



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 15 0831/2012	30.10.2012

Betreff

Bebauungsplanverfahren Nr. EL 13/2 - St. Martinus-Stift -;
hier: 1) Aufstellungsbeschluss
2) Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	20.11.2012
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für das Grundstück des St. Martinus-Stiftes an der Martinusstraße im Ortsteil Elten einen Bebauungsplan zur Sicherung und Fortentwicklung der bestehenden Pflegeeinrichtung aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren erhält die Bezeichnung **EL 13/2 -St. Martinus-Stift-**.

Das Aufstellungsverfahren wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Sein Bereich ist begrenzt:

- im Norden durch die westliche und nördliche Grenze der Parzelle Gemarkung Elten, Flur 13, Flurstück 397 (städtischer Fußweg zwischen dem Gelände des St. Martinus-Stiftes und den Grundstücken Schmidtstraße 2 bis 42),
- im Osten durch westliche Straßengrenze der Sandstraße,
- im Süden durch die nördliche Straßengrenze der Martinusstraße,
- im Westen durch die östliche Grenze der Parzelle Gemarkung Elten, Flur 13, Flurstück 396 (städtischer Fußweg zwischen dem Gelände des St. Martinus-Stiftes und den Grundstücken Martinusstr. 3 und Pastor-Woltering-Weg 2).

Die Verfahrensgebietsgrenze ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, auf der Grundlage des vorgelegten Planungsvorentwurfes eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als „besondere Bürgerbeteiligung“ entsprechend Pkt. 3.2 der städtischen Richtlinien für die Durchführung der Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren in Form einer Bürgerversammlung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Der Träger des Seniorenpflegeheimes St. Martinus-Stift beabsichtigt, einen neuen Anbau an der Sandstraße zu errichten, um die bisher im Souterrain untergebrachten Plätze der Tagespflege zu verlagern. Gleichzeitig sollen die im Untergeschoss betriebene Arztpraxis sowie 8 bestehende stationäre Pflegeplätze in dem Ergänzungsbau untergebracht werden. Durch den Erweiterungsbau sollen keine zusätzlichen Pflegekapazitäten im Pflegeheim geschaffen werden, vielmehr ist eine räumliche Entflechtung angestrebt mit der Absicht, die frei werdenden Räumlichkeiten als derzeit zusätzlich benötigte Pflegearbeitsräume zu nutzen.

Das geplante Vorhaben betrifft den bislang unbebauten zusammenhängenden Freibereich des Stiftes an der Sandstraße. In Anpassung an die vorhandene Bauweise und äußere Gestaltung des Seniorenheimes ist ein im Eckbereich Martinusstraße/Sandstraße an das bestehende Gebäude ansetzender zweigeschossiger Flachdachbau vorgesehen. Es handelt sich dabei um einen rd. 65 m breiten Riegel, der soweit von der Straßengrenze abrückt, dass vor der Gebäudefront zusätzliche Stellplatzflächen mit Senkrechtaufstellung an der Sandstraße angeordnet werden können.

Das Grundstück des St. Martinus-Stiftes liegt innerhalb des unbeplanten zusammenhängenden Siedlungsbereiches im Ortsteil Elten. Die Beurteilung einer Zulässigkeit des geplanten Vorhabens nach § 34 BauGB birgt in Hinblick auf die Rechtssicherheit einer Baugenehmigung innerhalb der allseits umgebenden Wohnbaubereiche, in die sich das Vorhaben nach Form und Nutzung im Prinzip nicht einfügt, gewisse Risiken, denen mit der Schaffung eines konkreten Baurechtes durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes entgegen gewirkt werden kann. Der Heimträger stellt daher u.a. auch in Hinblick auf die Absicherung von Fördermaßnahmen einen entsprechenden Antrag auf Durchführung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens.

Die vorgesehene bauliche Erweiterung ist in Umfang und Gestaltung als städtebaulich verträglich zu erachten. Die beantragte Bauleitplanung dient der Sicherung und Entwicklung einer der notwendigen Infrastruktur nicht nur dem Stadtteil Elten sondern auch dem übrigen Stadtgebiet dienenden Sozialeinrichtung. Von daher liegt eine Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB vor, wobei die Planaufstellung den Gesamtbereich des St. Martinus-Stiftes einzubeziehen hat. Entsprechend der bestehenden Nutzung ist geplant, das betroffene Grundstück im Bebauungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen -Altenpflegeheim-“ festzusetzen. Eine solche Art der baulichen Nutzung steht mit der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplanes als „Gemeinbedarfsfläche“ in Einklang.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung darzulegen und unter Gegenüberstellung der privaten Interessen mit den öffentlichen Belangen abzuwägen. Hierunter fallen insbesondere auch verkehrliche Aspekte, die nach Ansiedlung der Arztpraxis eines Allgemeinmediziners innerhalb des Seniorenheimes, die neben der Versorgung der Patienten in der Pflegeeinrichtung auch allgemein der Älteren Bevölkerung dient, in der Vergangenheit von den Anliegern bemängelt wurden. Die Thematisierung des mit der Erweiterung neu zu ermittelnden Gesamtstellplatznachweises im Rahmen des Planverfahrens wird zur Ausräumung eines etwaig bestehenden Missstandes beitragen.

Der Standort des geplanten Erweiterungsbauwerks betrifft teilweise die bestehende Grünanlage des Seniorenheimes und greift in einen Teil der längs der Sandstraße aufstehenden Baumreihe ein. Sofern es sich hierbei um im Sinne der Baumschutzsatzung der Stadt

Emmerich am Rhein geschützte Bäume handelt, wird in der Planung für einen entsprechenden Ersatz Sorge getragen.

Der Bebauungsplan dient u.a. der baulichen Erweiterung des bestehenden Seniorenheimes und bereitet insofern die Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche vor. Mit einer Gesamtfläche des Verfahrensgebietes von nur rd. 16.500 qm wird der Bebauungsplan zukünftig Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO in einem Gesamtumfang von nur weniger als 20.000 qm festsetzen können. Somit treffen die in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen für die Aufstellung von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ im Rahmen „beschleunigter Verfahren“ zu. Diese verfahrenserleichternden Bestimmungen sollen für die Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens zur Anwendung kommen.

Zu 2)

Nach den verfahrenserleichternden Bestimmungen der § 13a Abs. 2 und 3 BauGB kann u. a. von den formellen frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Vor der Offenlage muss der Öffentlichkeit in diesem Fall aber Gelegenheit gegeben werden, sich auf andere Weise über die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung informieren und sich zur Planung äußern zu können.

Angesichts der Auswirkungen der geplanten baulichen Erweiterung auf das direkte Umfeld und die bestehenden Spannungen in der Nachbarschaft soll von einem Verzicht auf die formelle frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden. Der Antragsteller bietet vielmehr an, die Nachbarschaft im Rahmen einer Versammlung in seinen Räumlichkeiten über die Planungsabsichten in Kenntnis zu setzen. Eine solche von der Verwaltung durchgeführte Bürgerversammlung entspricht der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 4.3.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:
Anlage 1 zu Vorlage 05-15 0831 Übersichtsplan
Anlage 2 zu Vorlage 05-15 0831 Antrag
Anlage 3 zu Vorlage 05-15 0831 Lageplan und Grundrisse
Anlage 4 zu Vorlage 05-15 0831 Vorhabenansicht
Anlage 5 zu Vorlage 05-15 0831 Katasterkarte Verfahrensbereich
Anlage 6 zu Vorlage 05-15 0831 Luftbild