



TOP
Vorlagen-Nr.

4

Datum

Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 0895/2016	08.11.2016
---------------------------	-------------------	------------------------------	-------------------

Betreff

Bebauungsplanverfahren Nr. EL 11/1 - Bergstraße / Südost -;
hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	22.11.2016
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes EL 11/1 -Bergstraße / Südost- vom 30.09.2014 aufzuheben.

Sachdarstellung :

Um die Gesundheitsvorsorge im Ortsteil Elten langfristig zu sichern, ist im Jahre 2014 einem privaten Bauherrn, der um eine Verlagerung seiner in Elten ansässigen Arztpraxis bemüht ist, seitens der Stadt Emmerich am Rhein eine Freifläche zur Errichtung eines Wohn- und Ärztehauses zum Erwerb angeboten worden. Hierbei handelt es sich um einen unbebauten Teilbereich aus dem Gelände der Luitgardis-Grundschule an der Bergstraße.

Die betroffene Fläche war seinerzeit planungsrechtlich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzurechnen, so dass die Zulässigkeit des vorgelegten Bauentwurfes nach § 34 BauGB zu beurteilen war. Da die Art der baulichen Nutzung dieses Vorhabens von der Eigenart der näheren Umgebung abwich und u. a. das in der Nachbarschaft bisher prägende Maß der baulichen Nutzung und die Bautiefe überschritten werden sollten, wurde die Zulässigkeit nach § 34 BauGB verneint. Stattdessen wurde ein Planungsbedarf zur Schaffung eines Baurechtes für das Vorhaben festgestellt.

Auf Antrag des Erwerbsinteressenten wurde daher das Bebauungsplanaufstellungsverfahren EL 11/1 -Bergstraße / Südost- als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung vom **30.09.2014** eingeleitet. Das Plangebiet betrifft neben der Vorhabenfläche im nördlichen Freibereich des Schulgeländes Gemarkung Elten, Flur 11, Flurstück 163 auch den im inneren Grundstücksbereich liegenden nordwestlichen Schulpavillon sowie den Schulparkplatz vor der Schwimmhalle an der Bergstraße und das Wohnhausgrundstück des ehemaligen Schulhausmeisterhauses, Flurstück 162. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am **15.01.2015** ist das Verfahren rechtswirksam eingeleitet.

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren zielt darauf ab, die vorgesehene Bebauung der betroffenen Freifläche unter Nutzung vorhandener Infrastruktur planungsrechtlich vorzubereiten und dabei die bauliche Entwicklung im Sinne einer städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur zu steuern. 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.

Am **22.01.2015** hat die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Darlegung der städtischen Planungsabsichten in Form einer Bürgerversammlung in Elten stattgefunden. In dieser Versammlung und im Nachgang hierzu wurden zahlreiche Anregungen und Bedenken seitens der Bürger vorgetragen. Die Bedenken richteten insbesondere gegen das Vorhaben selbst. Hierbei wurden u.a.

- die Beeinträchtigung der Nachbarschaft infolge der Größe des Baukörpers und der Auswirkungen aus dem Betrieb des Vorhabens,
- die fehlende Anpassung der Gestaltung an die Ziele der für die angrenzenden Grundstücke in der Bergstraße geltenden Denkmalsbereichssatzung,
- die Überdimensionierung der geplanten Praxisflächen bei fehlenden Aussichten auf Ansiedlung weiterer Ärzte,
- die aus dem mit dem Vorhaben verbundenen Mehrverkehr zu erwartende Gefährdung der Schüler,
- der Verlust von Freizeitflächen für die Eltener Kinder

bemängelt. Es wurde angeregt, für die Errichtung des Vorhabens die ebenfalls unbebaute südwestliche Teilfläche des Schulgeländes an der Emmericher Straße vorzusehen.

