STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

		TOP	
		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	**öffentlich**	**05 - 16 0432/2015**	**07.08.2015**

Betreff

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

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	25.08.2015

Beschlussvorschlag

Zu 1)

1.1 Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt zur Kenntnis, dass die Sicherung des zweiten Rettungsweges für Gebäude mittlerer Höhe im Ortsteil Elten nicht durch die Feuerwehr gewährleistet ist, und beschließt, hierzu keine planungsrechtlichen Festsetzungen zu treffen, sondern die Bewältigung dieser Problematik durch entsprechende bauliche Maßnahmen auf nachfolgende bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren zu verlagern.

1.2 Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Stellungnahme der Stadtwerke Emmerich GmbH zur Kenntnis und stellt fest, dass die dingliche Sicherung von Leitungstrassen nicht Bestandteil der Bauleitplanung ist sondern nur im Rahmen des Grundstücksverkaufes vorgenommen werden kann.

1.3 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Belange des Bodenschutzes durch Kennzeichnung der Fläche des gesamten Tennenplatzes nach § 9 Abs. 4 Nr. 5 BauGB im Bebauungsplan berücksichtigt werden und die Entscheidung über Beseitigung oder Verwendung der belasteten Materialen im Untergrund des Tennenplatzes auf der Baugenehmigungsebene getroffen wird.

1.4 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Hinweise der ULB als Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.

1.5 Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die landschaftspflegerischen Belange bezüglich des Alleenschutzes zur Kenntnis.

1.6 Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Stellungnahme des Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes zur Kenntnis.

1.7 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Baugebietsfestsetzungen im Bebauungsplanentwurf von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln.

1.8 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, im Bebauungsplan einen Ausschluss von Einzelhandel für die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente der Emmericher Sortimentsliste im Emmericher Einzelhandelskonzept 2011festzusetzen.

1.9 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, im Bebauungsplan für die Gebiete WA 2 und WA 3 festzusetzen, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig werden, soweit es sich um medizinische oder medizinnahe Einrichtungen handelt und ein Mindestanteil von 20 % der Gesamtnutzfläche in den beiden WA-Bereichen der Wohnnutzung unterliegt.

1.10 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, im Bebauungsplanentwurf noch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe für die Bereiche WA 2 und WA 3 mit einem Höhenmaß von 31,70 m NHN zu treffen und es bei der unveränderten Festsetzung des Stellplatzbereiches unter Bezugnahme auf die Ausführungen der Verwaltung zu belassen.

1.11 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Festsetzung der 2,0 m breiten Fläche für ein Gehrecht parallel zur nordwestlichen Plangrenze bis zur Grenze des WA-Bereiches 4 festzusetzen sowie an die Grenze zum Kindergartengelände Emmericher Str. 15a in Höhe des rückwärtigen Grundstückseinganges auszudehnen und das Gehrecht auf die Anlieger zu beschränken.

1.12 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die bisherige Festsetzung der Wegeverbindung zwischen Schulparkplatz und der Grenze des Kindergartens bis zur Wegrechtsfläche parallel zur nordwestlichen Plangrenze einzukürzen und erweitert gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit Geh- und Fahrrechten zur belastende Fläche festzusetzen, wobei die Fahrrechte auf die Nutzung durch Rettungsfahrzeuge und Fahrräder zu beschränkt werden.

1.13 Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

1.14 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt aufgrund der Ergebnisse der Verkehrserhebung vor dem Plangebiet in der Bergstraße das Verfahren auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfes fortzuführen.

1.15 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass durch die Planung keine erheblichen Gefahrensituationen für Kinder im Straßenraum hervorgerufen werden.

1.16 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Entfernung im Plangebiet sowie im Bereich der Parkplatzzufahrt aufstehender Bäume im Bebauungsplan thematisiert ist und Fällgenehmigungen, bzw. Ersatzmaßnahmen im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung geregelt werden.

1.17 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, weiterhin keine Änderung des Bebauungsplanentwurfes zugunsten eines Erhaltes des Ascheplatzes vorzunehmen

Zu 2)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung eine 2. öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des vorgestellten geänderten Bebauungsplanentwurfes durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 18.05.2015 bis einschl. 18.06.2015 durchgeführt. Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Über die in diesen Beteiligungsverfahren eingegangenen Bedenken und Anregungen ist ein Beschluss über ihre Berücksichtigung oder Verwerfung im Planverfahren herbeizuführen. Die Verwaltung empfiehlt in dieser Beschlussvorlage, im Sinne einer späteren Rechtssicherheit des Bebauungsplanes auf einzelne vorgetragene Aspekte durch geänderte Festsetzungen zu reagieren. Bei Übernahme diese Änderungen wären die bisherigen Grundzüge der Planung berührt. In diesem Fall ergibt sich das Erfordernis, eine zusätzliche Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB mit dem geänderten Bebauungsplanentwurf durchzuführen.

Die im Bebauungsplanentwurf der erneuten 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 durchgeführten Beteiligungen nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB sind den in der Anlage beigefügten eingegangenen Schreiben 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 Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1.1 Stellungnahme der Feuerwehr, Schreiben vom 18.05.15

Die Feuerwehr weist darauf hin, dass das geplante Vorhaben an der Bergstraße nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einer teilweise möglichen Dreigeschossigkeit ggf. ein Gebäude mittlerer Höhe im Sinne des § 2 Abs. 3 BauO NW bildet. Die in diesem Fall nachzuweisende Sicherung des zweiten Rettungsweges ab dem 2. OG kann nicht über das Hubrettungsgerät der Feuerwehr sichergestellt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach der Begriffsbestimmung in § 2 Abs. 3 der Landesbauordnung NW sind Gebäude mittlerer Höhe dadurch gekennzeichnet, dass der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes im Mittel mehr als 7 m und nicht mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt. Das im Ortsteil Elten eingesetzte Hubrettungsgerät erreicht eine Anleiterungshöhe bis 8 m und deckt insofern die erforderliche Rettungshöhe für Gebäude mittlerer Höhe mit einer darüber liegenden Fensterbrüstungshöhe nicht mehr ab.

Bei dem geplanten Vorhaben des Ärztehauses könnte sich am Tiefpunkt des Baugeländes im nördlichen Planbereich unmittelbar an der Bergstraße die Situation ergeben, dass die Höhenlage des Fußbodens im geplanten Obergeschoss in Relation zur Geländehöhe das Maß von 7 m überschreitet. Hier tritt die Vorderfront des Kellergeschosses infolge eines Geländeabfalles in Richtung Bergstraße aus dem Erdreich.

Der Bebauungsplanentwurf enthält keine zwingenden Festsetzungen zu Gebäudehöhen, sondern gibt der Vorhabenplanung mit einer maximal zulässigen Gesamtgebäudehöhe einen Rahmen vor, innerhalb dessen der Vorhabenträger noch flexibel in der Ausgestaltung seiner Planung ist. Insofern wird es sich erst bei der konkreten Bauplanung erweisen, ob der zweite Rettungsweg für das Vorhaben nicht in allen Teilen durch die Feuerwehr gesichert werden kann. Sollte dem so sein, so wäre die betreffende Problematik des zweiten Rettungsweges im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsplanung durch bauliche Vorkehrungen zu bewältigen. Im Rahmen der Baugenehmigung wird ohnehin ein entsprechender brandschutztechnischer Nachweis für das Vorhaben zu erbringen sein.

