



TOP
Vorlagen-Nr. _____ Datum

Verwaltungsvorlage**öffentlich****05 - 16
0332/2015****09.04.2015**Betreff

Bebauungsplanverfahren EL 11/1 - Bergstraße/Südost -;
hier: 1) Bericht über die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
2) Beschluss zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.04.2015
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag**Zu 1)**

- 1.1** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den Anregungen der Stadtwerke Emmerich GmbH dahingehend zu folgen, dass in den Bebauungsplanentwurf für die Trasse der Gasleitung einschließlich ihrer Schutzflächen die zeichnerische Festsetzung einer Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers aufgenommen wird.
- 1.2** Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Stellungnahme des Amtes für Bodendenkmalpflege zur Kenntnis und beschließt, den Hinweis im Bebauungsplanentwurf zu den Belangen der Bodendenkmalpflege dahingehend zu ergänzen, dass im Rahmen der zukünftigen Bauausführung die fotografische Dokumentation etwaig aufgedeckter Relikte des ehemaligen Gebäudes des Lehrerseminars an der Bergstraße gewünscht wird.
- 1.3** Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt diese, den Bebauungsplanentwurf nach Vorlage des Bodengutachtens für die im Planbereich gelegene Sportfläche mit Aschebelag vor Durchführung der öffentlichen Auslegung entsprechend zu ergänzen.
- 1.4** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Anregungen hinsichtlich der Anpassung der Gestaltung an die Ziele der Gestaltungssatzung für den Denkmalbereich Elten zu verwerfen und die bisher geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gebäudestellung zum Gegenstand des Bebauungsplanentwurfes zu machen.

- 1.5 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die möglichen Schatteneinwirkungen bei einem Vorhaben unter Maximalausnutzung der planungsrechtlichen Vorgaben auf die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar sind, und beschließt, die bisher vorgesehene Gebäudehöhenfestsetzung zum Gegenstand des Bebauungsplanentwurfes zu machen.
- 1.6 Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ergebnisse der Verkehrserhebung vor dem Plangebiet in der Bergstraße zur Kenntnis und beschließt, das Verfahren auf der Grundlage des bisherigen Entwurfes fortzuführen.
- 1.7 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, für das geplante Neubauvorhaben einen Alternativstandort auf der südwestlichen Teilfläche des Schulgrundstückes im Bereich der Einmündung der Seminarstraße in die Emmericher Straße zu verwerfen und das Planverfahren mit der Planungsabsicht der Schaffung einer Baumöglichkeit an der Bergstraße fortzusetzen.
- 1.8 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass durch die Planung keine Errichtung eines Gesundheitszentrums, welches über den Bedarf und die Zulassungsbestimmungen hinaus geht, festgeschrieben wird, und beschließt, das Verfahren auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes fortzuführen.
- 1.9 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass mit der geplanten Umgestaltung der Außenfläche des Grundschulgeländes an der Seminarstraße eine Verlagerung der Sportfläche vorgesehen ist, und beschließt, keine Änderung des Bebauungsplanentwurfes zugunsten eines Erhaltes des Ascheplatzes vorzunehmen.
- 1.10 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Belange der Notfallvorsorge im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt werden.
- 1.11 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Frage der Sicherung einer barrierefreien Ausbauf orm für den Ersatzfußweg im Bebauungsplanentwurf ausreichend vorbereitet, abschließend jedoch in der Ausführungsplanung geregelt wird.
- 1.12 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass durch die Planung keine erheblichen Gefahrensituationen für Kinder im Straßenraum hervorgerufen werden, und beschließt, dass eine Entscheidung über etwaig erforderliche Maßnahmen zur Steuerung des Ausfahrtverkehrs aus dem Parkplatzbereich erst nach Kenntnis der dortigen Verkehrssituation getroffen wird.
- 1.13 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Frage der Parkplatzgestaltung und -bewirtschaftung nicht durch planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden kann und Angelegenheit der nachfolgenden Genehmigungsplanung ist.
- 1.14 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, für die Abtrennung der Freifläche um das Wohnhaus Seminarstraße 35 gegenüber der neuen Parkplatzzufahrt keine planungsrechtliche Festsetzung zu treffen, sondern diese zum Gegenstand der späteren Ausführungsplanung zu machen.
- 1.15 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigung nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung ein Ersatz für hierdurch geschützte Bäume geregelt wird, und beschließt, den Bebauungsplanentwurf nicht dahingehend abändern, dass die Baumöglichkeiten zum Erhalt einzelner bestehender Bäume im Planbereich reduziert werden.

- 1.16** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass durch die Festsetzung eines Mischgebietes in Verbindung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein keine Ansiedlung umfangreicher zentralbereichsschädlicher Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ausgeschlossen ist.
- 1.17** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den Anregungen auf veränderten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auf der Vorhabenfläche im Bebauungsplanentwurf nicht zu folgen.
- 1.18** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Belange des Artenschutzes entsprechend den Aussagen der Artenschutzprüfung (ASP I) ausreichend berücksichtigt werden.
- 1.19** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass keine planungsrechtlichen Festsetzungen zu einem Nutzungsausschluss im Plangebiet in Bezug auf die immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche des Kindergartens im Bebauungsplanentwurf getroffen werden.
- 1.20** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentliche Wertänderung für die bestehende Bebauung im Umfeld des Plangebietes bewirkt wird.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des vorgestellten Entwurfes durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB in diesem Bebauungsplanaufstellungsverfahren hat auf der Grundlage des Vorentwurfes zum Aufstellungsbeschluss in der Zeit Mitte Dezember 2014 bis Mitte Januar 2015 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bürgerversammlung im Ortsteil Elten am 22.01.2015 durchgeführt. Im Nachgang hierzu wurde den Bürgern die Möglichkeit eingeräumt, die in der Versammlung vorgestellten Planungsunterlagen im Zeitraum eines Monats nach der Versammlung bei der Verwaltung oder auf der Homepage der Stadt Emmerich am Rhein einzusehen und weitere Stellungnahmen zu den Planungsabsichten abzugeben. Hiervon wurde Gebrauch gemacht und die in der Bürgerversammlung vorgetragenen wesentlichen Bedenken und Anregungen wurden dabei noch einmal schriftlich zusammengefasst und ergänzt.

Über die eingegangenen Bedenken und Anregungen ist ein Beschluss über ihre Berücksichtigung oder Verwerfung im weiteren Planverfahren herbeizuführen. Die im Bebauungsplanentwurf der Offenlage nicht explizit berücksichtigten Anregungen und Bedenken werden dem Rat zur abschließenden Beschlussfassung im Rahmen der Abwägung vor dem Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen sind den in der Anlage beigefügten eingegangenen Schreiben sowie der Niederschrift zur Bürgerversammlung zu entnehmen. Zur Beratung und Beschlussfassung werden mehrfach genannte Einzelaspekte im Folgenden zusammengefasst behandelt. Die Stellungnahmen sind mit Bezifferungen entsprechend ihres chronologischen Einganges versehen, die auf die hierzu erarbeiteten Beschlussfassungsempfehlungen dieser Vorlage hinweisen.

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

1.1 Stellungnahme der Stadtwerke Emmerich GmbH betreffend Sicherung von Versorgungsleitungen der Schule, Schreiben vom 12.12.14

Die Stadtwerke weisen anhand von Leitungsplänen darauf hin, dass die Trassen der Versorgungsleitungen der Schule und des Schwimmbades für Strom und Gas von der Bergstraße aus über das Gelände des Plangebietes führen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes solle keine Überbauung der Leitungen vorbereitet werden. Im Falle des Verkaufes müssten die Leitungen durch Eintragung einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Leitungsplänen ist zu entnehmen, dass der Stromnetzanschluss der Schule von der Bergstraße kommend zwischen Wohnhaus Seminarstraße 35 und Straßengrenze über das Privatgrundstück des ehemaligen Hausmeistergebäudes verläuft und dann parallel zur Schwimmhalle abschwengt, um am südöstlichen Eckpunkt der Turnhalle in den Übergabepunkt der Schulversorgung zu münden. Im Rahmen der seinerzeitigen Veräußerung des Hausmeisterhauses müssten entsprechende Vereinbarungen über den Erhalt der Leitung mit den neuen Eigentümern getroffen worden sein.

Der Bebauungsplanentwurf sieht im Bereich des Grundstückes Seminarstraße 35 eine bauliche Entwicklung nur im Gebäudebestand vor, so dass eine Überbauung dieser Leitung in Form einer Gebäudeerweiterung planungsrechtlich nicht vorbereitet wird. Auch für die Fortsetzung der Stromleitung im Bereich des Parkplatzes wird allenfalls eine oberflächige Aufbereitung der Stellplatzflächen ohne tiefergehende Eingriffe in den Boden stattfinden. Insofern ist die Leitung auch hier nicht gefährdet. Darüber hinaus ist eine Veräußerung des unmittelbar an die Turnhalle und die Schwimmhalle angrenzenden Stellplatzbereiches nicht beabsichtigt. Von daher wird eine planungsrechtliche Sicherung der Stromleitungstrasse durch entsprechende Festsetzung einer Fläche für ein Leitungsrecht als entbehrlich erachtet.