Im Rahmen der dem Satzungsbeschluss durch den Rat vorlaufenden Beschlüsse hat sich der Fachausschuss dazu entschieden, den vorgetragenen Bedenken und Anregungen nicht zu folgen, sondern das Planverfahren mit einem Bebauungsplanentwurf fortzusetzen, der den Planungsabsichten des in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Vorentwurfes mit der Festsetzung eines Mischgebietes zur planungsrechtlichen Ermöglichung des projektierten Ärzte- und Wohnhauses entsprach. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom **18.05.2015 bis 18.06.2015**. In dieser Beteiligung wurden weitere Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Die Stellungnahmen aus dieser Offenlage richteten sich vor allem gegen die Baugebietsfestsetzung eines Mischgebietes und die sich i.V.m. der großen Bauflächenfestsetzung ergebenden gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten, z.B. für die Ansiedlung von Einzelhandel. Bei der ursprünglichen Wahl der Gebietskategorie MI war von der Vorstellung ausgegangen worden, dass das zukünftige Baurecht nur durch die Errichtung des geplanten Gesundheitszentrums genutzt werden würde, welches wegen eines über 50 % liegenden Nutzflächenanteils für freiberufliche Tätigkeit im Allgemeinen Wohngebiet vom Grundsatz her nicht zulässig ist. Die Realisierung dieses Vorhabens sollte durch entsprechende Verpflichtungen im Zuge des Grundstücksverkaufes gesichert werden. Der Bebauungsplan stellt jedoch eine Angebotsplanung dar, so dass diese Verfahrensweise in Hinblick auf eine zukünftige Entwicklung des Gebietes im Falle von Folgenutzungen als zu kurz gegriffen erkannt wurde. Unter Berücksichtigung der Bedenken gegen die Gebietsfestsetzung ist der Fachausschuss den Empfehlungen der Verwaltung auf Abänderung des Bebauungsplanentwurfes gefolgt und hat die Offenlage eines veränderten Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Hierin wurde die ursprüngliche Mischgebietsfestsetzung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt. Gleichzeitig wurde die Umwandlung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit „sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe“, soweit es sich um medizinische oder medizinnahe Einrichtungen handelt, nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO in eine allgemeine Zulässigkeit unter dem Vorbehalt vorgenommen, dass im Vorhaben noch ein gewisser Mindestanteil an Wohnnutzung in Anlehnung an das vorgelegte Baukonzept stattfindet.

Mit dem solchermaßen veränderten Bebauungsplanentwurf hat eine zweite öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **23.09.2015 bis 23.10.2015** stattgefunden. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden keine zusätzlichen Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Die Verwaltung hat daraufhin den Entwurf der zweiten Offenlage in die Beratungen zum Satzungsbeschluss in die Sitzungsfolge November/Dezember 2015 eingestellt. Im Zusammenhang mit einer Pressemitteilung, in der über eine Ausdehnung der ärztlichen Tätigkeit des Vorhabenträgers außerhalb Emmerichs berichtet wurde, beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung jedoch am **24.11.2015**, die Beratung wegen Beratungsbedarfs zu vertagen.

In der erneuten Einstellung der Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss in die Sitzungsfolge März/April 2016 fasste der Rat aufgrund der Empfehlungen in den vorlaufenden Fachausschüssen am **05.04.2016** folgenden Beschluss:

Der Rat begrüßt grundsätzlich das Vorhaben des Vorhabenträgers, regt aber an, dass die Verwaltung das erneute Gespräch mit ihm sucht. Zielsetzung sollte es sein, das Vorhaben moderater dimensioniert zu verwirklichen.

Die Verwaltung hat daraufhin mit dem Antragsteller Kontakt aufgenommen und das Ansinnen aus der politischen Beratung an ihn herangetragen. Als Ergebnis hat der Vorhabenträger mitgeteilt, dass er an seiner bisherigen Planung festhalten wolle und darum bitte, hierzu die planungsrechtlichen Grundlagen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in unveränderter Form zu schaffen.

In dieser Ausgangssituation hat die Verwaltung den unveränderten Bebauungsplanentwurf erneut zum Satzungsbeschluss vorgelegt. Der Rat hat hierzu in seiner Sitzung am 06.07.2016 folgenden Beschluss gefasst:

Der Rat beschließt, dem Beschlussvorschlag der Verwaltung nicht zuzustimmen und lehnt das Bauvorhaben ab.

Mit dieser Beschlusslage und der fehlenden Bereitschaft des Antragstellers, sein Vorhaben umzuplanen, entfällt der Planungsbedarf im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Daher soll eine Einstellung des Verfahrens durch eine formelle Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vorgenommen werden. Entscheidungen auf der Grundlage der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wie z.B. die Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB, deren Aufhebung ggf. Entschädigungsansprüche begründen könnte, sind in diesem Verfahren nicht getroffen worden.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme wird von den Zielen des Leitbildes nicht berührt.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage:

Anlage zu Vorlage 05-16 0895 Uebersicht Verfahrensgebiet

**Verfahrensgebiet
EL 11/1**