Alternative Anfahrmöglichkeiten für die Feuerwehr zum nordwestlichen ggf. dreigeschossigen Gebäudeteil des Vorhabens als über die Bergstraße ergeben sich in der beengten Grundstückssituation nicht. Insofern wird eine Bewältigung dieser Problemstellung nicht durch planungsrechtliche Mittel erfolgen sondern auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagert. Die Begründung des Entwurfes der ersten Offenlage wird zu dieser Thematik entsprechend ergänzt.

1.2 Stellungnahme der Stadtwerke Emmerich GmbH betreffend Sicherung von Versorgungsleitungen der Schule, Schreiben vom 19.05.15

Die Stadtwerke weisen auf ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 12.12.14 hin und bitten erneut um dingliche Sicherung der durch das Verfahrensgebiet von der Bergstraße zu den Schulgebäuden verlaufenden Versorgungsleitungen für Strom und Gas.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bereits in der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben die Stadtwerke anhand von Leitungsplänen die Verläufe der Hausanschlussleitungen der Schule für Gas und Strom im Bebauungsplangebiet dargelegt. Der Stromnetzanschluss verläuft von der Bergstraße kommend zwischen dem ehemaligen Hausmeisterwohnhaus Seminarstraße 35 und der Straßengrenze der Seminarstraße über das inzwischen veräußerte Privatgrundstück und schwenkt im weiteren Verlauf nach Süden auf dem Schulgrundstück parallel zur Schwimmhalle ab, um am südöstlichen Eckpunkt der Turnhalle in den Übergabepunkt der Schulversorgung zu münden. Die Trasse der Gasleitung quert in nahezu senkrechtem Verlauf zur Bergstraße die Freifläche des Schulgrundstückes ebenfalls bis zur Südostecke der Turnhalle.

Der Bebauungsplanentwurf sieht im Bereich des Grundstückes Seminarstraße 35 eine bauliche Entwicklung nur im Gebäudebestand vor, so dass eine Überbauung der Stromanschlussleitung 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. Daher wird eine planungsrechtliche Sicherung der Stromleitungstrasse durch entsprechende Festsetzung einer Fläche für ein Leitungsrecht weiterhin als entbehrlich erachtet.

Für die Trasse der Gasanschlussleitung sieht der Bebauungsplan eine planungsrechtliche Sicherung durch die Festsetzung einer Fläche für ein Leitungsrecht vor. Da die Festsetzung der überbaubaren Fläche für das Neubauvorhaben einen Mindestabstand von etwa 2 m zur Gasleitung einhält, ergeben sich auch hier keine Konflikte durch eine planungsrechtlich etwaig vorbereitete Überbauung. Mit der Berücksichtigung der Gasleitungstrasse im Bebauungsplan ist keine dingliche Sicherung der Leitung verbunden. Diese kann nur im Rahmen der Grundstücksveräußerung durch die Eintragung einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit zugunsten des Versorgungsträgers vollzogen werden. Insofern werden die Belange der Versorgungsträgerin in der Bauleitplanung bereits ausreichend berücksichtigt.

1.3 Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve, Schreiben vom 11.06.15

Bei der Bodenuntersuchung des Tennenplatzes wurde in den Untergrundschichten des Platzaufbaues infolge von Schlackeneinbau eine Schadstoffbelastung nachgewiesen. Die Untere Bodenschutzbehörde (UBSB) weist darauf hin, dass im Rahmen von Erdarbeiten im betroffenen Bereich eine Umschichtung der Bodenmaterialen stattfinden wird. Hierbei werde ein Direktkontakt mit belastetem Material ermöglicht, was für die Befestigung von Flächen, auf denen Kinder spielen könnten, unzulässig ist.

Sofern kein planerischer Ansatz den unveränderten Fortbestand des Tennenplatzes absichere und durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in das Erdreich im betroffenen Bereich vorbereitet werden sollen, solle der betroffene als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet werden mit der Maßgabe, dass die Sportplatzfläche vor Baubeginn bis mindestens 25 cm unter Geländeoberkante auszuheben und zu entsorgen, bzw. unter nachfolgend vollversiegelte Fläche umzulagern ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ergebnisse des Bodengutachtens haben als Bestandteil der Begründung Eingang in den Bebauungsplanentwurf gefunden und sind öffentlich ausgelegt worden. In der ca. 4 cm dicken Deckschicht an der Oberfläche des Platzes sind keine Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch nachgewiesen worden. Insofern ist die aktuelle Situation insbesondere für die bisherige Nutzung als Schulsportplatz unbedenklich. In den darunter angeordneten Schichten (Trennschicht und Tragschicht) sind jedoch Schlacken mit erhöhtem Schwermetallgehalt eingebaut. Damit ergibt sich für den Fall, dass die genannten Bodenschichten bei Erdarbeiten miteinander vermischt und oberflächig weiterverwendet werden, eine Gefährdungssituation.

In Abstimmung mit der UBSB wurde daher eine Kennzeichnung des Tennenplatzes nach § 9 Abs. 4 Nr. 5 BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Dies gilt der Information von Antragsteller und Baugenehmigungsbehörde in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren, in welchen erst der Umfang der Erdeingriffe im betroffenen Bereich konkret bekannt ist. Die UBSB wird an den Genehmigungsvorgängen in diesem Bereich von der Baugenehmigungsbehörde beteiligt. Damit wird ein ordnungsgemäßer Umgang mit dem belasteten Material unter Kontrolle der zuständigen Fachbehörde sichergestellt.

In den Bebauungsplanentwurf der erneuten Offenlage soll noch ein entsprechender Hinweis über die erforderliche Maßnahme zur Abfuhr des belasteten Bodenmaterials oder zu dessen unbedenklicher Verwendung als Füllmaterial unter vollversiegelter Oberfläche eingeführt werden. Für das Grundstück des Neubauvorhabens an der Bergstraße wird der Erwerber zu diesen Maßnahmen im Rahmen des Kaufvertrages voraussichtlich auch noch zivilrechtlich verpflichtet werden.

1.4 Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Kleve, Schreiben vom 11.06.15

Die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Kleve (ULB) weist auf im Rahmen der Bauausführung zu beachtende Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Vögeln sowie Schutzmaßnahmen für im näheren Baubereich befindliche Gehölze hin.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die von der ULB benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutz von Vögeln und Gehölzen im Baubereich oder seiner näheren Umgebung sind nicht nur im Bebauungsplangebiet sondern allgemein bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu beachten. Nach dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB kann der Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen treffen. Um die Bauherren über die naturschützenden Maßnahmen entsprechend zu informieren, sollen die Hinweise der ULB noch hilfsweise in den Bebauungsplan als gesonderter Hinweis aufgenommen werden.

1.5 Stellungnahme des Fachbereiches 5 / Straßenbau, Schreiben vom 17.06.15

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den in der Bergstraße vor dem Plangebiet aufstehenden Linden um einen Teil der nach § 47a Landschaftsgesetz NRW geschützten Allee (AL-KLE-015-7660170) handelt. Die Entfernung von Bäumen dieser Allee bedarf der Genehmigung durch die ULB.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit Novellierung des Landschaftsgesetzes NRW im Jahre 2007 unterliegen die im Alleenkataster des Landes NRW aufgeführten Alleen einem strengen gesetzlichen Schutz, unabhängig davon, ob sie sich in der freien Landschaft oder innerhalb des Ortsgefüges befinden.