Anders verhält es sich mit der Trasse der Gasanschlussleitung. Diese verläuft von der Bergstraße kommend über die geplante Fläche für die Stellplatzanlage sowie vor dem Planbereich im südlichen Gehweg der Bergstraße. Sie betrifft überwiegend die Teilfläche des städtischen Grundstückes, die zur Durchführung des geplanten Vorhabens veräußert werden soll. Es ergeben sich jedoch keine Konflikte mit der geplanten überbaubaren Fläche für das Vorhaben, da die Trasse inkl. eines beidseitig 1,5 m breiten Schutzstreifens einen Mindestabstand von etwa 2 m einhält. Planungsrechtlich soll die Gasleitung durch Festsetzung einer Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert werden, um im Rahmen der Genehmigungsplanung auf die örtlichen Verhältnisse hinzuweisen. Eine dingliche Sicherung der Leitung erfolgt im Rahmen der Grundstücksveräußerung durch die Eintragung einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit zugunsten des Versorgungsträgers.

Im Bereich der Bergstraße fällt ein Teil des Schutzstreifens der Gasleitungstrasse in einer Breite von bis zu 60 cm in das Plangebiet. Die Herrichtung hier möglicher Stellplätze wird voraussichtlich nur einen oberflächigen Eingriff in den Boden verursachen, so dass die Leitung in der öffentlichen Verkehrsfläche nicht angetastet wird. Im Übrigen sind die Baumaßnahmen im Rahmen der Genehmigung und Ausführung ohnehin mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

1.2 Stellungnahme des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland betreffend Dokumentation baulicher Reste des ehemaligen Lehrerseminargebäudes an der Bergstraße, Schreiben vom 12.01.15

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland erhebt keine Bedenken gegen die Planung und weist darauf hin, dass es sich bei den im Rahmen zukünftiger Bodeneingriffe möglicherweise anzutreffenden Relikten des ehemaligen Lehrerseminargebäudes nicht um Bodendenkmäler handelt. Dementsprechend werden für diese Bodensubstanz keine archäologischen Maßnahmen gefordert. Gleichwohl wird darum gebeten, eine fotografische Dokumentation ggf. aufgedeckter Mauerfundamente, Keller usw. dieses Gebäudes zur Archivierung sicherzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung des Amtes für Bodendenkmalpflege ist nicht planungsrelevant und führt nicht zu einer planungsrechtlichen Festsetzung. Da die gewünschte fotografische Dokumentation erst im Zuge der Bauausführung zustande kommen kann, ist sie im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung zu berücksichtigen und seitens der Unteren Denkmalbehörde bei der Durchführung der Baumaßnahmen sicherzustellen. Diese wird durch Beteiligung im weiteren Verfahren entsprechend vorinformiert. Die gleiche Information ergeht an den Vorhabenträger.

Zur Aufklärung der Öffentlichkeit / der Bauherren wird der in den Bauungsplan eingeführte Hinweis auf die Belange der Bodendenkmalpflege entsprechend ergänzt.

1.3 Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Kleve betreffend Prüfung der Schadstoffbelastung des Tennenplatzes, Schreiben vom 13.01.15

Die Untere Bodenschutzbehörde (UBSB) regt an zu prüfen, ob das auf der Sportfläche im Planbereich aufgebrachte rote Aschematerial schadstoffbelastet ist. Dies soll dazu dienen, im Rahmen der Planung ggf. geeignete Mittel zu ergreifen, mit denen eine etwaig erforderliche besondere Behandlung des Bodens bei den Tiefbauarbeiten geregelt sowie eine Gefährdungssituation über den Pfad „Boden-Mensch“ ausgeschlossen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Infolge von Abstimmungsproblemen über den Umfang des seitens des Vorhabenträgers beizubringenden Abwägungsmaterials in diesem Planverfahren ist erst vor kurzem ein Auftrag zu der von der USBS geforderten Bodenuntersuchung erteilt worden. Deren Ergebnisse liegen zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage noch nicht vor. Der Auftragnehmer hat aber eine bevorzugte Abwicklung in Aussicht, so dass die Untersuchungsergebnisse evtl. schon bei der Beratung im Fachausschuss bekannt sein könnten. Es wird in der Sitzung entsprechend berichtet werden.

Der Vorhabenträger erwartet von der Stadt Emmerich am Rhein die schnellstmögliche Schaffung eines Baurechtes. Um in dieser Hinsicht keine weitere zeitliche Verfahrensverzögerung durch Verschiebung des Offenlagebeschlusses bis zur Vorlage des betreffenden Gutachtens entstehen zu lassen, hat sich die Verwaltung dazu entschieden, die Beschlussvorlage in der vorliegenden Form einzubringen. Dies vor dem Hintergrund, dass keine kritischen Untersuchungsergebnisse erwartet werden. In den Akten wurde kein direkter Nachweis über die Bodenqualität hier im Hause in den Akten aufgefunden. Gemessen daran, dass die Nutzung solcher Ascheplätze insbesondere durch Kinder seit Jahrzehnten für die Kommunen ein sensibles Thema ist, wird aber davon ausgegangen, dass man sich beizeiten dahingehend abgesichert hat, dass die Schüler auf der Sportfläche keinen Gefährdungen durch eine Schadstoffbelastung des Bodens ausgesetzt werden.

Die Entwurfsbegründung wird bei Vorliegen des Gutachtens vor Durchführung der Offenlage entsprechend ergänzt. Sollten wider Erwarten Maßnahmen etwa in Form einer Sanierung zu ergreifen sein, so wird die Stadt Emmerich am Rhein für die in ihrem Eigentum verbleibende Teilfläche entsprechend reagieren müssen. Für die veräußerte Teilfläche, die einer Bebauung zugeführt werden soll, würde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zum Satzungsbeschluss eine Regelung vereinbart und gesichert werden.

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.4 Äußere Gestaltung des Bauvorhabens, mangelnde Berücksichtigung der Ziele der Denkmalbereichssatzung

Es werden Bedenken gegen die vom Vorhabenträger geplante äußere Gestaltung in der derzeit modernen Pultdachhausform vorgetragen sowie zur Gebäudehöhenentwicklung und zu der von der Straßengrenze abgerückten Lage des Vorhabens. Begründet werden die Bedenken damit, dass bei der Errichtung des Einfamilienhauses auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Bergstraße andere Beurteilungsmaßstäbe zu dessen Zulässigkeit angelegt wurden, die insbesondere eine Anpassung in Gestaltung und Höhe an die angrenzende Bebauung in der Bergstraße bewirkt haben.

Ferner wird vorgetragen, dass auf die Belange des Denkmalschutzes in der Denkmalbereichssatzung für den Ortsteil Elten keine Rücksicht genommen werde, wenn an der unmittelbaren Grenze hierzu eine zu massive und zu hohe Bebauung ermöglicht werden solle.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Zulässigkeit der Errichtung des genannten Wohngebäudes auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Jahre 1995 wurde nach den Bestimmungen des § 34 BauGB beurteilt, da das Antragsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt und als Baulücke einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB zuzurechnen war. Hierfür war maßgeblich, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt hat. Den Bauakten ist nicht zu entnehmen, dass es die genannte Ablehnung einer zuvor beantragten Bauform gegeben hat. Im Zusammenhang mit der seinerzeit anhängigen Aufstellung der Denkmalbereichssatzung mag es aber vor Antragstellung der Baugenehmigung zu entsprechenden mündlichen Empfehlungen gekommen sein, da die unmittelbar angrenzenden beiden Gebäude Bergstraße 53 und 55 als bereichsprägend betrachtet werden. Das straßenseitig herabgezogene Dach ist offensichtlich zur Anpassung an die Trauflinie der vorgenannten Gebäude gewählt worden.

Die Beurteilungssituation auf dem Schulgelände ist jedoch mit dem genannten Nachbargrundstück allein schon wegen der Höhenlage des Geländes nicht vergleichbar. Es handelt sich um eine bis Ende der 1960er Jahre mit dem Gebäude des Lehrerseminars bebaute Teilfläche des Schulgeländes. Gegenüber der abfallenden Bergstraße weist diese Fläche ein nahezu ebenes Plateau aus, welches am Tiefpunkt der Bergstraße vor der Nordecke des Planbereiches um etwa 2,5 m über der Straßenkrone und um etwas mehr als einen Meter über der Erdgeschossfußbodenhöhe des gegenüber gelegenen Wohnhauses liegt. Insofern ist die zukünftige Gebäudehöhenentwicklung nicht nur absolut im Vergleich zu den tiefen gelegenen Bereichen der Bergstraße zu beurteilen, sondern auch in Relation zum vorhandenen Geländeniveau zu setzen, welches sich insbesondere in Richtung Südwesten und Südosten fortsetzt.

Die Denkmalbereichssatzung zielt auf die Erhaltung des heute noch ablesbaren historischen Erscheinungsbildes aus dem 17. bis 19. Jahrhundert mit Proportionen, Formen und Verdichtung entlang der historischen Straßenzüge, dem Markt als Ortsmittelpunkt Niederelten und dem von der Kirche St. Vitus überhöhten Plateau Hocheltens ab. Daneben ist u.a. auch die Wegeführung der Lindenallee als Verknüpfung der beiden Teilbereiche geschützt. Hierbei werden explizit auch die bestehenden Alleebäume als schützenswert ausgewiesen. Als Gesamtstruktur ist diese Allee darüber hinaus durch Eintragung im Alleenkataster des Landes NRW nach § 47 Landschaftsgesetz NRW geschützt.

