



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 0522/2015/2	16.03.2016

Betreff

Bebauungsplanverfahren EL 11/1 - Bergstraße / Südost -;
hier: 1) Bericht über die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 und 4
BauGB
2) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

Rat	05.04.2016
-----	------------

Beschlussvorschlag

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

Sachdarstellung :

Zu 1) ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNGEN

Aufgrund der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der ersten Auslegung des Bebauungsplanentwurfes im Mai/Juni 2015 hat der Fachausschuss am 25.08.15 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplanentwurf u.a. hinsichtlich der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung abzuändern und statt der ursprünglich geplanten Mischgebiete nunmehr Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet vorzusehen. Diese Änderung des Entwurfes zum Bebauungsplan EL 11/1 berührte die Grundzüge der Planung und machte die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich. Die zweite Offenlage hat im Zeitraum **23.09.2015 bis einschl. 23.10.2015** stattgefunden. Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem veränderten Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB. Hierbei wurden weder seitens der Öffentlichkeit noch seitens der Behörden Anregungen und Bedenken zum Planentwurf vorgetragen.

In den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie in der ersten Offenlage sind jedoch Anregungen und Bedenken vorgetragen worden, die im Entwurf der zweiten Offenlage zum Teil keine Berücksichtigung gefunden haben. Hierüber hat der Rat im Rahmen seiner Abwägung einen abschließenden Beschluss zu fassen. Die betreffenden Anregungen und Bedenken aus den vorlaufenden Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden sind der beigefügten Niederschrift zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie den schriftlichen Stellungnahmen der Bürger und Behörden zu entnehmen. Sie sind hierin mit Bezifferungen versehen, die auf die entsprechenden Ausführungen der Verwaltung und die Beschlussempfehlungen dieser Vorlage hinweisen. Inhaltlich gleiche Anregungen und Bedenken verschiedener Stellungnahmen werden dabei zusammengefasst.

I Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 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 durch den Antragsteller 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 sowie vom 11.06.2015

Auf Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde (UBSB) vom 13.01.15 wurde eine Bodenuntersuchung im Bereich der Sportfläche innerhalb des Plangebietes durchgeführt, um die Schadstoffbelastung in der Deckschicht sowie im Unterboden zu untersuchen und eine Gefährdungssituation über den Pfad „Boden-Mensch“ auszuschließen. Das Ergebnis der Untersuchung weist eine solche Schadstoffbelastung in den Untergrundschichten des Platzaufbaues infolge von Schlackeneinbau nach. Die Untere Bodenschutzbehörde (UBSB) weist darauf hin, dass im Rahmen von Erdarbeiten im betroffenen Bereich eine Umschichtung der Bodenmaterialien 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, 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 oberflächlich weiterverwendet werden, eine Gefährdungssituation.

In Abstimmung mit der USBS 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 Erdingriffe im betroffenen Bereich konkret bekannt ist. Die USBS 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.

II Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

1.4 Gestaltung des Bauvorhabens an der Bergstraße mit mangelnder 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 des Plangebietes 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. Da die unmittelbar angrenzenden beiden Gebäude Bergstraße 53 und 55 aus denkmalpflegerischer Sicht als bereichsprägend betrachtet werden, wurde seinerzeit eine Anpassung an deren Trauflinie gefordert. Daher verfügt das betroffene Gebäude über ein straßenseitig herabgezogenes Dach.

Die Beurteilungssituation auf dem Schulgelände ist jedoch mit dem genannten Grundstück auf der gegenüber liegenden Seite der Bergstraße allein schon wegen der Höhenlage des Geländes nicht vergleichbar. Bei dem Plangebiet handelt es 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 absolut im Vergleich zu den tiefen gelegenen Bereichen der Bergstraße zu beurteilen, sondern in Relation zum vorhandenen Geländeniveau zu setzen, welches sich über das gesamte Schulgelände erstreckt und in südwestlicher Richtung zur Emmericher Straße 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 Niedereltens 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 Alleeebäume 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 historische Wegeverbindung in die Denkmalbereichssatzung einbezogen. Hier liegt der Beginn der Allee, die sich zum Eltenberg als markante Sichtachse fortsetzt. Die großen Alleeebäume 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 Alleeebäume 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 Alleeebäumen ein.