Nach Rücksprache mit der ULB ist eine Entfernung von Einzelbäumen, mit der die Gesamtstruktur der Allee nicht gefährdet würde, nur unter bestimmten restriktiven Voraussetzungen möglich. Der Bebauungsplan berücksichtigt den Erhalt der vorgelagerten Allee, indem die zukünftige Bebauung der Freifläche nicht als Verlängerung der sich westlich anschließenden Straßenrandbebauung in der Bergstraße konzipiert wird, sondern durch deutliches Abrücken von der Straße erst in ausreichendem Abstand zu den Bäumen ermöglicht wird. Darüber hinaus werden im Bereich der Bäume über die bestehende Zufahrt zum Schulparkplatz hinaus keine weiteren Grundstückszufahrten zugelassen. Wegen der Vergrößerung des Parkplatzangebotes für das Neubauvorhaben wird allerdings eine Verbreiterung der Parkplatzzufahrt an der Bergstraße zur Ermöglichung eines Zweirichtungsverkehrs an diesem Punkt unumgänglich. Dabei wird der Standort eines Alleebaumes neben der Querungshilfe westlich der Kreuzung Lindenallee / Seminarstraße / Bergstraße / Plagweg in Form einer Straßeneinengung entfallen müssen.

Die betroffene Linde ist bereits erheblich vorgeschädigt. Seitens der ULB wurde im Rahmen einer Ortsbesichtigung eine Fällgenehmigung unter der Voraussetzung einer Ersatzpflanzung zur Vervollständigung der Allee auf der Straßennordseite der Lindenallee unmittelbar neben dem Einmündungsbereich des Plagweges in Aussicht gestellt. Die Antragstellung erfolgt bei Realisierung des Bebauungsplanes im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Belange des Landschaftsschutzes bezüglich der Erhaltung der Allee im Bereich Bergstraße / Lindenallee werden im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt. Weitere Festsetzungen zu den außerhalb des Plangeltungsbereiches gelegenen Bäumen sind nicht zu treffen.

1.6 Stellungnahme des Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Schreiben vom 15.12.14

Bei seiner Luftbildauswertung gelangt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu der Erkenntnis, dass an zwei Stellen im Plangebiet

militärische Einrichtungen während des Zweiten Weltkrieges vorhanden waren. Darüber hinaus ergibt sich kein Anhaltspunkt einer konkreten weiteren Ablagerung von Kampfmitteln im Plangebiet, sondern es besteht für die nicht von den Militäreinrichtungen betroffenen Flächen der allgemeine diffuse Verdacht auf Kampfmittelrückstände infolge vermehrter Kampfhandlungen. Der KBD empfiehlt daher, eine Überprüfung der konkreten Verdachtsflächen sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittelrückstände durchführen zu lassen. Darüber hinaus wird die Empfehlungen zusätzlicher Sicherheitsdetektionen für den Fall der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc.) gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die verspätet eingegangene Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde seitens des KBD erneut vorgetragen und wird daher im Rahmen der Beratungen zur erneuten Offenlage vorgelegt.

Dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB entsprechend kann keine planungsrechtliche Festsetzung zu dieser Thematik getroffen werden.

Die Überprüfungen auf Kampfmittelrückstände werden i.d.R. im Zusammenhang mit den Erdarbeiten bei Bauausführung durchgeführt. Daher wurde die Stellungnahme des KBD dem Vorhabenträger der Fläche im Plangebiet, die einer Neubebauung entgegen sieht, übergeben. Da die konkreten Verdachtsstellen auch einen Bereich des in städtischem Eigentum verbleibenden, jedoch nicht für eine zusätzliche Bebauung anstehenden Schulgeländes an der Seminarstraße betreffen, wird die Stadt Emmerich am Rhein selbst kurzfristig die Initiative zur Sondierung der konkreten Verdachtsstellen ergreifen.

Mit der Übernahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan werden die Bauherren auf mögliche Ablagerungen und die Handlungsempfehlungen des KBD hingewiesen.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

1.7 Umwandlung der Baugebietsfestsetzungen in Allgemeine Wohngebiete

Es werden Bedenken gegen die Festsetzung der Baugebiete im Planbereich als Mischgebiete vorgetragen. Dies sei insbesondere bei Einräumung einer großvolumigen Bebauungsmöglichkeit gegenüber der durch allgemeines Wohnen geprägten Nutzungsstruktur der Umgebung nicht sachgemäß und werde auch nicht durch die angrenzende Schule, die in WA-Gebieten allgemein zulässig ist, begründet. Daher wird angeregt, die Baugebietsfestsetzungen in Allgemeine Wohngebiete umzuwandeln.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Bestimmung der Gebietskategorie „Mischgebiet“ im Rahmen des bisherigen Planverfahrens ging von der Vorstellung aus, dass das geplante Gesundheitszentrum realisiert wird. Hierzu soll in dem mit den Erwerbern noch abzuschließenden Kaufvertrag eine zivilrechtliche Vereinbarung getroffen werden, nach der die Fläche von der Stadt Emmerich am Rhein nur zur Errichtung des Vorhabens zur Verfügung gestellt wird. Andernfalls soll das Grundstück an die Stadt zurückfallen. Nach einer Errichtung der geplanten Bebauung können sich für gewerbliche Folgenutzungen auf dem Grundstück nur begrenzte Möglichkeiten ergeben. Darüber hinaus wäre der Störungsgrad solcher Folgenutzungen durch den zu berücksichtigenden Schutzanspruch der vorhandenen Wohnnutzungen in der unmittelbaren Umgebung ohnehin eingeschränkt. Insofern wird das

Risiko der Entwicklung einer an diesem Standort städtebaulich unpassenden Nutzungsstruktur von Seiten der Stadt als gering eingeschätzt.

Die vorgesehene Größenordnung der geplanten Praxen für Ärzte und sonstige Gesundheitseinrichtungen im geplanten Vorhaben soll den zulässigen Anteil der „Räume für freiberuflich Tätige“ im WA-Gebiet nach § 13 BauNVO innerhalb des Vorhabens überschreiten. Hierzu müssen sich solche Nutzungen im WA-Gebiet innerhalb des Gebäudes der Wohnnutzung unterordnen, was nach der Rechtsprechung nur dann der Fall ist, wenn weniger als 50 % der Nutzfläche mit Fläche für freiberufliche Tätigkeit belegt wird und die Wohnnutzung entsprechend noch überwiegt. Von daher wurde die Festsetzung von Mischgebieten als probates Mittel betrachtet, dem geplanten Vorhaben die planungsrechtliche Grundlage zu verschaffen. Der Verzicht auf sonstige Nutzungseinschränkungen mag in Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Gebietes im Falle von Folgenutzungen jedoch zu kurz gegriffen gewesen sein. Deshalb soll der Anregung auf Umwandlung der Baugebietsfestsetzungen von Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO in Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO gefolgt werden. Um dem geplanten Vorhaben dennoch eine planungsrechtliche Grundlage zu verschaffen, sollen die medizinischen und medizinnahen Einrichtungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO im Bereich der unbebauten WA-Gebiete an der Bergstraße allgemein zulässig werden (siehe hierzu die Beschlussempfehlung unter Pkt. 1.9 dieser Vorlage).