Der Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung endet für den historischen Siedlungsbereich Niederelten in der Bergstraße mit den Grundstücken Bergstraße 40 und 55 unmittelbar angrenzend an das Bebauungsplangebiet bzw. diesem gegenüber liegend. Die vor dem Plangebiet liegende Straßenfläche der Bergstraße ist ebenfalls als o.a. historische Wegeverbindung in die Denkmalbereichssatzung einbezogen. Hier liegt der Beginn der Allee, die sich zum Eltenberg als markante Sichtachse fortsetzt. Die großen Alleebäume stehen in einem Abstand von 4 bis 5 m zur Straßengrenze des Planungsbereiches. Im Fall einer Fortsetzung der straßenständigen Bebauung entsprechend der Bebauungsstruktur in Richtung Ortszentrum würden bei einer Errichtung solcher Gebäude erhebliche Bodeneingriffe in den Wurzelbereich sowie Überschneidungen mit dem Kronenbereich der Alleebäume erfolgen, die einen Verlust der geschützten Bäume bedeuten würde. Von daher kann die Planung der Anregung einer Fortsetzung der straßenständigen Bebauung nicht folgen. Das vorgesehene Baufeld für die Neubebauung rückt indes um mindestens 10 m von der Straßengrenze ab und hält insofern einen ausreichenden Abstand von den Alleebäumen ein.

Die in das Grundstück eingerückte Gebäudestellung, das höhere Geländeniveau sowie die optische Barriere durch die Alleegebäume bewirken eine Trennung des Planbereiches von den Strukturen im Grenzbereich der Denkmalebereichssatzung. Von daher ergeben sich an dieser Stelle keine städtebaulichen Erfordernisse eine historisierende Bebauungs- und Gestaltungsstruktur festzuschreiben und die bisherigen Planungsabsichten zu verwerfen.

1.5 Verschattungswirkung des Vorhabens auf die Nachbarflächen

Es werden Bedenken dagegen erhoben, dass die Nachbargrundstücke durch das Neubauvorhaben insbesondere infolge seiner Höhe verschattet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Zur Beurteilung, ob die geplante Bebauung auf der Südseite der Hauptstraße zu einer nicht zumutbaren Verschattung der bestehenden Bebauung auf der Straßennordseite führt, wird auf die DIN 5034 -1 zurückgegriffen. In der DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen) wird – auf eine ausreichende natürliche Belichtung von Wohnungen zielend – gefordert, dass

- mindestens ein Aufenthaltsraum (z.B. Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche)
- zur Tag- und Nachtgleiche (21.03. / 23.09)
- in der Mitte des Fensters
- für mindestens vier Stunden

belichtet sein muss.

Die Ermittlung der Verschattungswirkungen wird auf der Grundlage des Verfahrens H.B. Fisher / W. Kürte durchgeführt. Hierin sind die Schattenwürfe während der Tageszeit, in der die Sonne über dem Horizont erscheint, zu den vollen Stunden nachgewiesen. Es gilt jeweils die Ortszeit.

Für die zukünftige bauliche Nutzung in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 wird zur Abschätzung der Verschattungswirkung auf eine theoretische Gesamtbebauung der überbaubaren Fläche mit einer Gebäudehöhe von 33,2 m NHN abgestellt. Für das verschattete Gelände wird ein Niveau in Höhe der tiefer gelegenen Erdgeschossfußbodenhöhe des Kindergartens angenommen.

Aus der Abbildung zu den Schattenwürfen zum Zeitpunkt der Tag-/Nachtgleiche in Kapitel 6.2 der Begründung ist zu entnehmen, dass das in einem Mindestabstand von 17 m westlich der Vorhabenfläche gelegene Gebäude des Kindergartens nur in der Zeit zwischen Sonnenaufgang und 8:00 Uhr vom Schatten erfasst werden kann. Das nördlich, noch etwas tiefer gelegene Wohnhaus Bergstraße 40 wird allenfalls in der Zeit zwischen 10:00 Uhr und 13:00 Uhr verschattet. Das nordöstlich gelegene Wohnhaus wird frühestens ab 16:30 Uhr bis zum Sonnenuntergang verschattet.

Sicherlich fallen die Verschattungszeiten zu Zeiten Zeitraum tiefer stehenden Sonnenstandes teilweise ungünstiger aus, jedoch kann hieraus keine Unzumutbarkeit hergeleitet werden. Bei der geplanten gegenüber der Maximalhöhe um 2 m tieferen straßenseitigen Traufhöhe wird sich die Verschattungswirkung in diesen Zeiten gegenüber den dortigen Wohnhäusern jedoch noch vermindern.

Es wird der Nachweis erbracht, dass die vom Vorhaben ausgehenden Verschattungswirkungen auf das nähere Umfeld nicht unzumutbar sind.

1.6 Verschärfung der Verkehrssituation in der Bergstraße

Es werden Bedenken dagegen erhoben, dass die schwierige Verkehrssituation in der Bergstraße, die insbesondere in den Zeiten, in denen die Schul- und Kindergartenkinder von ihren Eltern mit dem PKW gebracht oder abgeholt werden, durch die mit dem Vorhaben verbundene zusätzlich entstehende Verkehrsbelastung unzumutbar verschärft wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Angesichts mehrfacher Äußerungen der Anlieger, wonach die Bergstraße bereits heute eine sehr hohe Verkehrsbelastung aufweise, was sich insbesondere zu morgendlichen Stoßzeiten, wenn viele Eltern ihre Kinder in die Schule und den Kindergarten bringen, negativ äußere, wurde eine Verkehrszählung durchgeführt. Die Zählung der Fahrzeugbewegungen fand während der Schulzeit vom 24.02.2015, 0.00 Uhr bis zum 25.02.2015, 23.55 Uhr am Zählpunkt Bergstraße 57 statt. Im genannten Zeitraum wurden für beide Fahrtrichtungen zusammen insgesamt 754 Fahrzeuge gezählt. Der LKW-Anteil betrug 2,5 % (19 LKW). In der Spitzenstunde zwischen 11 und 12 Uhr wurden 65 Fahrzeuge gezählt.

Das Ergebnis der Verkehrszählung lässt den Schluss zu, dass es sich hier um ein unterdurchschnittliches Verkehrsaufkommen für eine Straße dieser Lage und Funktion handelt. Nach der Straßenklassifizierung in den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RASt 06) liegt die Verkehrsstärke im Bereich der Bergstraße demnach sogar auf dem Niveau eines Wohnweges bzw. einer Wohnstraße. Von daher ist eine unzulässige Verschärfung der verkehrlichen Belange bei Realisierung des Vorhabens nicht zu erkennen.

Die von den Anliegern bemängelte Belastungssituation zu Zeiten eines vermehrten Parkens in der Bergstraße im Rahmen des Bring- und Abholverkehrs der Schüler durch die Eltern wird nicht angezweifelt, da sich solche Situationen rund um Schulbereiche heutzutage immer wieder einstellen. Hier kann allenfalls mit verkehrsrechtlichen Anordnungen, denen durch eine Halteverbotsregelung gegenüber dem Plangebiet bereits nachgekommen wurde, abgeholfen werden. Ggf. müssen hierzu erweiterte verkehrsrechtliche Maßnahmen, sowie deren Überprüfung durchgeführt werden.

Da sich das mit dem geplanten Vorhaben einhergehende zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht auf die Stoßzeiten des Schülerverkehrs konzentriert, sondern über den gesamten Zeitraum der Geschäftszeiten verteilt, liegen bei dem aufgezeigten Verkehrsaufkommen in der Bergstraße keine verkehrlichen Gründe vor, aufgrund deren die Planungsabsichten für das Vorhaben aufgegeben werden sollten.

1.7 Alternativstandort für das geplante Bauvorhaben an der Emmericher Straße

Mit Hinweis auf die Verschärfung der Verkehrssituation in der Bergstraße bei Realisierung des geplanten Vorhabens wird angeregt, einen anderen Standort für das Bauvorhaben vorzusehen. Hierzu könne die südwestliche an die Emmericher Straße angrenzende Fläche auf dem Schulgrundstück herangezogen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Zusammenhang mit der Aufgabe des Standortes der Hauptschule im Schulzentrum an der Seminarstraße ist es opportun, dass die Stadt Emmerich am Rhein die Nachnutzung nicht mehr benötigter Flächen und Räumlichkeiten überdenkt. Für die allein von der Grundschule benötigte Außenfläche für Schulhof und Sportflächen hat die Stadt eine Entscheidung getroffen, diese auf dem unbebauten Schulgelände an der Seminarstraße zusammenzulegen. Dabei soll eine Umgestaltung des Gesamtbereiches erfolgen und ein Ersatz der durch Verkauf entfallenden Sportflächen an der Bergstraße geschaffen werden.

Die Mittel für die Durchführung der Umgestaltungsmaßnahmen sollen im Haushalt 2016 bereitgestellt werden.

Die betreffende Fläche wird städtischerseits präferiert, da sich hier bereits der Schulhof befindet und eine direkte Verbindung zu den Klassenräumen besteht. Hier sind des Weiteren bereits Spielgeräte aufgestellt. Auch unter dem Aspekt der Aufsicht ist eine Zusammenlegung zu einer einheitlichen Aufenthaltsfläche im Freien vorzuziehen.

Insofern bestehen hinsichtlich des angeregten Alternativstandortes für das geplante Neubauvorhaben an der Bergstraße bereits konkrete Planungen der Gemeinde. Für eine 1:1-Verlagerung des geplanten Neubauvorhabens ist der vorgeschlagene Teilbereich darüber hinaus nicht geeignet, wenn hiermit bezweckt wird, dass eine alleinige Erschließung über die Emmericher Straße erfolgen soll. Das städtische Grundstück grenzt nur mit einer geringen Grenzlänge an die Emmericher Straße an und liegt hier unmittelbar neben der Einmündung der Seminarstraße. Vor dem Grundstück befindet sich in der Emmericher Straße eine Querungshilfe für Fußgänger, in Richtung Ortsteilzentrum eine Sperrfläche. Die Anordnung einer Grundstückszufahrt für das Vorhaben an der Emmericher Straße würde seitens des Straßenbaulasträgers nur in einer von der Kreuzung wesentlich abgerückten Lage zugestanden werden, um die verkehrlichen Belange der Bundesstraße nicht zu beeinträchtigen.

