STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

		TOP	_____
		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	**öffentlich**	**05 - 16 0128/2014**	**16.09.2014**

Betreff

Bebauungsplanverfahren EL 11/1 - Bergstraße / Südost -;
hier: 1) Aufstellungsbeschluss
2) Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	30.09.2014

Beschlussvorschlag

Zu 1)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für einen an der Bergstraße gelegenen Teilbereich des Schulgeländes der Luitgardis-Grundschule Elten, Seminarstraße 21einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Bebauungsplanverfahren erhält die Bezeichnung **EL 11/1 -Bergstraße / Südost-** und wird unter Anwendung der Bestimmungen des § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Das Verfahrensgebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Elten, Flur 11, Flurstück 162 und einen Teil des Flurstücks 163. Die Verfahrensgebietsgrenze ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Zu 2)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Vorstellung des vorliegenden Bebauungskonzeptes in der Form der besonderen Bürgerbeteiligung nach Punkt 3.2 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) Planungsanlass

Ein privater Bauherr plant die Errichtung eines Wohn- und Ärztehauses an der Bergstraße südöstlich des zentralen Ortsbereiches von Elten. Er ist mit diesem Vorhaben an die Stadt Emmerich herangetreten, die noch Eigentümerin der betroffenen Fläche ist. Es handelt sich um eine Teilfläche des städtischen Schulgeländes der Luitgardis-Grundschule an der Seminarstraße.

Das betroffene Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB zuzurechnen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich somit aktuell nach § 34 Abs. 1 BauGB, so dass der Grundsatz des Sicheinfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung eingehalten werden muss. Da die Art der baulichen Nutzung des Vorhabens von der Eigenart der näheren Umgebung abweicht und u. a. die in der Nachbarschaft bisher prägende Bautiefe durch das Vorhaben überschritten würde, kann es nach § 34 BauGB nicht als zulässig erachtet werden. Zu seiner Ermöglichung besteht somit ein Planungsbedarf mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes, wozu ein entsprechender Antrag des Bauherrn gestellt wird.

b) Planungsziel

Die Antragsfläche trägt dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung, demzufolge einer Nachverdichtung bereits erschlossener Siedlungsbereiche gegenüber deren Ausdehnung in den Außenbereich der Vorzug zu geben ist. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die bauliche Nutzung des betroffenen unbebauten Bereiches unter Nutzung vorhandener Infrastruktur ermöglicht werden und dabei die zukünftige bauliche Entwicklung im Sinne einer städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur gesteuert werden.

Gleichzeitig soll die Nachnutzung eines zukünftig nicht mehr für schulische Zwecke benötigten Nebengebäudes auf einer hinterliegenden Teilfläche des Schulgeländes planungsrechtlich vorbereitet und dessen Erschließung gesichert werden. Ferner soll eine planungsrechtliche Sicherung des Stellplatzbereiches für die Schule sowie für den Betrieb des angrenzenden Schwimmbades vorgesehen werden.

c) Zustand des Geländes

Teile der unbebauten Vorhabenfläche sind derzeit als Parkplatz und Rasenfläche genutzt. An der unmittelbar an die Bergstraße grenzenden Teilfläche ist eine Fahrradunterstellanlage eingerichtet, die über einen Fußweg von der Bergstraße aus erreichbar ist. Besagter Weg setzt sich auf den anschließenden Gelände fort bis etwa zur Turnhalle. Im Nordwesten der Vorhabenfläche befindet sich eine überwiegend geschotterte Freifläche, die bislang als Sportfläche genutzt wurde. Über das Gelände verteilt befinden sich mehrere Einzelbäume und längs der Straßengrenze zur Bergstraße steht eine Grünstruktur mit Baum- und Strauchbewuchs.

Am Fuße des Eltenberges gelegen zeichnet sich das nördliche Freigelände des Schulbereiches durch ein gewisses Gefälle in Ost-West-Richtung aus. Ab einem Abstand von ca. 5 m parallel zur Bergstraße hält das Gelände durch Anfüllung in etwa das höher liegende Niveau des Parkplatzes ein und senkt sich in südwestlicher Richtung um ca. 1 m

ab. An der nördlichen Grundstücksecke ist zur Straßengrenze der Bergstraße ein deutlicher Geländeabfall zu verzeichnen.