Mit der Umwandlung in Allgemeine Wohngebiete gelten gemäß § 17 BauNVO auch andere Obergrenzen für die Festsetzung der Geschossflächenzahl. Anstelle der im Mischgebiet geltenden Obergrenze der GRZ = 0,6, ist im Allgemeinen Wohngebiet nur eine geringere bauliche Verdichtung mit einer GRZ = 0,4 allgemein zulässig. Die von den Erwerbern vorgelegte Bebauungskonzeption betrifft einen Gebäudekomplex mit rd. 850 qm Grundfläche, der die vorgesehene überbaubare Fläche nicht vollständig ausnutzt. In Relation zu der gewünschten Erwerbsfläche von ca. 2.300 qm würde eine GRZ von unter 0,4 eingehalten werden. Von daher wird die Realisierungsmöglichkeit des geplanten Vorhabens auch bei der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten nicht in Frage gestellt.

1.8 Ausschluss von Einzelhandel

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Festsetzung einer kompakten überbaubaren Fläche von 1.100 qm auf der Freifläche des Plangebietes an der Bergstraße in Verbindung mit der Festsetzung eines zugeordneten umfangreichen Stellplatzangebotes planerisch ein Standort für die Ansiedlung weiteren Einzelhandels eröffnet wird. Dies widerspreche den städtebaulichen Zielen des Emmericher Einzelhandelskonzeptes, welches ein Nahversorgungszentrum an anderer Stelle in Elten festsetzt.

Stellungnahme der Verwaltung

Der vorgetragene Einwand ist losgelöst von dem geplanten Vorhaben nicht von der Hand zu weisen. In Konzentration auf das projektierte Gesundheitszentrum, dessen Realisierung die Frage anderer Nutzungen zunächst in den Hintergrund drängt, sah der bisherige Bebauungsplanentwurf keine Regelungen zum Einzelhandel im MI-Gebiet vor. In Hinblick auf etwaige Nachnutzungen erscheint dies jedoch zu kurz gegriffen.

Durch die vorstehende Umwandlung der Gebietsfestsetzungen im Bebauungsplan in Allgemeines Wohngebiet ändern sich die Möglichkeiten der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsstandorte unterhalb der Großflächigkeit im Plangebiet im Prinzip zunächst nicht wesentlich. Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind im WA der Versorgung des Gebietes dienende Läden allgemein zulässig. Das für die Zulässigkeitsbeurteilung solcher Läden heranzuziehende Gebiet beschränkt sich nicht auf den Bebauungsplanbereich, sondern umfasst auch die umgebenden Baugebiete, im vorliegenden Fall den gesamten zentralen

Siedlungsbereich des Ortsteiles Elten. Im Einzelhandelskonzept 2011 wurde aber aufgrund vorhandener, die wohnungsnahe Grundversorgung abdeckender Einzelhandelsgeschäfte ein Nahversorgungsbereich für den Eltener Kernbereich definiert, der das Plangebiet nicht erfasst. Dessen städtebauliches Ziel schließt weitere Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in Elten außerhalb des Nahversorgungsbereiches aus.

Um diesem Planungsziel im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung gerecht zu werden, soll ein Ausschluss von Einzelhandel, der in Konkurrenz zum Nahversorgungszentrum stehen könnte, festgesetzt werden. Dabei soll ein Einzelhandel im Plangebiet mit den in der Emmericher Sortimentsliste 2011 aufgeführten nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten als Kernsortiment ausgeschlossen werden. Gleichzeitig soll eine Zulässigkeit von im betrieblichen Zusammenhang errichteten, räumlich und umsatzmäßig untergeordneten Verkaufsstellen sich ansiedelnder Gewerbe- und Handwerksbetriebe als Ausnahme zugelassen werden, Beispiel: Verkauf von Fußpflegeprodukten in der Podologiepraxis etc. .

Eine Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird aufgrund der Gebietsfestsetzung WA mit der Beschränkung auf eine Nahversorgungsfunktion nur als eingeschränkt möglich erachtet.

1.9 Zulässigkeit des geplanten Ärztehauses im Allgemeinen Wohngebiet

Es werden Bedenken dagegen erhoben, dass der bisherige Bebauungsplanentwurf die Entstehung des geplanten Ärztehauses sichert, da die gewählten Mischgebietsfestsetzungen keine Bindungswirkungen entfalten und offensichtlich keine weiteren Bindungen außerhalb des Planverfahrens getroffen werden sollen. Das Vorhaben könne bei hinreichender Unterordnung zur Wohnnutzung auch in einem Allgemeinen Wohngebiet realisiert werden. Darüber hinaus könnten die medizinischen und medizinnahen Einrichtungen auch in Sondergebieten zulässig sein oder als nicht störende Gewerbebetriebe im Allgemeinen Wohngebiet als Ausnahme im Einzelfall zugelassen werden oder als allgemein zulässig festgesetzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Während gemäß § 13 BauNVO in der bisher gewählten Mischgebietsfestsetzung ganze Gebäude durch freiberufliche Nutzungen belegt werden dürfen, beschränkt sich die allgemeine Zulässigkeit des Umfanges der Nutzflächen von Freiberuflern, zu denen u.a. auch der praktizierende Arzt sowie weitere Berufe der Heilkunde und Gesundheitspflege gehören, in Allgemeinen Wohngebieten auf „Räume“. Nach der Rechtsprechung ist das hierunter zu verstehende Flächenverhältnis gewahrt, wenn die Nutzfläche des jeweiligen Wohnhauses, in welchem die freiberufliche Nutzung mit untergebracht ist, überwiegend, d.h. mit mehr als 50 % durch Wohnnutzung belegt ist.

In der vorliegenden Konzeption für das geplante Ärzte- und Wohnhaus ist das Flächenverhältnis zwischen Wohnen und freiberuflich-gewerblicher Nutzung durch einen deutlichen Überhang der Gewerbenutzungen gekennzeichnet. Daher sind weitere planungsrechtliche Festsetzungen für die Ermöglichung des Vorhabens zu treffen. Es soll von der Möglichkeit nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO der Umwandlung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit „sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe“, soweit es sich um medizinische oder medizinnahe Einrichtungen handelt, in eine allgemeine Zulässigkeit in den für das Vorhaben vorgesehenen WA-Bereichen Gebrauch gemacht werden. Dies in Hinblick auf eine Stützung der Bemühungen um die Zertifizierung Eltens als Kneippkurort. Um die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes zu wahren, wird die allgemeine Zulässigkeit der betreffenden Einrichtungen von dem Vorbehalt abhängig gemacht, dass im Vorhaben noch ein gewisser Mindestanteil an Wohnnutzung in Anlehnung an das vorgelegte Baukonzept

stattfindet. Darüber hinaus sind im Plangebiet noch weitere WA-gebietstypische Nutzungen vorhanden.

1.10 Festsetzung einer kleinteiligeren Bebauung an der Bergstraße und Reduzierung der festgesetzten Stellplatzflächen

Es wird vorgetragen, dass die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplanentwurf unausgewogen sind, sich nicht aus der Nachbarbebauung ableiten und eine zur sonstigen dörflichen Bebauungsstruktur in der Umgebung übermächtige Blockbebauung ermöglichen. Darüber hinaus sei die Dimensionierung des zugeordneten Stellplatzbereiches unangemessen und dominiere das Erscheinungsbild des Planbereiches zur Bergstraße. Daher wird angeregt, das Plankonzept zugunsten einer kleinteiligeren, im Verhältnis zur Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bergstraße ausgewogeneren baulichen Einfassung abzuändern und insbesondere die oberirdischen Stellplatzflächen deutlich zu reduzieren und ggf. durch eine Tiefgarage zu ersetzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes folgt städtebaulichen Erwägungen und muss sich im Gegensatz zur Zulässigkeitsbeurteilung von Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB nicht zwingendermaßen an den baulichen Gegebenheiten und Eigenarten der näheren Umgebung orientieren. Die Beurteilungssituation auf dem Schulgelände ist mit der unmittelbaren Umgebung im Bereich der Bergstraße schon wegen des unterschiedlichen Geländeniveaus nicht vergleichbar. 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 liegt.