Infolge des Grundstückszuschnittes könnte die Gebäudeausrichtung nur parallel zur Seminarstraße und damit schräg zur Emmericher Straße erfolgen und die bestehende Grundstückstiefe gäbe nur einen engen Rahmen für die Positionierung des Baukörpers vor. Dabei erscheint es nicht möglich, die erforderlichen Stellplätze im gesamten Umfang an der Emmericher Straße anzuordnen, so dass auch eine Zufahrt von der Seminarstraße aus unvermeidlich würde und sich die bemängelte durch das Vorhaben hervorgerufene Verkehrszunahme auf die Seminarstraße fokussieren würde. Bekanntermaßen ist auch hier der angemerkte PKW-Zubringer- und -Abholverkehr der Schüler durch die Eltern zu verzeichnen, der den Verkehrsfluss auch in dieser Straße zu den betreffenden Zeiten entsprechend beeinträchtigt.

Entsprechend der bestehenden Beschlusslage zur Umgestaltung der Außenflächen der Grundschule sowie der eingeschränkten Geeignetheit für die Errichtung des geplanten Vorhabens auf der südwestlichen Teilfläche des Schulgrundstückes, soll das Planverfahren mit dem Entwurf einer Baufläche an der Bergstraße fortgesetzt werden.

1.8 Notwendigkeit des Vorhabens

Es wird angezweifelt, dass die vom Vorhabenträger beabsichtigten Nutzungen der Erweiterung ärztlicher Versorgung durch Ansiedlung weiterer Ärzte / Fachärzte wegen mangelnder kassenärztlicher Zulassung entweder überhaupt realisierbar sind oder im geplanten Vorhaben an diesem Standort untergebracht werden sollen. Gleich gelagerten Entwicklungsabsichten für ein Vorhaben in Ortskernlage sollte städtischerseits der Vorzug gegeben werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich nicht um einen allein auf das Vorhaben abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan, der den geplanten Neubau einschließlich seiner Nutzungen bis ins Detail festschreibt und für zukünftige Abweichungen keinen Raum lässt. Vielmehr wird mit der Bebauungsplanneuaufstellung eine Angebotsplanung vorgelegt, die dem Vorhabenträger einen planungsrechtlichen Rahmen vorgibt, innerhalb dessen er seine Bauabsichten verwirklichen kann.

Der Vorhabenträger beabsichtigt in dem geplanten Neubau vordringlich die Verlegung einer bestehenden Allgemeinarztpraxis vorzunehmen. Das ist ein legitimes Ansinnen. Im vorliegenden Fall würde in Bezug auf den jetzigen Praxisstandort eine Verlegung in einem Abstand von nur 200 m Luftlinie erfolgen. Die Entfernung zum Ortskern / Versorgungszentrum beträgt etwa 150 m. Die Stadt Emmerich am Rhein erachtet den geplanten neuen Standort für die Ansiedlung einer Allgemeinarztpraxis als geeignet, insbesondere, da hier eine barrierefrei erreichbare Einrichtung entstehen soll, die darüber hinaus auch über eigene Stellplätze in ausreichender Anzahl verfügen wird, was nicht in jeder Immobilie im dicht bebauten Ortskern selbstverständlich ist.

Wenn zur Stützung einer solchen Praxis auch noch begleitende Einrichtungen der Gesundheitspflege und -vorsorge angesiedelt werden und wenn zur wirtschaftlichen Darstellung eines solchen Vorhabens auch noch barrierefreie Wohnungen untergebracht werden sollen, für die gerade im Ortsteil Elten mit seiner in Bezug auf den Geschosswohnungsbau vornehmlich älteren Bausubstanz durchaus ein Bedarf besteht, so ist dies prinzipiell nicht negativ zu beurteilen. Daher hat sich die Stadt Emmerich am Rhein u.a. mit dem Verkauf der betroffenen Fläche dazu entschlossen, das Vorhaben zu stützen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes greift die Stadt nicht grundsätzlich in die Strukturen der ärztlichen Versorgung des Ortsteiles Elten ein und hat diesbezüglich auch keine Steuerungsbefugnis. Ob daher die in den Raum gestellten Ansiedlungsabsichten weiterer Fachärzte überhaupt realisiert werden können, ist für diese Bauleitplanung ohne Belang. Genauso wenig wird durch die Planaufstellung ein etwaiges Konkurrenzvorhaben mit der geplanten Ansiedlung weiterer Praxisräume im Ortskernbereich in Frage gestellt, da der betreffende Bauherr auch hier von den kassenärztlichen Zulassungsbestimmungen abhängig ist und es sich vermutlich auch in diesem Vorhaben hauptsächlich um Verlagerungen bestehender gesundheitlicher Einrichtungen handeln dürfte.

1.9 Aufgabe von Spielflächen für Kinder

Es wird die Sorge geäußert, dass mit der Aufgabe des Ascheplatzes infolge der geplanten Neubebauung die Spielmöglichkeiten für die Kinder der Umgebung erheblich eingeschränkt werden. Stattdessen wird angeregt, die betreffende Fläche als Freizeitfläche für die Kinder in Elten beizubehalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung des der Grundschule zuzuordnenden Freibereiches an der Seminarstraße wird ein Ersatz für die entfallende Sportfläche geschaffen werden. Es wird von vielen Gemeinden die Möglichkeit wahrgenommen, solche Flächen in den schul- und betreuungsfreien Zeiten der Öffentlichkeit, d.h. Kindern aus der Nachbarschaft zu öffnen. Gründe, warum die Stadt Emmerich am Rhein sich dem im vorliegenden Fall grundsätzlich verweigern sollte, sind nicht bekannt.

Insofern wird davon ausgegangen, dass mit der Umgestaltung der Außenflächen der Grundstücke eine Verlagerung, aber keine Aufgabe der auch zu Freizeitaktivitäten genutzten bisherigen Sportfläche stattfinden wird.

1.10 Sicherung von Rettungswegen für Planinnenbereich und Kindergarten

Die Sicherung der Erreichbarkeit des inneren Planbereiches für Rettungsfahrzeuge wird kritisch eingeschätzt und aus den vorgestellten Planungsunterlagen als nicht ablesbar erachtet. Darüber hinaus müsse für die Evakuierung des Kindergartens eine ausreichende Fläche als Sammelpunkt im Bereich der derzeitigen Sportfläche der Schule vorgehalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Zur Erstellung des Bebauungsplanvorentwurfes wurde frühzeitig eine Abstimmung mit den Belangen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes vorgenommen. Dies vor dem Hintergrund, dass bei Realisierung des geplanten Neubauvorhabens an der Bergstraße bestehende provisorische Anfahrmöglichkeiten zu den Rückseiten der Schulgebäude und zum zukünftig für eine schulfremde Nutzung vorgesehenen Nebengebäude im südwestlichen Planbereich für den Rettungsfall entfallen werden. Hierzu wird mit Realisierung des Vorhabens eine Umgestaltung des vom Parkplatz vor der Schwimmhalle abgehenden, in Richtung Kindergarten parallel zur Turnhalle verlaufenden Fußweges erfolgen. Dieser soll im Rahmen der Ausführungsplanung so geplant werden, dass er mit den Rettungsfahrzeugen befahrbar ist, also über eine genügende Breite verfügt und keine Treppenanlage wie bisher mehr aufweist. Die betroffene Wegefläche wird nicht an den Vorhabenträger mit veräußert, sondern verbleibt im Eigentum der Stadt Emmerich am Rhein.

Der Weg wird in seiner zukünftigen Ausdehnung im Bebauungsplan von der Festsetzung einer Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Anlieger (Kindergarten und Nutzer des Nebengebäudes auf dem Schulgelände) eingefasst. Dabei handelt es sich nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche, sondern einen Privatweg, dessen Nutzungsumfang von der Stadt Emmerich am Rhein privatrechtlich bestimmt werden kann.

Als Sammelfläche für den Evakuierungsfall des Kindergartens steht zwischen der Turnhalle und der Grenze zum Kindergarten die südliche Teilfläche des Ascheplatzes zur Verfügung. Auch wenn diese Fläche im Notfall evtl. teilweise ebenfalls durch Rettungsfahrzeuge genutzt werden muss, besteht vor dem genannten Nebengebäude und auf dem sich fortsetzenden Schulgelände auf der Südseite der Turnhalle die Möglichkeit eine ausreichende Sammelfläche für die Kindergartenkinder fernab des Notfallbereiches anzubieten. Im Übrigen verfügt das Kindergartengelände auch selbst über Freiflächen, so dass ggf. über eine anders organisierte Evakuierung des Gebäudes nachgedacht werden könnte.

Planungsrechtlich wird die Möglichkeit einer Nutzung der genannten Restfläche des Ascheplatzes ausgeschlossen, indem Stellplätze im betroffenen MI-Bereich 4 nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zugelassen werden und auf die Ausweisung einer expliziten Stellplatzfläche in diesem Bereich verzichtet wird. Die Befahrungsmöglichkeit durch nicht autorisierte Fahrzeuge kann durch den Einbau eines umklappbaren Pfostens, der bei Rettungseinsätzen beiseitegelegt wird, bewerkstelligt werden.

