnmobile bereitzustellen, Ladestationen für Elektrofahrzeuge anzubieten oder einen Platz für Veranstaltungen wie zum Beispiel die Kirmes zu bieten.

Der Kreis Kleve plant zudem die Errichtung einer Rettungswache neben der bereits vorhandenen Polizeistation. Hierdurch entsteht die Möglichkeit, eine räumliche Bündelung der Dienststellen des Trägers der Rettungsdienstes und der Polizei an einem strategisch günstig gelegenen Standort zu ermöglichen und die Versorgungssicherheit der Bevölkerung zu gewährleisten beziehungsweise die Reaktionszeiten des Rettungsdienstes im Bereich der Innenstadt zu verbessern.

Der aufzustellende Bebauungsplan betrifft ebenfalls den Bereich des Postamts an der Ecke Steintor / Großer Wall / Burgstraße. Langfristiges Ziel ist die Sicherung der Entwicklungsmöglichkeit, einige Teile der Stadtverwaltung in das Gebäude auslagern zu können. Aufgrund ausgelasteter räumlicher Kapazitäten im Rathaus der Stadt Emmerich bietet sich dieser Standort an, um Ausweichmöglichkeiten in direkter räumlicher Nähe zu schaffen.

Durch die geplante Entwicklung entsteht ein funktionaler und städtebaulicher Zusammenhang der betroffenen Flächen mit dem Innenstadtbereich, in den der Besucher durch das südwestlich des Plangebietes liegende, baulich nicht mehr vorhandene Steintor eintritt, um auf dem Geistmarkt, den Entreebereich der Innenstadt, zu gelangen.

Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung ergibt sich hier insbesondere dadurch, dass an die Realisierung der geplanten Nutzung besondere Anforderungen zu stellen und durch die Vornutzung und die umgebenden Nutzungen verschiedene Belange betroffen sind, die in ihrem Zusammenspiel nur durch die Abwägungsentscheidung der Bauleitplanung zufriedenstellend zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen u.a. die Nähe zu gewerblichen und industriellen Nutzungen und der auf dem Grundstück Steintor aufstehende Baumbestand mit seinem Wert für Natur und Stadtklima. Außerdem sind die Belange der Bodendenkmalpflege sowie das Vorhandensein des Hauptsammlers für Abwasser, welcher über das Gelände führt, zu berücksichtigen.

Verwaltungsseitig kann die Planung befürwortet werden, da sie als Maßnahme der Innenentwicklung der Wiedernutzbarmachung einer bestehenden Brachfläche dient und somit eine bessere bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks ermöglicht. Die Planung korrespondiert mit dem Bestreben der Stadt Emmerich am Rhein, den Eingangsbereich der Innenstadt langfristig aufzuwerten und eine funktionale Verknüpfung der Brachfläche mit dem nahezu direkt angrenzenden Geistmarkt zu schaffen.

Es handelt sich um eine sinnvolle Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche im Zusammenhang des Siedlungskörpers und keinen Eingriff in den unberührten Außenbereich.

## **b) Verfahrensgebiet**

Das Plangebiet ist rund 22.670 m<sup>2</sup> groß und befindet sich im Westen der Emmericher Innenstadt. Das Verfahrensgebiet ist begrenzt:

- im Norden von der 's-Heerenberger Straße und den südlichen Grenzen der Flurstücke 266, 407, 408, 259, 261 und 262 der Flur 25 der Gemarkung Emmerich
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 370, 374 und 405 der Flur 25 der Gemarkung Emmerich
- im Süden durch die Burgstraße
- im Westen durch die Straße Steintor

Der Bereich ist in Anlage 1 durch die gestrichelte Linie dargestellt und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Emmerich:

Flur 25, Flurstücke:

361, 362, 371, 372, 375, 406, 153, 212, 359 und ein Teil des Flurstücks 404

## **c) Vorgesehene Planfestsetzungen**

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans soll in drei Bereiche gegliedert werden, für die jeweils separate Festsetzungen getroffen werden.

Die Flurstücke 361 (teilweise), 362, 371, 372 und 406 (teilweise) werden als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkplatzfläche“ festgesetzt, um hier die Nutzung als Parkplatz, Bus- und Wohnmobilstellplatz oder die Nutzung für eine Kirmes sicherstellen zu können.

Das Flurstück 375 und Teile der angrenzenden Flurstücke 361 und 406 werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Einrichtung „Rettungswache“ festgesetzt.

Die Flurstücke 359 und ein Teil des Flurstücks 404 behalten ihre Festsetzung als Fläche für den Straßenverkehr und dienen als Übergang zum südlichen Teil des Bebauungsplans. Die Fläche der Flurstücke 153 und 212 im südlichen Teil des Bebauungsplans werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ festgesetzt. Die Erschließung der Flächen ist über die anliegenden Straßen Steintor, 's-Heerenberger Straße, Großer Wall, Geistmarkt und Burgstraße gesichert.

#### **d) Erfüllung der Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Von der Bebauungsplanaufstellung betroffen ist ein Bereich innerhalb eines bestehenden Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 BauGB. Das Verfahren dient der planungsrechtlichen Steuerung der Weiterentwicklung der inmitten der bebauten Bereiche liegenden Brachfläche in der Innenstadt und stellt somit eine Wiedernutzbarmachung von Flächen dar. Hier können die Regelungen des § 13a BauGB angewendet werden.

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst rund 22.670 qm. Die vorgesehenen Gebietsfestsetzungen bereiten nur zum Teil eine bauliche Nutzung vor, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO als Maß der baulichen Nutzung den Schwellenwert nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 qm wesentlich unterschritten werden wird. Darüber hinaus ist nicht davon auszugehen, dass der Bebauungsplan mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden ist, da auf eine Begrünung und ökologische Wertigkeit der Brachfläche bei ihrer weiteren Entwicklung besondere Rücksicht genommen wird und gleichzeitig die Verkehrsbelastung in der Innenstadt reduziert werden soll.

Die Planung bereitet keine Zulässigkeit von Vorhaben vor, die einer UVP-Pflicht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) liegen nicht vor. Darüber hinaus bereitet die Planung keine erheblichen umweltbezogenen Beeinträchtigungen der Nutzungen in der Nachbarschaft vor.

Es liegen insofern die Voraussetzungen der Durchführung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nach den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) vor. Daher soll von den verfahrenserleichternden Vorschriften des § 13a BauGB Gebrauch gemacht werden. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB sind dabei die Durchführung einer Umweltprüfung und sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung des Baumbestandes auf dem Gelände findet statt.

#### **Zu 2)**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sollte auf eine formelle frühzeitige Beteiligung im Sinne der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB nicht verzichtet werden, um eine frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der Behörden zu gewährleisten und eine umfangreiche Vorabstimmung der Planung vor Erstellung des Offenlageentwurfes durchzuführen.

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

Die Maßnahme ist im Haushaltsjahr 2019 vorgesehen. Produkt: 1.100.09.01.01 (Kosten für Gutachten, Grundlagenvermessung)

### **Leitbild :**

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.1 und 1.3.

In Vertretung

Dr. Wachs  
Erster Beigeordneter

Anlagen:

Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1937

Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1937

Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1937