Die zukünftige Bebauung im Planbereich soll um 10 m von der Straßengrenze des Grundstückes zur Bergstraße abrücken. Infolge des vorgelagerten Grünstreifens mit den Alleebäumen beträgt der Mindestabstand zur Fahrbahn der Bergstraße damit etwa 17,5 m. Die topografischen Rahmenbedingungen des Vorhabens gleichen insofern denjenigen der auf der nördlichen Straßenseite der Bergstraße angesiedelten Reihenhausbebauung Plagweg 1a - 1h. Auch diese blockartige Bebauung erhebt sich bei etwa gleicher Entfernung zur Bergstraße über die mit dem Haus Bergstraße 57 beginnende Bebauungssituation in der Bergstraße hinweg.

In der Gestaltungssatzung zur Denkmalbereichssatzung Elten wird diese historische Bebauungsstruktur wie folgt beschrieben:

> *Die **"obere" Bergstraße** besitzt eine geschlossene traufständige, straßenbündige Randbebauung, überwiegend zweigeschossig mit gleichbleibender Dachneigung. … Durch weitgehend ähnliche Baukörpermaße (Kubatur) sehr homogene Wirkung.*

Die Bebauungsplanunterlage weist sehr wohl die Gebäudehöhen in der unmittelbaren Umgebung des Planbereiches nach. Der Zusammenfassung dieser Höhen mit der fotografischen Darstellung des Gebäudebestandes im beiliegenden Anlageplan ist zu entnehmen, dass die im direkten Umfeld des Vorhabens an der Bergstraße gelegene Bebauung im Vergleich zum geplanten Vorhaben eine geringere Kubatur und im Gegensatz zu der vorlaufenden Bebauung nur eine Eingeschossigkeit aufweisen. Diese werden aber auch nach der Denkmalbereichssatzung nicht als bereichsprägend betrachtet. Vielmehr ist in der sich fortsetzenden II-geschossigen Bebauung im Haus Bergstr. 47 auch eine Überhöhung anzutreffen, die die geplante Gebäudehöhe des Vorhabens nahezu erreicht.

Auch die bestehende Bebauung im Schulbereich -soweit nicht nur eingeschossig- sowie die Bebauung im Bereich der dem Plangebiet gegenüber liegenden Straßenseite der Seminarstraße und des Plagweges werden von der vorgesehenen

Gebäudehöhenfestsetzung nicht überschritten. Insofern kann der vermittelte Eindruck einer städtebaulichen Fehlentwicklung durch das Vorhaben nicht bestätigt werden.

Durch die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete wird auch die zulässige GRZ herabgesetzt, mit der Folge, dass die vorgesehene Festsetzung der überbaubaren Fläche von 1.100 qm wegen der Beschränkung in der Grundstücksbildung für das Vorhaben von voraussichtlich max. 2.300 qm gar nicht vollständig baulich ausgenutzt werden kann. Die Bauflächenfestsetzung gibt daher einen Rahmen vor, innerhalb dessen der Vorhabenträger seine Pläne verwirklichen kann. Um den Bedenken der Nachbarn gegen eine alleinige Festsetzung der Gebäudehöhe mit der Ermöglichung eines Flachdachgebäudes unter Ausnutzung der Höhenfestsetzung entgegen zu kommen, soll in den geänderten Planentwurf für die WA-Bereiche des Vorhabens noch die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe aufgenommen werden. In Anpassung an das vorliegende Baukonzept mit einer schwach geneigten Pultdachausbildung soll die zulässige Traufhöhe um 1,5 m unter der zulässigen Gesamtgebäudehöhe festgesetzt werden, wobei im Falle eines Pultdachs bei der Begriffsbestimmung einer Traufe als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut die niedrigere Traufe zählen soll, in deren Richtung auch die Dachentwässerung führt.

Zu den von den an der gegenüber liegenden Straßenseite der Bergstraße ansässigen Nachbarn vorgetragenen Beeinträchtigungen ist folgendes vorzutragen. Charakteristisch für die Nachverdichtung eines innerstädtischen Siedlungsbereiches durch die bauliche Nutzung ungenutzter Flächen ist es, dass sich bisherige Verhältnisse ändern. Dies mag manchem Nachbarn nicht gefallen, der sein Umfeld am liebsten unverändert erhalten wissen möchte. Ein Schutzanspruch gegen eine solche Veränderung könnte seitens der Nachbarn jedoch nur dann geltend gemacht werden, wenn mit der Neubebauung für sie unzumutbare Beeinträchtigungen verbunden sind, wobei die Unzumutbarkeit nicht der subjektiven Betrachtung unterworfen ist. Für das zu beachtende Rücksichtnahmegebot ergeben nach höchstrichterlicher Rechtsprechung die landesrechtlich festgesetzten Maße den Beurteilungsrahmen, was im Hinblick auf Besonnung, Belichtung und Belüftung und letztlich auch Einsichtnahmemöglichkeit im nachbarlichen Verhältnis zumutbar ist. Der Landesgesetzgeber hat dies durch die Festsetzung von Mindestabständen insoweit abschließend entschieden. Das durch die Bebauungsplanaufstellung vorbereitete Vorhaben hält zu dem betroffenen Nachbarn einen Mindestabstand von 27 m und damit weit mehr als die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandfläche ein. Die Verschattungsdarstellung weist nach, dass auch bei baulicher Maximalausnutzung der sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergebenden Baumöglichkeiten keine unzumutbare Verschattung stattfinden wird. Insofern soll den Bedenken nicht durch eine weitere Reduzierung des Maßes der Bebauungsmöglichkeiten gefolgt werden.

Die Festsetzung der Fläche für Stellplätze innerhalb der WA-Bereiche 2 und 3 wird nicht vollständig für die Anlage von Stellplätzen ausgenutzt. Bereits mit der Festsetzung der GRZ im Allgemeinen Wohngebiet nach der in der BauNVO vorgegebenen Obergrenze ist eine Verpflichtung zur Bereitstellung unbebauter Freiflächenanteile verbunden, die sich bei der gewählten Ausdehnung von überbaubarer Fläche und der zugeordneten Stellplatzfläche im Bebauungsplan zwangsläufig auch auf Teile der Stellplatzfestsetzung erstrecken müssen. Die flächenhafte Festsetzung für Stellplätze gibt hierbei lediglich einen Rahmen für die lagemäßige Anordnung der für das Vorhaben notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück vor. Das geplante Vorhaben ist derzeit noch nicht soweit in konkrete Nutzungen eingeteilt, dass die Anzahl der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze angegeben werden könnte. Diese ergibt sich erst im Zuge des nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens, so dass eine passgenaue Ausweisung entsprechender Flächen im Bebauungsverfahren gar nicht möglich ist.