1.11 Barrierefreier Ersatz der Fußwegverbindung zum Kindergarten

Es wird gefordert, dass der geplante neue Fußweg längs der Nordwestgrenze des Planbereiches den Anforderungen an eine Barrierefreiheit nach DIN 18040 entspricht. Hinsichtlich des von der Bergstraße zum Eingang des Kindergartengeländes zu überwindenden Höhenunterschiedes werden Zweifel daran geäußert, dass eine geradlinige Wegeführung die maximal zulässige Neigung der Wegefläche einhalten kann. Darüber hinaus wird eine Beleuchtung des Weges gewünscht.

Stellungnahme der Verwaltung

Die bauordnungsrechtlich erforderliche Erschließung des Kindergartens Rappelkiste im Gebäude Emmericher Straße 15a ist über eine Zufahrt von der Emmericher Straße gesichert. Um angesichts der Verkehrsverhältnisse auf der Bundesstraße und den dort sowie auf dem Kindergartengelände selbst fehlenden Parkmöglichkeiten für den Bring- und Abholverkehr der Eltern eine für die Kleinkinder weniger risikobehaftete Zugangsmöglichkeit zum Kindergarten zu schaffen, wurde ein Grundstücksausgang zum Schulgelände angelegt.

Mit der Stadt Emmerich am Rhein wurde vereinbart, dass die Eltern das Schulgelände auf den bestehenden Wegeverbindungen zum Kindergarten nutzen dürfen.

Dies hat dazu geführt, dass das Bringen und Abholen der Kinder nahezu ausschließlich über das Schulgelände erfolgt. Dabei werden sowohl die fußläufige Verbindung von der Bergstraße in Höhe der Fahrradunterstellanlage als auch der Schulparkplatz mit der Wegeverbindung parallel zur Turnhalle genutzt. Für den kurzzeitigen Parkvorgang der Eltern auf dem Parkplatz wurde dem Kindergarten tageszeitlich beschränkt per Ausschilderung eine Reihe von Stellplätzen zugewiesen.

Bei Realisierung des geplanten Vorhabens wird die vorgenannte fußläufige Verbindung zur Bergstraße aufgehoben. Da frühzeitig der Bedarf an einem Ersatz für den Fußweg angemeldet wurde, um die von Richtung Ortszentrum per Fuß oder Rad in Begleitung ihrer Eltern kommenden Kinder dem Kindergarten zuleiten zu können, ohne sie dem Risiko des zukünftigen Fahrverkehrs auf dem erweiterten Parkplatz auszusetzen, sieht der Bebauungsplanentwurf die Festsetzung einer entsprechenden Wegefläche von 2,0 m Breite von der Bergstraße zum Zugang auf das Kindergartengelände vor. Ein solcher Weg soll allgemein der Erreichbarkeit des Planinnenbereiches, also auch der Zuwegung zum zukünftig umgenutzten Schulnebengebäude dienen. Eine öffentliche Widmung ist nicht vorgesehen.

Die Geländebeziehungen in der betroffenen Lage gestalten sich so, dass die Bergstraße an der nördlichen Ecke des Plangebietes ihren Tiefpunkt erreicht, während sich das Niveau der Geländeaufschüttung des Sportplatzes vor dem Kindergarten um ca. 2,5 m über die Straßenhöhe in der Lage der Wegeanbindung erhebt. In der Örtlichkeit ist hier in einem Abstand von rd. 10 m zur Straßengrenze ein entsprechender Geländeversprung mit einer Böschung anzutreffen.

Auch als privat geführte Einrichtung sind dem Kindergarten Rappelkiste die Eigenarten eines öffentlich zugänglichen Gebäudes zuzumessen. Danach ist bei Neugestaltung der Zuwegungen darauf zu achten, dass die Nutzer in die Lage versetzt werden müssen, von fremder Hilfe weitgehend unabhängig zu dem Gebäude zu gelangen, Stichwort: Barrierefreiheit. Neben Personen mit Handicap gehören auch Kinder und insbesondere Kleinkinder zu dem zu berücksichtigenden Personenkreis. Auf dieser Grundlage wird ein barrierefreier Ausbau des neuen Fußweges mit geringer Neigung, Podesten zu Beginn und zu Ende sowie eventuellen Zwischenpodesten nach dem technischen Regelwerk DIN 18040-1 gefordert.

Die Festsetzung einer bestimmten Ausbauförm für den vorgesehen Weg kann im Bebauungsplan nicht vorgenommen werden, da im abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht vorgesehen. Insofern ist diese Angelegenheit im Rahmen der Ausführungsplanung zu regeln. Gleiches gilt auch für die Beleuchtung des Weges.

Der Bebauungsplan kann hierzu nur ausreichende Flächen sichern, auf denen eine etwaig erforderliche Ausbauförm realisiert werden kann. Das ist im beiliegenden Bebauungsplanentwurf in der Form geregelt worden, dass die Fläche für ein Wegerecht auf den gesamten Sportflächenbereich vor dem Kindergarteneingang bis zur Nordseite der Turnhalle ausgedehnt wurde. Auf diese Weise könnte z. B. eine geradlinige Wegeföhrung abschwächen, um eine größere Länge zur Gewährleistung einer bestimmten Flächenneigung zu erlangen.

1.12 Sicherheit der Schul- und Kindergartenkinder für den Fall der Erweiterung der bestehenden und der Einrichtung einer zweiten Grundstückszufahrt von der Bergstraße

Es werden Bedenken gegen die in der Baukonzeption geplante Zufahrt zu den Garagen im Untergeschoss des Hauses sowie einigen dem Haus vorgelagerten Außenstellplätzen vorgetragen. Begründet wird dies mit der Gefährdung der Kinder im Straßenraum infolge der Lage unmittelbar neben der Anbindung des neu geplanten Fußweges zum Kindergarten an die Bergstraße. Des Weiteren bilde auch der zusätzliche Fahrverkehr vom und zum Parkplatz über die auf zwei Spuren erweiterte Zufahrt für die Kinder ein Risiko.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bauherr will die topografischen Verhältnisse des Grundstückes so nutzen, dass der nördliche Grundstücksteil an der Bergstraße mit einem der Straßenfläche entsprechenden Geländeniveau nicht auf das Niveau des sonstigen Grundstückes angefüllt wird, sondern als nahezu ebene Zufahrt zu zwei Garagen im Kellergeschoss mit beiderseits hierzu angeordneten Stellplätzen vor dem Haus ausgebaut wird. An diesem Abschnitt der Gebäudefront befindet sich auch der Eingang zur den geplanten Wohnungen im Obergeschoss. Von daher werden die betroffenen Stellplätze den Bewohnern zugeordnet werden, so dass die Verkehrsfrequenz in diesem Bereich nicht durch einen ständigen Zu- und Abfahrverkehr der Nutzer der gewerblichen Einrichtungen im Hause geprägt ist.

Die Breite der vorgesehenen nördlichen Grundstückszufahrt ermöglicht einen Wendevorgang, so dass die dort abgestellten Fahrzeuge vorwärts auf die Bergstraße auffahren können. Der Anbindungsbereich des geplanten Gehweges längs der nordwestlichen Plangrenze grenzt nicht direkt an die Grundstückszufahrt, sondern hält einen Abstand von 6 m ein. Wie auch von den Eltern angeregt, wird der Weg von der Bergstraße ähnlich der Einrichtung an dem derzeitigen Weg zur Fahrradabstellanlage mit versetzten Sperrbügeln abgetrennt werden, um die Nutzer der neuen Weges zu einem Abstoppen zu veranlassen und ein direktes Auffahren der Kindergartenkinder mit ihren Rädern oder Rollern auf den Gehweg der Bergstraße zu unterbinden. Die Sichtbeziehungen vom Fußweg zur Einfahrt werden nicht durch bauliche Anlagen oder hohen Bewuchs behindert.

Kindergartenkinder bewältigen ihren Weg zum Kindergarten und den Weg nach Hause heutzutage nicht allein. Auch zu Fuß werden sie von Begleitpersonen geleitet, die für ihr Verhalten im öffentlichen Verkehrsraum auch eine Verantwortung übernehmen. Bei den vorliegenden Verhältnissen bestehen für die vom Grundstück ausfahrenden Fahrer ausreichende Sichtbeziehungen, um auf bevorrechtigte Personen auf dem vorgelagerten zu erkennen und reagieren zu können. Für das Auffahren auf die Fahrbahn der Bergstraße wird diese Situation infolge des zwischen Gehweg und Fahrbahn angeordneten Grünstreifens noch verbessert.

Die Grundschulkinder kommen teilweise mit dem Fahrrad zur Schule. Sie sind überwiegend in einem Alter, in welchem sie mit ihren Rädern den Gehweg benutzen dürfen. Insofern kann es hier auf dem südlichen Gehweg der Bergstraße zu einer Begegnung mit Fahrzeugen kommen, die in den Planbereich einfahren oder daraus herausfahren. Einer solchen Situation sind die Kinder allerdings bei der Benutzung des Gehweges auch vor anderen Grundstücken ausgesetzt. Gerade zum Ortszentrum hin finden sich dabei infolge der dichten Bebauung unmittelbar am Gehweg enge unübersichtliche Grundstückseinfahrten. Wie oben angeführt, werden die Sichtbeziehungen zum angrenzenden Verkehrsraum für die geplante nördliche Grundstückszufahrt als ausreichend erachtet. Durch die geplante Verbreiterung der Parkplatzzufahrt neben der Querungshilfe in der Bergstraße werden die Sichtbeziehungen vom Grundstück in den Verkehrsraum gegenüber der heutigen Situation verbessert.