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

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 Bergstraße zu einer nicht zumutbaren Verschattung der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft 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 und die Planung insofern das Rücksichtnahmegebot beachtet.

1.6 Verschärfung der Verkehrssituation in der Bergstraße

Es wurden 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 das mit der Planaufstellung vorbereitete zusätzlich entstehende Verkehrsbelastung unzumutbar verschärft wird.

Im Rahmen der ersten Offenlage wurde diese Bedenken gegen eine Verschärfung der Verkehrsprobleme in der Bergstraße mit einseitigem Haltestreifen bei Realisierung der Planung erneut vorgetragen.

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, die gegen die Planung sprechen.

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 geplante Bauvorhaben vorzusehen. Hierzu könne die südwestliche an die Emmericher Straße angrenzende Fläche des Schulgrundstückes, auf der bis vor einiger Zeit Schulpavillons aufgestellt waren, 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 werden im Haushalt 2016 bereitgestellt werden.

Die betreffende Fläche an der Seminarstraße 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 Straßenbaulastträgers 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, bietet die südwestliche Teilfläche des Schulgrundstückes keine Alternative zur Planung an der Bergstraße.

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 unterstützen.

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.

Im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden diese Bedenken erneut vorgetragen.

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, zumal sie solche Freibereiche bei anderen Schulgebäuden zu solchen Nutzungszwecken öffnet.

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 der Bürgerunterrichtung 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 Neubaufvorhabens 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 kann die zwischen der Turnhalle und der Grenze zum Kindergarten gelegene südliche Teilfläche des Ascheplatzes zur Verfügung stehen. Aus Sicht der Feuerwehr ist es aber gerade für Kleinkinder notwendig, einen Notfallbereich weiträumig zu verlassen, um deren mit dem unmittelbaren Rettungseinsatz verbundene Eindrücke zu minimieren. Insofern wird der bezeichnete Sammelpunkt für den Evakuierungsfall des Kindergartens von der Feuerwehr eigentlich nicht präferiert. Dennoch bestünde vor dem Schulnebengebäude 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 Kindergarten Gelände auch selbst über Freiflächen, so dass ggf. über eine anders organisierte Evakuierung des Gebäudes nachgedacht werden könnte.

Planungsrechtlich wird die Möglichkeit einer baulichen 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 Sicherheit der Schul- und Kindergartenkinder für den Fall der Erweiterung der bestehenden und der Einrichtung einer zweiten Grundstückszufahrt von der Bergstraße

Es wurden Bedenken gegen die in der Baukonzeption geplante Zufahrt zu den Garagen im Untergeschoss des Hauses sowie einigen dem Haus vorgelagerten Außenstellplätzen vorgetragen. Begründet wurde 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.

Die gleichen Bedenken gegen die Verbreiterung der Parkplatzzufahrt sowie die geplante separate Zufahrt zu den Garagen im Untergeschoss des Hauses sowie einigen dem Haus vorgelagerten Außenstellplätzen wurden im Rahmen der ersten Offenlage des Bebauungsplanentwurfes erneut vorgetragen.

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.

1.12 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 soll im Rahmen der Ausführungsplanung gefolgt werden.

Der Kaufvertrag mit den Vorhabenträgern ist bislang noch nicht abgeschlossen. Hierin ist auch zu vereinbaren, wer die Folgearbeiten, die sich bei Realisierung des Bebauungsplanes ergeben, übernimmt. Dazu gehört u.a. auch die Umgestaltung des Parkplatzbereiches und seiner Zufahrt.

1.13 Erhalt von bestehenden Bäumen im Plangebiet

Es wurde 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 Alleegebäuden in der Bergstraße vorbereitet werden.

Im Rahmen der Offenlage wurde erneut 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

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 hohen 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 jedoch 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 geplanten Garagen eine Baumgruppe sowie in der Lage des vorgesehenen 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. Hierbei sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden, geschützt. Gemäß § 7 der Baumschutzsatzung hat für gefällt geschützte Bäume eine Ersatzpflanzung zu erfolgen. Die Regelung der Fällgenehmigung sowie der Ersatzpflanzung erfolgt im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens für das Vorhaben. Ein Teil solcher Ersatzstandorte könnte der Begrünung des Parkplatzbereiches dienen.