Gleichzeitig ist in die Stellplatzfestsetzung auch die bestehende neben der Vorhabenfläche gelegene Stellplatzplatzanlage der Schule einbezogen vor dem Hintergrund, dass es hier zu

einer Umgestaltung bei Realisierung des Vorhabens kommen wird , da die Einfahrt von der Bergstraße in verbreiterter Form auch als Zufahrt zu den zukünftigen Stellplätzen des Vorhabens genutzt werden soll und dadurch ein Teil der bestehenden Schulparkplätze entfallen wird. Die geäußerte Befürchtung, dass es rund um das Vorhaben zur Errichtung einer vollständig versiegelten Parkplatzanlage kommen wird, die das Erscheinungsbild zur Bergstraße maßgeblich dominiert, wird nicht eintreten.

Das Verfahrensgebiet befindet sich nicht in einem großstädtischen Bereich mit erheblicher Flächenknappheit. Die Verpflichtung zur Errichtung einer Tiefgarage ist wirtschaftlich nicht darstellbar. In dem ländlich strukturierten Bereich unserer Gemeinde wird eine eingehauste Stellplatzeinrichtung, sei es Parkhaus oder Tiefgarage, darüber hinaus von den Autofahrern allgemein auch gemieden. Insbesondere die infolge der Beibehaltung des bestehenden Geländeniveaus auf dem Vorhabengrundstück zur tiefer liegenden Bergstraße erforderliche Abböschung wird die Möglichkeiten der Stellplatzeinrichtung zwischen Haus und Straße erheblich einschränken und die Möglichkeiten kaschierender Grünstrukturen eröffnen, mit denen der Gesamteindruck einer auf Verkehr ausgerichteten Planung gemindert werden kann. Insofern wird eine verpflichtende Festsetzung zur Errichtung einer Tiefgarage im Bebauungsplan für entbehrlich gehalten. In Erstellung des Gesamtstellplatzkonzeptes unter Einbindung der Stadt Emmerich am Rhein wird diese einen entsprechenden Einfluss auf gestalterische Qualitäten ausüben.

1.11 Sicherung eines Ersatzes für die von der Stadt Emmerich am Rhein über das Schulgelände eingeräumte Zuwegung von der Bergstraße zum rückwärtigen Eingang des Kindergartengeländes

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung des Kindergartengrundstückes in der ursprünglichen Baugenehmigung sowie bei der Erweiterungsplanung eine Zuwegung von der Bergstraße über das freie Schulgelände sowie einen zweiten Zuweg über eine Wegeverbindung vom Schulparkplatz längs der Turnhalle beinhalte. Diese Wege seien von der Stadt barrierefrei im Sinne der DIN 18040 ausgebaut worden.

Diese Umstände würden die Stadt Emmerich am Rhein dahin gehend verpflichten, einen adäquaten Ersatz dieser Erschließungseinrichtungen planungsrechtlich vorzubereiten und dessen Umsetzung bei Realisierung des Bebauungsplanes zu sichern.

Für die im Bebauungsplanentwurf hierzu vorgesehenen Ersatzwegeführungen wird bemängelt, dass die entsprechenden Festsetzungen von Flächen für Wegerechte nicht bis an die Grenze des Kindergartengeländes heranreichen und deren Herstellung nicht gesichert ist. Es wird angeregt,

- die parallel zur nordwestlichen Plangrenze vorgesehenen Wegerechtsflächenfestsetzung in eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung umzuwandeln,
- deren Anschluss an das Kindergartengelände vorzusehen,
- die Höhenlage des Weges festzusetzen, um dessen barrierefreien Ausbau bereits planungsrechtlich zu sichern
- im Falle der Beibehaltung der Festsetzung einer Gehrechtsfläche das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Anlieger sowie der Besucher und Nutzer des Kindergartens festzusetzen
- die Herstellungspflicht im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu sichern.

Stellungnahme der Verwaltung

Die offizielle Erschließung des Kindergartengrundstückes erfolgt über die eigene Zuwegung von der Emmericher Straße. Die seitens der Stadt Emmerich am Rhein offensichtlich nur

mündlich eingeräumte Begehungsmöglichkeit des Schulgeländes ist ungesichert. Weder gibt es eine Baulastsicherung im Rahmen der Baugenehmigung, noch schriftliche vertragliche Nutzungsvereinbarungen etwa in Form eines Gestattungsvertrages. Aus den unbeschadet Rechte Dritter erteilten Baugenehmigungen sind insofern keine Ansprüche gegen die Stadt Emmerich am Rhein zu begründen.

Des Weiteren sind die bisher für den Kindergartenbetrieb genutzten Wegeführungen über das Schulgelände zum Hintereingang des Kindergartengrundstückes nicht wie angeführt in einer der Barrierefreiheit genügenden Ausbauform ausgestaltet. Der ca. 1,50 m breite Weg vom Schulparkplatz abzweigende Weg parallel zur Turnhalle ist gepflastert und mit insgesamt 7 Treppenstufen versehen, um die unterschiedlichen Geländehöhen von Parkplatz und Sportfläche, wo der Ausbau dieses Weges endet, zu überwinden. Bei dem quer über die Freifläche führenden Fußweg handelt es sich um einen ca. 70 cm breiten Fußpfad, der von der Bergstraße zunächst mit Gehwegplatten befestigt steil zur Fahrradunterstellanlage führt und von dort parallel zur Sportfläche mit einer Befestigung durch wassergebundene Decke zum vorgenannten Pflasterweg an der Turnhalle hinleitet.

Gleichwohl liegt es natürlich im Interesse der Stadt Emmerich am Rhein, die Belange des Kindergartens und die Sicherheit der Kinder zu unterstützen. In dieser Hinsicht wird die Stadt Emmerich am Rhein selbstverständlich darum bemüht sein, weiterhin eine sichere Wegeverbindung von der Bergstraße zum rückwärtigen Eingang des Kindergartengeländes über ihr Grundstück auch nach Veräußerung der Vorhabenfläche anzubieten.

Es ist unbestritten, dass öffentliche Einrichtungen heutzutage mit einem barrierefreien Zugang erreichbar sein müssen. Private Kindergärten diesbezüglich öffentlichen Einrichtungen gleichzusetzen, ist angebracht, da auch Kleinkindern entsprechende Zugangsmöglichkeiten angeboten werden müssen. Allerdings bedeutet dies, dass mindestens ein Zugang, aber nicht jeder beliebige Zugang zu dieser Einrichtung nach der Richtlinie DIN 18040 barrierefrei ausgestaltet sein muss. Die offizielle Erschließung von der Emmericher Straße müsste einen entsprechend barrierefreien Zugang zum Kindergarten gewährleisten.

Emmerich ist geprägt von relativ ebenen topografischen Verhältnissen, bei denen in der Regel keine Schwierigkeiten für die Schaffung von Wegeverbindungen ausreichend geringer Neigung für eine Barrierefreiheit bestehen. Es gibt aber durchaus andere Verhältnisse, in denen dies nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand ermöglicht werden könnte. Will heißen, dass seitens des Kindergartens ein Anspruch gegen die Stadt Emmerich am Rhein zur Schaffung zweier Ersatzwegeverbindungen über ihr Gelände in barrierefreier Ausbauform wohl so nicht wird geltend machen können.