Der Schülerverkehr rund um die Schule konzentriert sich im Wesentlichen auf zwei bestimmte Tageszeiten, während der sich durch das Vorhaben ergebende zusätzliche

Verkehr über den gesamten Zeitraum der Geschäftszeiten verteilt. Insofern werden die Bedenken, dass die Verbreiterung der Parkplatzzufahrt zu einer verschärften Gefahrensituation für die Kinder führt, nicht geteilt. Zur Markierung des Überganges in den öffentlichen Raum könnte zusätzlich ein Haltebalken in der Ausfahrtsspur angebracht werden, durch welche die Fahrer optisch auf das Ende des Privatbereiches hingewiesen und zu einem Anhalten veranlasst werden. Weitere angeregte bauliche Maßnahmen, um den Verkehrsfluss aus dem Parkplatzbereich zu stoppen, sollten der nachfolgenden Überprüfung, wie sich die Verkehrsverhältnisse im betroffenen Bereich entwickeln, vorbehalten bleiben.

Die Gestaltung des Parkplatzes und der Grundstückszufahrten ist nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Festsetzung. Es erfolgt aber ein Ausschluss der Anlage über die beiden bisher geplanten hinausgehenden Grundstückszufahrten an der Bergstraße, der städtebaulich mit der Sicherung der vorgelagerten Alleegebäude begründet wird.

1.13 Zuordnung der geplanten Stellplätze zu Vorhaben, Schule/Schwimmbad und Kindergarten

Da der vorgestellte Bebauungsplanvorentwurf nur die Festsetzung einer Gesamtstellplatzfläche für Vorhaben und Schule vorsieht, wird von unterschiedlichen Interessensträgern angeregt, planungsrechtlich eine eindeutige Stellplatzzuordnung unter Berücksichtigung bestehender Nutzungsvereinbarungen im Schulstellplatzbereich vorzusehen. Zum Ausschluss nicht autorisierten Parkens wird die Errichtung einer Schrankenanlage mit Erteilung von Zugangserlaubnissen für einen beschränkten Personenkreis angeregt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Zufahrt zum östlichen Teil des geplanten Gebäudekomplexes sowie zu den für die gewerblichen Nutzungen im Vorhaben erforderlichen Stellplätzen soll über die bestehende Zufahrt zum Parkplatzbereich vor der Schwimmhalle von der Bergstraße aus erfolgen. Einerseits entfallen hierdurch einzelne Parkstände, andererseits ergibt sich für den städtischen Parkplatz ein Optimierungsbedarf einschließlich der Anlage einer Verbreiterung der Anbindung an die Bergstraße für einen Zweirichtungsverkehr. Daher soll im Zusammenhang mit der Errichtung des Vorhabens eine Aus- und Umbaumaßnahme des gesamten Stellplatzbereiches von Schule und Vorhaben erfolgen.

Die Festsetzung einer Gesamtstellplatzfläche im diesem Bebauungsplan bei gleichzeitigem Ausschluss von Parken auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen folgt der Absicht den Fahrverkehr im Plangebiet angesichts seines voraussichtlichen Umfangs für die angrenzenden unterschiedlichen Nutzungen zu bündeln und zu steuern. Dabei ist es in der Bauleitplanung nicht von Belang, wie die zukünftige Gestaltung eines solchen Bereiches aussieht. Wesentlicher ist vielmehr, dass die aufgrund anderer Vorschriften erforderlichen Nebenanlagen auf den festgesetzten Flächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt werden können, um eine Realisierung des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Der abschließende Festsetzungskatalog des § 9 BauGB ermöglicht im Bebauungsplan keine planungsrechtliche Festsetzung einer Stellplatzeinteilung innerhalb eines ausgewiesenen Stellplatzbereiches. Entsprechende Plandarstellungen auf der Grundlage eines bei Planaufstellung konkret vorliegenden Konzeptes haben allenfalls informativen Charakter, so dass hiervon bei der späteren Planrealisierung abgewichen werden kann. Im vorliegenden Fall ist die genaue Einteilung aller zukünftigen Stellplätze im Gesamtstellplatzbereich derzeit nicht darstellbar, da sich u.a. die Anzahl der für das Vorhaben bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze erst aus der Baugenehmigung ergeben wird. Daher wird die geforderte verbindliche Information über die Parkplatzgestaltung, die Lage der Behindertenstellplätze, die Zuordnung zu den anliegenden Nutzungen, etc. Gegenstand der nachfolgenden Genehmigungsplanung.

Der in städtischer Hand verbleibende Stellplatzbereich wird weiterhin keinen öffentlich gewidmeten und der Allgemeinheit zur Verfügung gestellten Parkplatz darstellen. Eine Bewirtschaftung ist nicht vorgesehen. An geschlossene Nutzungsvereinbarungen zu einzelnen Stellplatzbereichen für Lehrerstellplätze sowie den Bring- und Abholverkehr des Kindergartens wird sich die Stadt Emmerich am Rhein auch zukünftig in der Form der Ausschilderung halten. Bevor weitergehende Ordnungsmaßnahmen ergriffen werden, sollte die abgewartet werden, wie sich die Belegung der Stellplätze einspielt.

Die Anregung eine Schrankenanlage im Einfahrtsbereich des Gesamtstellplatzes mit Erteilung von Zugangserlaubnissen einzurichten, um nicht autorisiertes Parken auszuschließen, ist angesichts der unterschiedlichen Nutzergruppen nicht praktikabel. Insbesondere die geplanten Gesundheitseinrichtungen werden nicht nur von einem eingeschränkten Personenkreis besucht werden. Darüber hinaus kann auch dieses Ansinnen nicht durch planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.

1.14 Sicherung einer Abtrennung gegenüber dem Grundstück Seminarstr. 35 bei Erweiterung der Stellplatzzufahrt

Durch die geplante Verbreiterung der bestehenden Stellplatzzufahrt von der Bergstraße zur Gewährleistung eines Zweirichtungsverkehrs wird die bestehende Hecke gegenüber dem Gelände des ehemaligen Schulhausmeisterhauses entfernt werden müssen. Es wird angeregt, eine Einfriedigung längs der Südseite der erweiterten Zufahrt vorzusehen, um ein ungeordnetes Parken auf der angrenzenden Rasenfläche zu unterbinden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung kann im Rahmen der Ausführungsplanung gefolgt werden. Eine Ausdehnung der Parkmöglichkeiten für PKW auf die betroffene städtische Fläche, die in Bewirtschaftung der Anlieger steht, ist in der Planung nicht vorgesehen.

1.15 Erhalt von bestehenden Bäumen im Plangebiet

Es wird angeregt, die bestehenden markanten Einzelbäume im Plangebiet im Rahmen der Planung, ggf. durch entsprechende Reduzierung der Bebauungsmöglichkeiten zu sichern. Des Weiteren dürfe durch die Planaufstellung keine Gefährdung von Alleebäumen in der Bergstraße vorbereitet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

In den gesetzlichen Bestimmungen zur Bauleitplanung ist der Grundsatz verankert, dass im Städtebau der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorzug zu geben ist. Demzufolge ist eine Nachverdichtung bereits erschlossener Siedlungsbereiche gegenüber deren Ausdehnung in den Außenbereich vom Planungsträger zu favorisieren. Dabei steht außer Frage, dass mit Nachverdichtungsflächen nicht nur Freiflächen ohne nennenswerten Bewuchs gemeint sind. Der Gesetzgeber hat den Gemeinden vielmehr vereinfachte Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Innenbereichsflächen eingeräumt. Dies schlägt u.a. auch darin nieder, dass bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung kein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft zu regeln ist.

Natürlich gibt es auch andere in der Planung zu beachtende Belange, die die Gemeinde dazu anhalten, erhaltenswerte Bäume in der Planung soweit möglich zu berücksichtigen und zu sichern, was im Ausgleich aller Interessen aber nicht dazu führen darf, dass quasi nur um bestehende Bäume herumgeplant werden kann.

Die für das geplante Vorhaben vorgesehene Baufläche auf der Freifläche des Schulgeländes zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass sie einen relativ geringen Anteil an Grünstrukturen aufweist. Mitten in der östlichen Hälfte des Baufeldes steht eine größere Birke, ansonsten sind Rasen oder Aschebelag anzutreffen. Längs der Straßengrenze zur Bergstraße innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche gibt es auf dem Grundstück Baum- und Strauchpflanzungen, darunter eine markante große Rosskastanie. Diese weist allerdings mit einem vorzeitigen Welken offensichtlich erste Zeichen von für diese Art krankheitsbedingten irreversiblen Schädigungen auf. Darüber hinaus stehen im Bereich der Zufahrt zu den Garagen eine Baumgruppe sowie in der Lage des geplanten Fußweges längs der nordwestlichen Plangrenze eine größere Hainbuche.

Der vom Vorhabenträger vorgelegte Bebauungsentwurf zielt auf den Erhalt einiger Bäume auf dem Grundstück ab. Da durch das Vorhaben aber voraussichtlich Eingriffe in die durchwurzelten Böden rund um diese Bäume nicht vermieden werden können und damit deren Erhalt nicht verbindlich zugesichert werden kann, wird das Vorhaben voraussichtlich eine umfängliche Freiräumung des betroffenen Planbereiches bewirken.

Ein Teil der betroffenen Bäume unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein, so dass auch bei dem planungsrechtlichen Verzicht auf Eingriffsausgleich im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren Ersatzpflanzungen gesichert werden. Ein Teil solcher Ersatzstandorte könnte der Begrünung des Parkplatzbereiches dienen.

