



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05 - 16 1124/2017</b>	<b>31.05.2017</b>

### Betreff

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes E 33/1 - Kaserne -;  
hier: 1) Aufstellungsbeschluss  
2) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	20.06.2017
--------------------------------	------------

### **Beschlussvorschlag**

#### **Zu 1)**

Der für die Bauleitplanung zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein fasst gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. E 33/1 -Kaserne-.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Plangebiet umfasst die Fläche des geplanten Gesundheitswohnparks mit Klinik und Tagespflege (Teilbereich des SO 3 „Gesundheitswohnpark“ sowie das MI 1 + 2) im Bebauungsplan E 33/1 -Kaserne-.

Es ist in der beigefügten Karte durch eine gestrichelte Linie dargestellt und abgegrenzt.

#### **Zu 2)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung für den in der Anlage gekennzeichneten Verfahrensbereich eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB entsprechend Punkt 3.1 (einfache Bürgerbeteiligung) der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung durchzuführen sowie die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

## Sachdarstellung :

### Zu 1)

Der Bebauungsplan Nr. E 33/1 „Kaserne“ wurde am 19.08.2016 rechtskräftig. Darin wurde das Gelände der ehemaligen Moritz-von-Nassau-Kaserne auf Grundlage einer vom Rat der Stadt Emmerich beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanung neu überplant und hierfür ein Bebauungsplan aufgestellt. Parallel dazu wurde die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emmerich am Rhein durchgeführt.

Gegenstand der Rahmenplanung und auch der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung war eine Nutzung des ehemaligen Kasernengeländes unter anderem mit einem „Gesundheitswohnpark“ im Zentrum des Plangebietes. Zur Umsetzung dieses Planungszieles wurde ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gesundheitswohnpark“ und ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Die zu diesen Baugebieten getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen orientierten sich an den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits vorliegenden Objektplanungen. Diese sahen u.a. eine Kombination aus einem betreuten Wohnen, Wohnen für Demenzerkrankungen, Pflege und medizinischen Klinikleistungen vor. Darüber hinaus war eine Aus- und Fortbildungseinrichtung für medizinische- und Pflegeberufe sowie Wohnungen für die Beschäftigten vorgesehen.

Im Rahmen der konkreten Objektplanung zu diesen Vorhaben ist nunmehr deutlich geworden, dass einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes E 33/1 „Kaserne“ der Umsetzung dieser Vorhaben entgegenstehen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Festsetzungen zu den zulässigen Gebäudehöhen und einer erforderlichen Optimierung der internen Erschließung der geplanten Bauvorhaben.

In dem westlich der Hauptachse gelegenen SO 3 „Gesundheitswohnpark“ wurden in Bezug auf die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen bereits Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt, um eine Realisierung der geplanten Vorhaben bei Beibehaltung der max. zulässigen 3-geschossigen Bauweise zu ermöglichen.

Da auch in dem östlich der Hauptachse gelegenen Mischgebiet die Errichtung einer Klinik mit vergleichbaren Geschosshöhen geplant ist, soll nunmehr die max. Gebäudehöhe an die konkrete Vorhabenplanung angepasst werden. Darüber hinaus steht auf Grund der geplanten Gebäudelängen in dem Mischgebiet mit einer Länge von mehr als 50 m die bislang festgesetzte „offene Bauweise“ diesen Planungen entgegen, so dass hier nunmehr eine abweichende Bauweise zugelassen werden soll, in der auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können. Darüber hinaus sollen Regelungen zur Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch technische Einrichtungen (z.B. Aufzüge, Lüftungsanlagen, etc.) getroffen werden.

Neben diesen für die Realisierung der Planung erforderlichen Anpassungen des Maßes der baulichen Nutzung (Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen bei Beibehaltung der zulässigen Geschossigkeit) sollen auch funktionale Verknüpfungen zwischen den einzelnen Nutzungen realisiert werden. Dazu zählt die Planung einer Brücke auf Höhe des 1. OG zwischen den geplanten Gebäuden in dem SO 3-Gebiet westlich und dem Mischgebiet östlich der Erschließungsachse (Verlängerung Nollenburger Weg).

Weiterhin ist zur Gewährleistung eines ausreichenden Parkplatzangebotes die Errichtung eines Parkhauses in dem östlich gelegenen und bereits festgesetzten Gewerbegebietes GE 2 vorgesehen. Zur funktionalen Anbindung dieses Parkhauses ist die Herstellung eines barrierefreien Fußweges erforderlich, der von dem Gewerbegebiet durch das Mischgebiet bis

an die Hauptachse des Plangebietes führt und so eine fußläufige Verbindung zwischen dem Parkhaus und den Wohn-, Misch- und Sondernutzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes gewährleisten soll. Diese Fußwegeverbindung soll über den im Bereich des Mischgebietes festgesetzten Erholungswaldes führen.

Um zudem eine ausreichende verkehrliche Erschließung des Mischgebietes in dem zurückliegenden Bereich östlich des im Änderungsbereich vorhandenen Waldes zu ermöglichen, sollen hier ausreichende Eckausrundungen ausgebildet werden. Die Waldfläche reduziert sich dadurch um ca. 72 m<sup>2</sup> zu Gunsten des Mischgebietes.

Insgesamt betrachtet wird die dem Bebauungsplan Nr. E 33/1 „Kaserne“ zu Grunde liegende Plankonzeption durch die anstehende 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt, da hierdurch lediglich eine Feinsteuerung der planungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der konkreten Objektplanung erfolgt. Insbesondere erfolgt durch die Planänderung keine Ausweitung der zulässigen Nutzungen, der Grund- oder Geschossflächenzahlen oder –mit Ausnahme der Errichtung einer Brückenverbindung zwischen 2 Gebäuden über eine öffentliche Verkehrsfläche hinweg- eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen.

## **Zu 2)**

Die Änderung des Bebauungsplans soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es wird außerdem kein Vorhaben vorbereitet, das gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ein UVP-pflichtiges Vorhaben darstellt, noch wird eine Einzelfallprüfung im Sinne des § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung soll eine frühzeitige Unterrichtung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Im vorliegenden Fall soll der Planungsvorentwurf nach öffentlicher Bekanntmachung bei der Verwaltung für die Dauer eines Monats zur Einsichtnahme ausgelegt werden. Hierbei haben interessierte Bürger die Möglichkeit, sich über die Planungsabsichten Kenntnis zu verschaffen und Stellungnahmen hierzu abzugeben. Die Grundstückseigentümer der benachbarten Flächen werden durch persönliche Anschreiben auf die Beteiligungsmöglichkeiten hingewiesen.

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

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.  
Der Antragsteller hat ein Planungsbüro für die Erstellung der erforderlichen Unterlagen für das Bebauungsplanänderungsverfahren beauftragt.

### **Leitbild :**

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 2.2.

In Vertretung

Dr. Wachs  
Erster Beigeordneter

Anlagen:  
Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1124 Geltungsbereich  
Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1124 Planzeichnung  
Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1124 Planung Gesundheitswohnpark