Im Planverfahren wurde frühzeitig der Bedarf an einem Ersatz für den das Schulgelände querenden Fußweg angemeldet, um die von Richtung Ortszentrum per Fuß oder Rad in Begleitung ihrer Eltern kommenden Kinder weiterhin dem Kindergarten zuleiten zu können, ohne sie dem Risiko des zukünftigen Fahrverkehrs auf dem erweiterten Parkplatz auszusetzen. Der Bebauungsplanentwurf sieht hierzu 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, das Gehrecht soll zugunsten der Anlieger, d.h. auch der Besucher und Nutzer des Kindergartens bestimmt werden. Die Geländeverhältnisse in der betroffenen Lage gestalten sich so, dass von der Bergstraße bis zum Kindergarteneingang ein Höhenunterschied von ca. 2,5 m zu überwinden ist. Der Bebauungsplan sichert hier nur ausreichende Flächen, auf denen eine etwaig barrierefreie Ausbauform realisiert werden kann.

Der Kaufvertrag mit den Vorhabenträgern ist bislang noch nicht abgeschlossen. Es sind noch diverse Folgearbeiten auszuverhandeln. Hierzu gehört u.a. auch die Herstellung des Ersatzfußweges, so dass erst mit Vertragsabschluss eine verbindliche zivilrechtliche Sicherung dieser Maßnahme vorliegt. Bis dahin kann der Bebauungsplan nur die planungsrechtliche Vorbereitung, die auch erst die Grundlage für den Vertragsabschluss bildet, übernehmen.

1.12 Sicherung einer Feuerwehrzufahrt zum Kindergarten

Es wird angeregt, die Feuerwehrzufahrt zum Kindergarten über das Schulgelände durch Festsetzung eines zusätzlichen Fahrrechtes für die Feuerwehr auf der bislang vorgesehenen Fläche für ein Gehrecht vor der Turnhalle vom Stellplatzbereich bis zum Kindergarten planungsrechtlich zu sichern.

Stellungnahme der Verwaltung

Abweichend von der Annahme, dass eine Zufahrt für den Rettungseinsatz zum Kindergarten über das Schulgelände bestehe, ist in der heutigen Situation ein Befahren des in den Bebauungsplanbereich einbezogenen Schulgeländes über den bestehenden befestigten Stellplatzbereich vor der Schwimmhalle hinaus wegen der topografischen Gegebenheiten nicht gesichert. Die einzige Auffahrt auf das Schulgelände von der Bergstraße ist über die Zufahrt zum Schulparkplatz möglich. Es besteht jedoch weder vom Parkplatz aus ein Durchschlupf auf den angrenzenden Wiesenbereich, über den ein Feuerfahrzeug im Notfall ggf. hinwegfahren könnte, noch kann der Fußweg vor der Turnhalle zwischen Parkplatz und der Sportfläche vor dem Kindergartengrundstück durch Fahrzeuge genutzt werden, weil hierin zur Überwindung des bestehenden Geländehöhenunterschiedes Treppen eingebaut sind. Darüber hinaus wäre die vorhandene Wegebreite von ca. 1,5 m nicht ausreichend.

Nach Auskunft der Feuerwehr sind Rettungseinsätze bisher ausschließlich über die offizielle Erschließung des Kindergartengrundstückes von der Emmericher Straße vorgesehen. Etwaige andersgeartete Rettungspläne liegen nicht vor und werden für den Kindergarten auch nicht als erforderlich erachtet. Von daher besteht allein für den Kindergarten nicht die Notwendigkeit, die angeregte planungsrechtliche Sicherung des Rettungseinsatzes über das Schulgelände zu betreiben.

Anders verhält es in Bezug auf die im Rahmen der Planung planerisch vorzubereitende Nachnutzung des hinterliegenden Schulnebengebäudes, welches für den Schulbetrieb nicht mehr benötigt wird und städtischerseits voraussichtlich einem Verein zur Verfügung gestellt werden wird. Im Rahmen der Nutzungsänderung muss eine Sicherung der Erschließung dieses Gebäudes für den Rettungsfall nachgewiesen werden. Die Hauptzuwegung zur Hinterlandfläche wird über den Schulparkplatz und eine bisher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als „Mit Gehrecht zu belastende Fläche“ festgesetzte Wegeverbindung längs der Nordostfassade der Schulgebäude planungsrechtlich gesichert. Der in dieser Lage bereits existierende Weg soll zukünftig so dimensioniert und ausgestaltet werden, dass er mindestens den Anforderungen des Rettungseinsatzes durch Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr genügt. Der bisherige Verzicht, für diese Fläche im Bebauungsplan auch noch ein Fahrrecht festzusetzen, erfolgte in der Absicht, etwaige Ansinnen, einen PKW-Fahrverkehr durch die Nutzer des Nebengebäudes in den bisherigen Sportflächenbereich einfließen zu lassen, bereits im Vorfeld auszuschließen. Daher soll hier auch die Anlage von Stellplätzen planungsrechtlich ausgeschlossen bleiben. Der betreffende Weg soll zukünftig ausschließlich fuß- und ggf. radläufig genutzt und durch entsprechende Absperreinrichtungen nur zu einer Befahrung bei Rettungseinsätzen geöffnet werden.

Der Anregung, für die betroffene Wegeverbindung auch noch ein Fahrrecht für die Rettungsdienste festzusetzen, soll gefolgt werden, auch wenn sich dieses nicht originär auf

den Kindergarten auswirkt. Um die Sicherung der Erschließung planungsrechtlich abzurunden, soll das Fahrrecht darüber hinaus auf die Nutzung von Fahrrädern ausgedehnt werden.

1.13 Sicherung der auf dem Schulparkplatz für die Kindergartennutzung reservierten Stellplätze

Es wird angeregt, die von der Stadt Emmerich am Rhein für eine zeitweise Nutzung durch die Eltern der Kindergartenkinder auf dem Schulparkplatz zur Verfügung gestellten Stellplätze dem Kindergarten fest zuzuordnen und durch Baulast zu sichern.

Stellungnahme der Verwaltung

Die zwischen der Stadt Emmerich am Rhein und dem Kindergarten unter Abstimmung mit der Schulleitung mündlich getroffene Vereinbarung zur zeitweisen Nutzung von 7 Stellplätzen auf dem Schulparkplatz dient der Ausräumung verkehrlicher Probleme, die sich durch die beengten Verhältnisse im Zufahrtsbereich von der Emmericher Straße auf dem Kindergartengelände regelmäßig zu Zeiten des Bringens und Abholens der Kinder durch die Eltern eingestellt hatten. Die Eltern können nunmehr täglich in zwei begrenzten Zeiträumen ihre Fahrzeuge auf dem Schulparkplatz abstellen und die Kinder über den Weg parallel zur Turnhalle zum Kindergarten geleiten oder abholen.

Da sich die Verkehrsprobleme durch diese Regelung offensichtlich gelöst haben, ist es verständlich, dass sich der Kindergarten darum bemüht, die eingeräumte Park- und Zugangsmöglichkeit auch nach einer Realisierung des Bebauungsplanes zu erhalten. Aus städtischer Sicht ergeben sich im Prinzip keine Gründe, warum die getroffene Nutzungsvereinbarung aufgehoben werden sollte. Bei Errichtung des Vorhabens soll es neben einem Ausbau der hierfür notwendigen Stellplätze auch zu einer Umgestaltung des bestehenden Schulparkplatzes kommen. Die bisherigen städtischen Parkplätze für Schule und Schwimmbad bleiben der Stadt Emmerich am Rhein mindestens in der vorhandenen Anzahl erhalten. Insofern kann sie weiterhin hierüber verfügen und Nutzungsvereinbarungen wie bisher einräumen.