Das geplante Vorhaben ist mit einem Abstand von etwa 10 m zur Straßengrenze positioniert. Damit liegt der Baukörper selbst außerhalb des Kronen- und Wurzelbereiches der Alleebäume auf der Südseite der Bergstraße, so dass eine Gefährdung dieser Bäume durch den geplanten Neubau ausgeschlossen ist.

Die notwendige Verbreiterung der bestehenden Zufahrt an der Bergstraße wird allerdings dazu führen, dass einer der beiden flankierenden Alleebäume entfernt werden muss. Da der Baumbestand der Allee in Lindenallee und Bergstraße Schädigungen aufweist, soll ein Konzept für einen behutsamen, sukzessiven Austausch der Bäume über mehrere Jahre hinweg umgesetzt werden. Damit soll den Schutzziele der Denkmalebereichssatzung Rechnung getragen werden, die dem Erhalt der Allee als markanter Sichtachse eine besondere Bedeutung beimisst.

Unter die bereits geschädigten, bzw. stark geschädigten Bäume fallen auch die beiden Linden auf jeder Seite der Einfahrt an der Bergstraße. Wegen seiner stärkeren Vorschädigung wird empfohlen, den in Richtung Seminarstraße neben der Einfahrt stehenden Baum für die Ausbaumaßnahme zu entfernen.

Ansonsten soll der Erhalt der vorgelagerten Alleebäume im Bebauungsplan auch in der Form gesichert werden, dass zwischen dem Beginn der Baumreihe auf der südlichen Straßenseite (etwa Mitte der Hausfront Bergstraße 55) und der Seminarstraße mit Ausnahme der bestehen Parkplatzzufahrt ein Verbot von Ein- und Ausfahrt festgesetzt wird. Die Planunterlage des Bebauungsplanes weist im Übrigen alle aktuellen Standorte der größeren Gehölze korrekt nach.

1.16 Schutz der Entwicklung des Ortskernbereiches von Elten

Es werden Bedenken vorgetragen, dass mit der Planung ortszentrumstypische Nutzungen zum Schaden der Entwicklung des eigentlichen Ortskernes von Elten vorbereitet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

In der Stellungnahme wird unterstellt, dass die Festsetzung eines Mischgebietes an dieser Stelle die Schaffung eines dezentralen Einkaufszentrums vorbereiten könnte. Im Falle einer kompletten baulichen Nutzung der überbaubaren Fläche von rd. 1000 qm wird anhand der festgesetzten maximalen Geschossigkeit eine Nutzfläche für Einzelhandel von 3.000 qm hochgerechnet, was sich nach den tatsächlichen Ausnutzungsmöglichkeiten der betreffenden planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Umfang ohnehin nicht ergeben könnte.

Auch wenn die genannten fiktiven Verkaufsflächen nicht nur durch einen einzigen Einzelhandelsbetrieb sondern durch eine Vielzahl kleinerer Geschäfte belegt würden, entstünde durch eine solche Agglomeration ein als großflächiger Einzelhandel geltendes Konstrukt, welches im Mischgebiet planungsrechtlich nicht zulässig ist. Hierzu müsste vielmehr ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden, was sich an dieser Stelle aber nicht mit der Entwicklungsabsichten der Stadt Emmerich am Rhein für den Ortsteil Elten deckt.

In ihrem als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzept hat die Stadt Emmerich am Rhein für den Ortsteil Elten einen zentralen Versorgungsbereich für den Bereich Klosterstraße / Eltener Markt / Bergstraße (Unterer Abschnitt) / Emmericher Straße (bis Oppenhof) festgesetzt. Dieser Bereich fungiert als Nahversorgungszentrum und soll in Elten die Einzelhandelsbetriebe zur Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung aufnehmen. Im Gegenzug ergeben sich Tabubereiche für den Einzelhandel. Diese umfassen alle Gebiete, die nicht städtebaulich integriert oder als zentraler Versorgungsbereich definiert sind. Hierunter fällt auch die Lage des Verfahrensgebietes EL 11/1. Insofern hat die Gemeinde ein Steuerungsinstrument an der Hand, mit der ein Einzelhandel an dieser Stelle dem Grunde nach ausgeschlossen wird. Ausnahmen sind im Einzelfall nur in beschränktem Umfang möglich, z. B. wenn es hierbei um Einzelhandel im Rahmen eines anders gearteten Betriebes handelt, der in Bezug auf den sonstigen Betrieb nur einen untergeordneten Umfang einnimmt.

1.17 Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, die sich in die Bebauungs- und Nutzungsstruktur an der Bergstraße einfügen

Es werden Bedenken dagegen vorgetragen, dass sich das Vorhaben nicht an den Grundsatz des § 34 BauGB hält, nach welchem seine Zulässigkeit davon abhängig wäre, dass es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Stattdessen wird angeregt, die Art der baulichen Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln, als Maß der baulichen Nutzung eine eingeschossige Bauweise festzusetzen, die Tiefe der überbaubaren Fläche auf das Maß von 10 -15 m entsprechend der Nutzung der Nachbargrundstücke zu reduzieren und als maximale Gebäudebreite das Maß von 15 m festzusetzen. Darüber hinaus solle die Gebäudehöhenfestsetzung der angrenzenden eingeschossigen Wohnhausbebauung angepasst werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das bedeutet nicht, dass sich Entwicklungsabsichten im Detail nur an der bestehenden Eigenart der unmittelbaren

Umgebung orientieren müssen. Im Prinzip würde die Durchsetzung einer solchen Forderung die Städteplanung ad absurdum führen, weil dann jegliche Erweiterung des Siedlungsgefüges auf die Eigenarten einer bestimmten baulichen Ausgangssituation nivelliert würde. Die Notwendigkeit einer Bebauungsplanaufstellung kann sich aber wie in diesem Fall eben gerade aus der Abweichung der Planungsabsichten von den Eigenarten nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebung ergeben. Wesentlich bei der Planaufstellung sind die städtebauliche Begründbarkeit der geplanten Vorhaben sowie deren Vereinbarkeit mit den (Schutz-) Ansprüchen der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen im Einwirkungsbereich.

Der Vorhabenträger beabsichtigt in dem geplanten Neubau vordringlich die Verlegung einer bestehenden Allgemeinanzpraxis vorzunehmen. Wenn zur Stützung einer solchen Praxis auch noch begleitende Einrichtungen der Gesundheitspflege und -vorsorge angesiedelt werden und wenn zur wirtschaftlichen Darstellung eines solchen Vorhabens auch noch barrierefreie Wohnungen untergebracht werden sollen, für die gerade im Ortsteil Elten mit seiner in Bezug auf den Geschosswohnungsbau vornehmlich älteren Bausubstanz durchaus ein Bedarf besteht, so ist dies grundsätzlich nicht negativ zu beurteilen. Daher hat sich die Stadt Emmerich am Rhein u.a. mit dem Verkauf der betroffenen Fläche dazu entschlossen, das Vorhaben zu stützen und die Versorgung des Ortsteiles durch seine planungsrechtliche Ermöglichung sicherzustellen. Von der Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes, der einen bis ins Detail ausgearbeiteten, quasi baugenehmigungsreifen Bauentwurf erforderlich macht und von dem keine Abweichungen in der Bauausführung zulässig sind, wird Abstand genommen. Stattdessen soll den Bauherren durch eine Angebotsplanung ein planungsrechtlicher Rahmen vorgegeben werden, innerhalb dessen sie ihre Bauabsichten verwirklichen können.

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen stehen einer städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur nicht entgegen. Dabei ist auch die Festsetzung eines Mischgebietes in dieser Lage, angrenzend an überwiegend als Allgemeine Wohngebiete (WA) zu klassifizierende Bereiche städtebaulich vertretbar. Gemäß § 15 BauNVO verhindern Schutzansprüche die Ansiedlung baulicher und sonstiger Anlagen, von denen für WA-Gebiete unzumutbare Belästigungen ausgehen.

Aus der Begrifflichkeit „gestalterisch harmonisch“ lässt sich kein Anspruch auf eine 1:1-Übernahme der Gestaltungsmerkmale in der unmittelbar angrenzenden Nachbarschaft ableiten, zumal diese auch im Sinne des § 34 BauGB nicht allein die zur Zulässigkeitsbeurteilung heranzuziehende „nähere Umgebung“ ausmacht. Ein Blick auf das Straßenbild in der Bergstraße von einem Standpunkt vor dem Plangebiet aus enthüllt, dass hier sehr wohl und zwar fast in der Mehrzahl auch zweigeschossige Wohngebäude (z.T. mit Überhöhe) vorkommen. Auch bei der dem Plangebiet gegenüber liegenden Reihenhausbauung Plagweg 1a bis 1h handelt es sich um eine zweigeschossige Bauweise. Die überwiegende grenzständige Bebauung in der Bergstraße führt mehrfach zu Aneinanderreihungen von Häusern, die in ihrer Gesamtbreite der Hausbreite des geplanten Vorhabens nahe kommen.

Aus den vorgenannten Gründen ist ein städtebauliches Erfordernis, die bauliche Entwicklung im Planbereich auf die angeregten Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung zu reduzieren nicht zu erkennen.

1.18 Eingriffe in die Fauna

Es wird auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln im Plangebiet hingewiesen und der Nachweis gefordert, dass eine unzulässige Gefährdung dieser Arten durch die Planung nicht vorbereitet wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Für die im Rahmen der Planaufstellung ohnehin erforderliche Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Artenschutzvorprüfung der Stufe I vorgenommen. Das beiliegende Gutachten „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans EL 11/1 „Bergstraße Südost“ der Stadt Emmerich am Rhein“ der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 10.10.2014 gelangt zu folgenden Aussagen:

In Anbetracht der vorliegenden Erkenntnisse ist nicht davon auszugehen, dass durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten verletzt oder getötet werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bzw. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) beschädigt oder zerstört werden. Desgleichen sind keine Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen könnten.

