



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 17 0170/2021	04.03.2021

Betreff

Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB im Bereich Bahnhofstraße

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	23.03.2021
Haupt- und Finanzausschuss	23.03.2021
Rat	23.03.2021

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, für den Bereich Bahnhofstraße zwischen Hafestraße, Industriestraße und Bahnhof gem. beigefügten Lageplan vorbereitende Untersuchungen nach § 141 und § 165 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Sachdarstellung :

Anlass

Im ISEK Innenstadt 2025 wurden verschiedene Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstadt vorgeschlagen, die grundsätzlich im Jahr 2017 durch den Rat der Stadt Emmerich beschlossen wurden.

Hierzu zählt auch, für den Bereich Bahnhofstraße zwischen der Hafestraße, der Industriestraße, den gemischt genutzten Flächen zwischen Industriestraße und Bahnhofstraße sowie dem Bahnhof sogenannte vorbereitende Untersuchungen durchzuführen.

Unter dem Titel „Vorbereitende Untersuchungen Blücherstraße“ wurde im ISEK die generelle Notwendigkeit der Maßnahme wie folgt dargelegt (s. ISEK 2025, S. 109f):

„Die Blücherstraße als Zuwegung in die Innenstadt vom Bahnhof kommend macht einen städtebaulichen sehr vernachlässigten Eindruck. Vor allem die Wohnbebauung ist sanierungsbedürftig. Da die Blücherstraße die direkte Verbindung zwischen Bahnhof, Hafen und Innenstadt ist und eine bessere Wegführung als entlang der vielbefahrenen Bahnhofstraße darstellt, sollen die Realisierungschancen einer städtebaulichen Aufwertung über eine Vorbereitende Sanierungsuntersuchung geprüft werden.“

In der Zwischenzeit sind einige Faktoren zusammengekommen, die dazu führen, dass seitens der Verwaltung die Vorbereitenden Untersuchungen nun starten sollen.

Zum einem gibt es Bestrebungen des Hafens, sich zu erweitern. Dies wird derzeit u. a. auch schon durch Flächenankäufe im Bereich Industriestraße/Hafestraße vorbereitet. Zum anderen gibt es Überlegungen, die Industriestraße, insbesondere im Hinblick auf die Abwicklung des Schwerlastverkehrs vor dem Hintergrund der Betuwe-Baumaßnahmen, dem öffentlichen Verkehr zugänglich zu machen. Insgesamt intensiviert sich die industrielle Nutzung im Bereich der Industriestraße. Begleiterscheinungen sind erhöhte (Lärm-)Emissionen. Dies betrifft insbesondere die Wohngebäude an der Blücherstraße, aber auch an der Bahnhofstraße. Hier steht der angemessene Schutzanspruch der vorhandenen Wohnbebauung einer Weiterentwicklung der industriellen Nutzung entgegen.

Der südliche Bereich der Bahnhofstraße ist teilweise geprägt durch leerstehende bis hin zu verwahrlosten Immobilien. Seit Längerem ist in diesem Eingangsbereich zur Stadt eine Spielhalle angesiedelt. Durch den vorhandenen Leerstand ist zu befürchten, dass sich dort weitere Vergnügungsstätten ansiedeln könnten. Dies ist ausdrücklich im Vergnügungskonzept der Stadt Emmerich am Rhein nicht erwünscht, denn weitere Ansiedlungen verstärken den Trading-Down-Effekt. Dies führt zu einer weiteren Degradierung des Bereiches.

Auf der anderen Seite gibt es verschiedene Bemühungen, diesen Stadteingang attraktiver zu machen. So wurde durch die städtische Tochtergesellschaft EGE der Bahnhof samt Vorplatz von der Deutschen Bahn erworben und soll aufgewertet werden. Im Eingangsbereich zur Stadt zeichnet sich mit der Entwicklung der Brachfläche an der Mennonitenstraße eine hochwertige Nutzung ab. Diese positiven Entwicklungsansätze für den Bereich Bahnhofstraße sollen aus Sicht der Verwaltung weiter gefördert werden. Hierzu kommt ggf. die Festlegung eines sog. Sanierungsgebietes nach BauGB in Frage. Vor der Festlegung sind jedoch sog. Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen.