Westlich angrenzend an das Schulgelände befindet sich der Bereich eines Kindergartens, der sich mit einem Hintereingang zum Schulgelände öffnet. Infolge der ungenügenden verkehrlichen Situation im Bereich des Haupteinganges zum Kindergarten an der Emmericher Straße wird der Schulparkplatz mit Duldung der Stadt regelmäßig auch von Eltern genutzt, die ihre Kinder auf einem Fußweg über das Schulgelände zum Kindergarten bringen und von dort abholen.

An der Südwestseite des Sportplatzbereiches steht ein eingeschossiges Nebengebäude eines Grundrisses von etwa 18 x 18 m auf.

d) Verfahrensbereich

Da im Rahmen der Planung über die Vorhabenfläche auch die Erschließung des hinterliegenden Gebäudes auf dem Schulgelände, welches zukünftig einer nichtschulischen Nutzung zugeführt werden soll, sowie der Zugang zum Kindergarten und die Zufahrt zu Garage und Carport auf dem Grundstück Seminarstraße 35 zu sichern sind, wird neben der Vorhabenfläche auch das benannte Wohnhausgrundstück des ehemaligen Schulhausmeisterhauses sowie der gesamte nordwestliche Teilbereich des Schulgeländes in den Bebauungsplan einbezogen.

Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 6.700 qm und schließt den sich nordöstlich und nordwestlich der Schulgebäude erstreckenden Teilbereich des Grundstückes Gemarkung Elten, Flur 11, Flurstück 163 einschließlich des freistehenden Nebengebäudes sowie das Wohnhausflurstück 162 ein.

e) Geplante planungsrechtliche Festsetzungen

Die bisherige Vorhabenplanung betrifft die Errichtung des Wohn- und Ärztehauses im Norden des Plangebiets. Das Vorhaben sieht eine Gemeinschaftspraxis mit 695 m² Grundfläche im Erdgeschossbereich sowie Seniorenwohnungen in der oberen Geschossebene vor. Der Bereich des Ärztehauses soll neben der klassischen Arztpraxis auch Massage-, Gymnastik-, Kosmetik- und Fußpflegeangebote unterbringen.

Die Höhenentwicklung des geplanten Neubaus ist gestaffelt, wobei für den parallel zur Bergstraße positionierten Hauptgebäudeteil eine durchgehende Firsthöhe vorgesehen ist. Entsprechend des Geländeverlaufes soll der Geländeversprung im nördlichen Grundstücksbereich an der Bergstraße zur Bildung einer aus dem Erdreich tretenden 3. Geschossebene genutzt werden, während die übrigen Gebäudeabschnitte in Bezug auf das vorhandene höher liegende Geländeniveau bis zu zweigeschossig geplant sind.

Entlang der Bergstraße sowie südöstlich des Baukörpers ist der Bau der für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze vorgesehen. Insgesamt sind derzeit ca. 55 Stellplätze geplant, wobei im südlichen Stellplatzbereich auch eine Umgestaltung der bisherigen 24 Stellplätze für die Besucher des Schwimmbades und der Turnhalle vorgesehen ist. Diese bleiben in ihrer Anzahl und in ihrem Nutzungszweck erhalten und können voraussichtlich noch um eine Anzahl von 6 zusätzlichen Stellplätzen aufgestockt werden.

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt von Osten über zwei Zufahrten von der Bergstraße. Für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Stellplatzbereiches ist eine Verbreiterung der bestehenden Zufahrt auf eine für einen Begegnungsverkehr ausgelegte Fahrbahnbreite durchzuführen.

An der nördlichen Grenze des Plangebiets ist ein 3 m breiter Weg von der Bergstraße zum hinterliegenden Teil des Schulgeländes vorgesehen. Hierüber kann die vom Kindergarten gewünschte fußläufige Verbindung von der westlichen Bergstraße aus ermöglicht werden. Im Rahmen des Verfahren ist angesichts der Geländeverhältnisse zu prüfen, ob mit einem solchen Weg auch eine ausreichende Erschließung der Hinterlandfläche mit dem umzunutzenden Schulnebengebäude gesichert werden kann. Andernfalls müsste eine Erschließung über den Parkplatz und eine Wegeverbindung längs der Nordostfassade der Schulgebäude planungsrechtlich gesichert werden, die so zu dimensionieren und auszugestalten wäre, dass sie mindestens den Anforderungen des Rettungseinsatzes durch Rettungsfahrzeug und Feuerwehr genügt. Für die bestehende Fahrradunterstellanlage soll zudem ein verlagerter Standort vorgesehen werden.