Es gibt keine Hinweise darauf, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Planungen für alle planungsrelevanten Arten erhalten.

Von daher sind im Rahmen der Planaufstellung weitergehende Untersuchungen zur Gefährdung planungsrelevanter Arten oder die Sicherung von Maßnahmen nicht anzustellen.

1.19 Emissionen des Vorhabens

Hinsichtlich des Schutzanspruches des Kindergartens, insbesondere zu Ruhezeiten in der U3-Betreuung wird gefordert, dass keine Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht o.ä. durch die Planung vorbereitet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Zunächst ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Fahrzeugverkehr außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der explizit für Stellplätze festgesetzten Flächen ausschließt. Die Stellplatzflächenfestsetzungen sind nördlich und östlich der voraussichtlich durch das geplante Vorhaben in Anspruch genommenen überbaubaren Fläche angeordnet. Von daher wird eine Fahrzeugbewegung auf diesen Flächen im Plangebiet erst in einem Abstand von über 50 m zum Kindergartengebäude stattfinden und darüber hinaus durch den Baukörper abgeschottet werden. Insofern sind solche Lärmemissionen als vernachlässigbar zu erachten. Gleiches gilt auch für die derzeit vorgesehenen Nutzungen innerhalb des geplanten Gebäudes, da sich die aus der Wohnnutzung im OG und den Betriebsabläufen der gewerblichen Nutzungen im EG gegenüber den Kindergarten ausbreitenden Emissionen auf eben jene Fahrzeugbewegungen beschränken dürften.

Da es sich bei der Bebauungsplanaufstellung jedoch um eine Angebotsplanung handelt, die Bauherren einen planungsrechtlichen Rahmen zur Verwirklichung ihres vorgesehenen Vorhabens vorgibt, ist theoretisch natürlich auch die Ausnutzung der planungsrechtlichen Vorgaben in anderer Weise vorstellbar. Sofern sich hier eine gegenüber dem aktuellen Bauentwurf geänderte Nutzung oder eine spätere Umnutzung mit sich in Richtung Kindergarten verschiebenden Emissionsquellen ergeben sollte, so wären diese nur zulässig, wenn von den baulichen oder sonstigen Anlagen Belästigungen oder Störungen ausgehen

können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Der Nachweis hierzu ist mit nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Aufgrund der genannten Umstände sind planungsrechtliche Nutzungseinschränkungen hinsichtlich Lärms oder anderer Emissionen für das Vorhaben im Bebauungsplan nicht vorzusehen.

1.20 Wertminderung von Nachbarflächen durch das Vorhaben

Seitens eines Nachbarn werden Bedenken gegen die Planung wegen der durch die bauliche Nachverdichtung des Bereiches zulasten seines Grundstückes bewirkten Wertminderung vorgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung

In die Wertfindung von Grundstücken fließen unterschiedliche Faktoren ein. Neben Alter, Ausstattung und Größe bestehender Gebäude bildet natürlich auch der Wert von Grund und Boden einen Aspekt, der in den Verkehrswert einer Immobilie einfließt. Eine messbare Beeinflussung der Immobilienwerte durch die anstehende Planung wäre dann vorstellbar, wenn im Vergleich zur bestehenden Bebauung ein Überangebot zusätzlicher Bauplätze auf den Markt geworfen würde, welches sich auf den Bodenwert auswirken würde. Eine solche Auswirkung durch die anstehende Planung ist zu verneinen, da durch die Planung nur eine geringfügige Erweiterung bebauungsfähiger Reserveflächen im Ortsteil Elten vorbereitet wird.

Anders verhält es sich, wenn durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen der bisherigen Nutzung auf den angrenzenden Grundstücken vorbereitet würden. Dies wäre zum Beispiel dann der Fall, wenn aufgrund von Umweltauswirkungen der Vorhaben, die erst durch die Planung ermöglicht werden sollen, kein gesundes Wohnen in der Nachbarschaft mehr stattfinden könnte. Eine solche Planung würde den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB widersprechen, nach welchen u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als besonderer Belang zu berücksichtigen sind und zwar nicht nur im Planungsbereich selbst sondern auch in seinem angrenzenden Einwirkungsbereich.

Die Festsetzung des geplanten Mischgebietes nach § 6 BauNVO im Plangebiet mit dem Ausschluss bestimmter in dieser Lage unpassender Nutzungen ist als Vorgabe eines Entwicklungsrahmens dazu geeignet, den Planbereich einer Nutzung und Nachnutzung zuzuführen, die insbesondere auf den Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung Rücksicht nimmt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei sind bauliche oder sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Dies gilt für das geplante Mischgebiet insbesondere im Übergang zu Bereichen sensiblerer Nutzung (wie im vorliegenden Fall z.B. zu Allgemeinen Wohngebieten).

Durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche für das Vorhaben in ausreichender Entfernung zur den Außengrenzen des Plangebietes wird das Gebot der Rücksichtnahme beachtet. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften sowie die Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben bezüglich der Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden im Rahmen der Genehmigungsplanung durchgeführt. Hieraus erwächst den Nachbarn ggf. ein Abwehranspruch. Eine nachweisbare Änderung der Wertigkeit von Immobilien im Umfeld des Plangebietes allein durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann nicht erkannt werden.

Zu 2)

Der beiliegende Entwurf des Bebauungsplanes EL 11/1 (Plankarte, textliche Festsetzungen, Hinweise und Begründung) soll zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt werden.

Das Planverfahren dient als Angebotsplanung der Vorbereitung einer Bebauung des an die Bergstraße grenzenden Freibereiches im nordwestlichen Gelände der Luitgardis-Grundschule. Aktuell geplant ist von den Erwerbern der betroffenen Fläche die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes. Hierin sollen eine Arztpraxis der Bauherren selbst sowie weitere Praxen für gesundheitliche Einrichtungen und barrierefreies Wohnen untergebracht werden. Es ist ein schwach geneigtes Dach ohne zusätzlich ausbaubaren Dachraum über dem zweiten Vollgeschoss vorgesehen, in der letzten Gestaltungsconzeption der Bauherren ist hierzu ein Pultdach geplant. Entsprechende Gebäudehöhenfestsetzungen im Bebauungsplan sollen die Gebäudegestaltung hierauf einschränken.

Die topografischen Verhältnisse am Fuße des Elten Berges führen bei der bestehenden weitgehenden Geländeaufschüttung der betroffenen Grundstücksfläche mit nahezu ebener Geländeoberkante an der nördlichen Ecke des geplanten Baufeldes zu einem Geländeabfall von über 2 m. Das dort teilweise aus dem Erdreich heraustretende Kellergeschoss könnte somit im Sinne der Begrifflichkeiten der Landesbauordnung ein Vollgeschoss sein. Daher soll für diesen geringen Teilbereich des geplanten Vorhabens planungsrechtlich eine III-Geschossigkeit ermöglicht werden.

Neben der besagten Freifläche des Schulgeländes an der Bergstraße werden auch der bestehende Schulparkplatz vor der Schwimmhalle, das angrenzende Wohngrundstück Seminarstraße 35 sowie der westlich der Turnhalle gelegene Bereich des Schulgeländes mit einem aufstehenden Nebengebäude in das Planverfahren einbezogen. Einerseits soll hierdurch die Einrichtung einer zusammenhängenden Parkplatzanlage der bestehenden Stellplätze der Schule mit den zukünftigen Stellplätzen des Neubauvorhabens vorbereitet werden. Andererseits soll die Nachnutzung des nicht mehr für schulische Zwecke benötigten Nebengebäudes ermöglicht und seine Erschließung gesichert werden. Darüber hinaus soll die über das Schulgelände führende Zuwegung zum Eingang des Kindergartens neu gestaltet und planungsrechtlich gesichert werden.

Im Übergang zwischen der überwiegenden Wohnnutzung an der Bergstraße und dem Schulgelände mit dem auch außerschulisch genutzten Schwimmbad soll das Plangebiet als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Größe der geplanten Arztpraxis und Gesundheitseinrichtungen den im Allgemeinen Wohngebiet hierfür zulässigen Umfang überschreiten könnte. Vom Platzanspruch oder von den Störungsgraden zu der umgebenden Wohnnutzung unpassende Nutzungen, die im Mischgebiet ansonsten zulässig wären, sollen ausgeschlossen werden.

Das Verfahren betrifft eine innerstädtische Fläche und dient der Nachverdichtung. Es wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Bestimmungen des § 13a BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Gemäß diesen Vorschriften gilt ein Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen des Planverfahrens als bereits ausgeglichen. Von der Planung betroffen und in ihrem Bestand gefährdet sind einige aufstehende Gehölze, die teilweise durch die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein geschützt sind. Für deren Entfall ist ein Ersatz im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.2.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:

- Anlage 1 zu Vorlage 05-16 0332 Stellungnahmen Behoerden
- Anlage 2 zu Vorlage 05-16 0332 Niederschrift Buergerversammlung 22.01.15
- Anlage 3 zu Vorlage 05-16 0332 Stellungnahmen Oeffentlichkeit
- Anlage 4 zu Vorlage 05-16 0332 Plankarte Vorentwurf
- Anlage 5 zu Vorlage 05-16 0332 Textliche Festsetzungen_Hinweise
- Anlage 6 zu Vorlage 05-16 0332 Entwurfsbegruendung
- Anlage 7 zu Vorlage 05-16 0332 Artenschutzpruefung