Instrument „Vorbereitende Untersuchung“

Die Vorbereitende Untersuchung umfasst im ersten Schritt eine vertiefende Analyse der städtebaulichen Missstände, die auch eine Beschreibung und Bewertung von Grundstücken und Gebäuden, Eigentümerstruktur, Bau- und Siedlungsstruktur, Stadtbild und Image, Qualität der Gebäude und Wohnungen sowie sozialen Verhältnissen und ihren Wechselwirkungen innerhalb des Gebietes beinhaltet. Weiterer Punkt der Bestandsaufnahme bildet die Funktionsfähigkeit des Gebietes im Hinblick auf die lokale Gewerbestruktur. Nach Möglichkeit werden die Wohnungen besichtigt. Ob eine technische Machbarkeitsstudie erstellt werden soll, ist zu prüfen.

Im zweiten Schritt soll eine konkrete Zielsetzung für das potenzielle Sanierungsgebiet erarbeitet werden. Wesentliche Zielsetzungen zur Problemlösung sind die umfassende Imageaufwertung und die bauliche Verbesserung. Im Rahmen der Vorbereitenden Sanierungsuntersuchung sind dazu unterschiedliche Varianten abzuwägen.

Im nächsten Schritt soll ein Maßnahmenkonzept entwickelt werden. Dazu ist die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, deren Planungsabsichten und die Umsetzungsmöglichkeiten zu erfassen und zu berücksichtigen. Auf Basis der Analyse der Missstände und unter Berücksichtigung der Zielsetzungen werden Maßnahmenvorschläge für das Sanierungskonzept bzw. für das Erreichen der definierten Ziele entwickelt, die oben bereits in groben Zügen beschrieben wurden.

Diese Maßnahmenvorschläge betreffen sowohl den öffentlichen als auch den privaten Bereich. Es ist wichtig, dass die Maßnahmenvorschläge ein in sich abgestimmtes Konzept bilden, damit die positiven Effekte sich gegenseitig verstärken. Sie sind Grundlage für die drauf folgende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Betroffenen im Gebiet.

Nach diesen drei Schritten ist zu entscheiden, ob die Bahnhofstraße und das Umfeld förmlich als Sanierungsgebiet festgesetzt werden sollen. Erst nach dieser Entscheidung sind die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu beurteilen. Die geplanten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen müssen inhaltlich, organisatorisch und finanziell zügig durchführbar sein. Hierfür reicht allerdings eine allgemeine Beurteilung. Die Aussicht auf Durchführbarkeit wird insbesondere von der Finanzierbarkeit der geplanten Sanierung abhängen. Es reicht eine überschlägliche Zeit- und Maßnahmenplanung. Die Stadt muss darlegen, dass die Sanierungsmaßnahme in dem geplanten Umfang und innerhalb des geplanten Zeitraums durchgeführt werden kann.

Erarbeitung

Während der vorbereitenden Untersuchungen ist es der Stadt Emmerich am Rhein möglich, Baugesuche für ein Jahr zurückzustellen, wenn zu befürchten ist, dass die beantragten Bauvorhaben die Erreichung der Entwicklungsziele unmöglich machen oder wesentlich erschweren könnten. Auch gibt es für alle Eigentümer, Mieter, Pächter usw. im Untersuchungsgebiet eine sogenannte Auskunftspflicht – das heißt sie sind verpflichtet, relevante Informationen bereitzustellen. Die Informationspflicht wirkt in beide Richtungen.

Die Bearbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen soll extern an ein Planungsbüro vergeben werden. Hierfür sind im ISEK 2025 30.000 € veranschlagt und entsprechend im Haushalt 2021 abgebildet. Für die Untersuchungen können Städtebaufördermittel in Anspruch genommen werden.

Der Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen ist im Lageplan (Anlage 1) dargestellt.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme ist im Haushaltsjahr 2021 vorgesehen. Produkt: 1.100.09.01.01 Gemäß ISEK 30.000 € für ein externes Planungsbüro

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage:
Anlage zu Vorlage 05-17 0170