Im Bebauungsplan sollen an das Vorhaben sowie die vorgenannten Erschließungserfordernisse angepasste Festsetzungen getroffen werden. Da die Größe der geplanten Gemeinschaftspraxis die im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Größe überschreiten müsste und deren ausschließliche Gebietsversorgung in Frage zu stellen ist, soll eine Festsetzung des Baugebietes als Mischgebiet (MI) vorgenommen werden. Die Wohnnutzung im Gebäude an der Seminarstraße steht hiermit in Einklang. Für die Nachnutzung des Schulnebengebäudes wird aufgrund der vorhandenen Gebäudeverhältnisse voraussichtlich keine Wohnnutzung, jedoch einem im Mischgebiet zulässige sonstige Nutzung vorgesehen.

Das geplante Neubauvorhaben fügt sich im Vergleich zum bestehenden Bauvolumen in den städtebaulichen Kontext der Umgebung. Zweigeschossige Bauformen sind auch in unmittelbarer Nachbarschaft anzutreffen, so dass sich die geplanten Gebäudehöhen in das Umfeld einfügen werden. Von daher ist das Vorhaben städtebaulich zu befürworten und soll zur Abdeckung weiteren Bedarfes an barrierefreien Wohnungen sowie zur Realisierung einer modernen Gemeinschaftspraxis inkl. ergänzender „Wellness“-Angebote mit der Schaffung eines Planungsrechtes durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gestützt werden.

f) Ausgleichsbedarf

Im derzeitigen Freibereich des Antragsgrundstückes befinden sind einige flächenhafte Grünstrukturen sowie Einzelgehölze. Gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB gilt ein Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen des Planverfahrens als bereits ausgeglichen.

Allerdings handelt es sich bei den aufstehenden Gehölzen teilweise um der Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein unterliegende Bäume. Diese weisen keine überragende Erhaltungsqualität als gut gewachsene Solitärgehölze auf und können als abgängig betrachtet werden. Ein Ersatz für die entfallenden geschützten Bäume nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungverfahrens zu regeln.

Von den vorhandenen Alleebäumen (Linden) an der Bergstraße wird durch die Planung voraussichtlich nur ein Baumstandort berührt und zwar infolge der Erweiterung der Parkplatzzufahrt. Hierüber ist im Rahmen der Ausbauplanung eine nähere Untersuchung anzustellen. Im Übrigen weisen die Linden an der Lindenallee teilweise Schädigungen auf, aufgrund deren im Zusammenhang mit den Empfehlungen des Masterplans Hochelten eine Austauschmaßnahme innerhalb eines über mehrere Jahre gestreckten Zeitraumes erfolgen soll.

g) Erfüllung der Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei der Planbereichsfläche von rd. 6.700 qm wird eine zulässige Gesamtgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm festgesetzt werden. Die Planung bereitet keine Zulässigkeit von Vorhaben vor, die einer UVP-Pflicht unterliegen, und eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Die Voraussetzungen der Durchführung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) liegen vor. Daher soll von den verfahrenserleichternden Vorschriften des § 13a BauGB Gebrauch gemacht werden.

Die geplante Festsetzung von Mischgebieten nach § 6 BauNVO entwickelt sich nicht aus der aktuellen Darstellung im Flächennutzungsplan als „Fläche für Gemeinbedarf“ der zweckbestimmung „Schule“. Unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB soll eine Anpassung des FNP nach Bebauungsplanaufstellung im Wege der Berichtigung erfolgen. Hierbei erfolgt eine Umwandlung in die Darstellung einer „Gemischten Baufläche“.

Zu 2)

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung soll eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfinden. Da die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf das Plangebiet und die Umgebung als erheblich einzuschätzen sind, soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als „besondere Bürgerbeteiligung“ nach Pkt. 3.2 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren in Form einer Bürgerversammlung durchführt werden.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel1.2.

Johannes Diks
Bürgermeister

Anlage/n:
Anlage 1 zu Vorlage 05-16 0128 Uebersichtsplan
Anlage 2 zu Vorlage 05-16 0128 Verfahrensgebietsabgrenzung
Anlage 3 zu Vorlage 05-16 0128 Luftbild
Anlage 4 zu Vorlage 05-16 0128 Vorhabenlageplan
Anlage 5 zu Vorlage 05-16 0128 Vorhabenansicht
Anlage 6 zu Vorlage 05-16 0128 Bebauungsplanvorentwurf