In der Baugenehmigung des Kindergartens ist die offizielle Erschließung des Grundstückes über die Zufahrt von der Emmericher Straße festgelegt. Auf eigener Fläche sind dabei auch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze nachgewiesen und in der Örtlichkeit in diesem Umfang errichtet worden. Da es sich bei den in Rede stehenden Stellplätzen auf dem Schulparkplatz insofern eben nicht um bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze handelt, ergibt sich keine Grundlage für eine öffentlich-rechtliche Sicherung in der Form der Begründung einer Baulast.

Gleiches gilt für ein etwaiges Planungserfordernis, bei dem durch gesonderte Ausweisung eine Stellplatzfläche dem Kindergarten zugeordnet würde. Daher soll weiterhin

Insofern bleibt die Fortschreibung der Nutzungsvereinbarungen des Schulgeländes durch den Kindergartenbetrieb bei Realisierung des Bebauungsplanes zivilrechtlichen Abmachungen zwischen Stadt und Kindergarten, dann ggf. in Vertragsform, vorbehalten.

1.14 Verstärkung der Verkehrsprobleme in der Bergstraße durch das Vorhaben

Die Bedenken aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gegen eine Verschärfung der Verkehrsprobleme in der Bergstraße mit einseitigem Haltestreifen bei Realisierung der Planung werden erneut vorgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Ergebnis der Verkehrszählung aufgrund der Bedenken aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. lässt den Schluss zu, dass es sich in der Bergstraße 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.

1.15 Sicherheitsrisiko für die Schul- und Kindergartenkinder durch vermehrt ein- und ausfahrende Autos

Die Bedenken aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gegen die Verbreiterung der Parkplatzzufahrt sowie die geplante separate Zufahrt zu den Garagen im Untergeschoss des Hauses sowie einigen dem Haus vorgelagerten Außenstellplätzen werden erneut vorgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird auf die nachstehenden Ausführungen der Verwaltung zu diesen Bedenken im Rahmen des Beschlusses zur ersten Offenlage, die weiterhin Gültigkeit haben, verwiesen.

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 sind 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 Alleebäume begründet wird.

1.16 Entfall von Bäumen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Realisierung der Planung auf dem Gelände und im Bereich der Parkplatzzufahrt aufstehende Bäume entfallen, die in der Planung offensichtlich nicht berücksichtigt wurden.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Plangebiet befinden sich einige durch die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein geschützte Bäume. Gemäß § 3 der Baumschutzsatzung sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden, geschützt. Gemäß § 7 der Baumschutzsatzung hat für gefällte geschützte Bäume eine Ersatzpflanzung zu erfolgen. Die Regelung der Fällgenehmigung sowie der Ersatzpflanzung erfolgt im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens für das Vorhaben.

Wegen der Vergrößerung des Parkplatzangebotes für das Neubauvorhaben wird eine Verbreiterung der Parkplatzzufahrt an der Bergstraße zur Ermöglichung eines Zweirichtungsverkehrs an diesem Punkt unumgänglich. Dabei wird der Standort eines Alleebaumes neben der Querungshilfe westlich der Kreuzung Lindenallee / Seminarstraße / Bergstraße / Plagweg in Form einer Straßeneinengung gefällt werden müssen. Bei den in der Bergstraße vor dem Plangebiet aufstehenden Linden handelt es sich um einen Teil der nach § 47a Landschaftsgesetz NRW geschützten Allee (AL-KLE-015-7660170). Die Entfernung von Bäumen dieser Allee bedarf der Genehmigung durch die Untere Landschaftsbehörde (ULB).

Die betroffene Linde ist bereits erheblich vorgeschädigt. Seitens der ULB wurde im Rahmen einer Ortsbesichtigung eine Fällgenehmigung unter der Voraussetzung einer Ersatzpflanzung zur Vervollständigung der Allee auf der Straßennordseite der Lindenallee unmittelbar neben dem Einmündungsbereich des Plagweges in Aussicht gestellt. Die Antragstellung erfolgt bei Realisierung des Bebauungsplanes im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

1.17 Aufgabe von Spielflächen für Kinder

Die Bedenken aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gegen die Aufgabe des Sportflächenbereiches auf dem Schulgelände und der Entfall einer weiteren Freifläche für Freizeitaktivitäten der Kinder werden erneut vorgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird auf die nachstehenden Ausführungen der Verwaltung zu diesen Bedenken im Rahmen des Beschlusses zur ersten Offenlage, die weiterhin Gültigkeit haben, verwiesen.

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.

Zu 2)

Die unter Berücksichtigung von Einwänden im Rahmen der 1. Offenlage beschlossenen Veränderungen des Entwurfes zum Bebauungsplan EL 11/1 berühren die Grundzüge der Planung. Daher ist er gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Desgleichen ist eine erneute Behördenbeteiligung durchzuführen.

Das Planverfahren dient der planungsrechtlichen Vorbereitung eines konkret geplanten Wohn- und Geschäftshauses mit Praxen für Ärzte und weitere der Gesundheitsvorsorge dienende Einrichtungen und Betriebe. Da diese von der Größenordnung her den im Allgemeinen Wohngebiet nach § 13 BauNVO zulässigen Anteil an Fläche für freiberufliche Tätigkeiten an dem Gesamtgebäude überschreiten werden, wird hierfür eine allgemeine Zulässigkeit nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO der nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ ausnahmsweise zulässigen Nutzung festgesetzt.

Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Von daher wäre auch eine von dem Vorhaben des Ärztehauses abweichende Entwicklung zumindest in der Nachnutzung möglich. Im Allgemeinen Wohngebiet sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden allgemein zulässig. Die Dimensionierung der Baufläche für das Vorhaben sowie die konkrete Einplanung eines umfangreichen Stellplatzangebotes könnte die Ansiedlung eines gebietsversorgenden Einzelhandels unterhalb der Großflächigkeit planungsrechtlich ermöglichen. Um die städtebaulichen Zielen des Emmericher Einzelhandelskonzeptes mit einer Konzentration des Einzelhandels im Ortsteil Elten auf das festgesetzte Nahversorgungszentrum zu stützen und bei der bestehenden Einzelhandelsstruktur durch Öffnung eines Konkurrenzstandortes keinen Verdrängungswettbewerb zu befeuern, wird ein Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet ausgeschlossen.

Die Formulierungen der textlichen Festsetzungen werden vor Durchführung der öffentlichen Auslegung noch auf ihren zukünftigen Rechtsbestand geprüft, so dass es hier ggf. noch zu gewissen Umformulierungen im Sinne der Planungsabsichten kommen kann.

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 0432 Stellungnahmen Behoerden
Anlage 2 zu Vorlage 05-16 0432 Stellungnahmen Oeffentlichkeit
Anlage 3 zu Vorlage 05-16 0432 Hoehen Gebaeude und Gelaende
Anlage 4 zu Vorlage 05-16 0432 Entwurfkarte Aenderungen
Anlage 5 zu Vorlage 05-16 0432 Textliche Festsetzungen Hinweise
Anlage 6 zu Vorlage 05-16 0432 Begruendung
Anlage 7 zu Vorlage 05-16 0432 Bodenuntersuchung Sportplatz
Anlage 8 zu Vorlage 05-16 0432 Artenschutzpruefung I
Anlage 9 zu Vorlage 05-16 0432 Verkehrszaehlung