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

Die notwendige Verbreiterung der bestehenden Zufahrt an der Bergstraße wird allerdings dazu führen, dass einer der beiden flankierenden Alleeebäume 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 Denkmalschutzsatzung Rechnung getragen werden, die dem Erhalt der Allee als markanter Sichtachse eine besondere Bedeutung beimisst. Darüber hinaus unterliegen sie als Teil der geschützten Allee (AL-KLE-015-7660170) den Schutzbestimmungen des Landschaftsgesetzes NRW. 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. Im vorliegenden Fall wurde seitens der ULB für die Entfernung der erheblich vorgeschädigten Linde östlich der Einfahrt eine Fällgenehmigung unter der Voraussetzung einer Ersatzpflanzung zur Vervollständigung der Allee an anderer Stelle in Aussicht gestellt.

1.14 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 wurde die im Bebauungsplanentwurf der ersten Offenlage gewählte Festsetzung eines Mischgebietes in der betreffenden Lage, angrenzend an überwiegend als Allgemeine Wohngebiete (WA) zu charakterisierende Bereiche als städtebaulich vertretbar erachtet. Gemäß § 15 BauNVO verhindern Schutzansprüche die Ansiedlung baulicher und sonstiger Anlagen, von denen für WA-Gebiete unzumutbare Belästigungen ausgehen. Aufgrund vorgetragener Bedenken, erfolgte eine Änderung der Planung mit einer Umwandlung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet (siehe hierzu Pkt. 1.22 dieser Vorlage). Den betreffenden Bedenken wurde insofern im weiteren Planverfahren entsprochen.

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 Reihenhausbebauung 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 zum Maß der baulichen Nutzung zu reduzieren nicht zu erkennen.

1.15 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.

1.16 Emissionen des Vorhabens in Bezug auf den Schutzanspruch des Kindergartens

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 einen Fahrzeugverkehr außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der explizit für Stellplätze festgesetzten Flächen ausschließt. Die Stellplatzflächenfestsetzungen sind an der Bergstraße insbesondere südöstlich der voraussichtlich durch das geplante Vorhaben in Anspruch genommenen überbaubaren Fläche angeordnet. Von daher wird eine Fahrzeugbewegung 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.

1.17 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.

Insbesondere die Umwandlung der Art der baulichen Nutzung in Allgemeines Wohngebiet unter Berücksichtigung von Bedenken aus der ersten Offenlage als Vorgabe eines Entwicklungsrahmens ist dazu geeignet, den Planbereich einer Nutzung und Nachnutzung zuzuführen, die insbesondere auf den Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung Rücksicht nimmt. 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.

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.

III Ergebnisse der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum ersten Bebauungsplanentwurf

1.18 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.

1.19 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, sind die Hinweise der ULB noch hilfsweise in den Bebauungsplan als gesonderter Hinweis aufgenommen worden.

1.20 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.

1.21 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 im Rahmen der ersten Offenlage erneut vorgetragen.

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)

1.22 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 wurde der Anregung auf Umwandlung der Baugebietsfestsetzungen von Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO in Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO gefolgt. Um dem geplanten Vorhaben dennoch eine planungsrechtliche Grundlage zu verschaffen, wurde eine allgemeine Zulässigkeit medizinischer und medizinischer 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 festgesetzt (siehe hierzu die Beschlussempfehlung unter Pkt. 1.24 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.

1.23 Ausschluss von Einzelhandel

Bereits in der frühzeitigen Öffentlichkeitbeteiligung wurden Bedenken vorgetragen, dass mit der Planung ortszentrumstypische Nutzungen zum Schaden der Entwicklung des eigentlichen Ortskernes von Elten vorbereitet werden.

In der ersten Offenlage wurde 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 ursprüngliche Bebauungsplanentwurf keine Regelungen zum Einzelhandel im MI-Gebiet vor. In Hinblick auf etwaige Nachnutzungen erscheint dies jedoch zu kurz gegriffen.

Durch die vollzogene 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 wohnungsnah Grundversorgung abdeckender Einzelhandelsgeschäfte ein Nahversorgungsbereich für den Eltener Kernbereich definiert, der das Plangebiet nicht umfasst. 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, wird ein Ausschluss von Einzelhandel, der in Konkurrenz zum Nahversorgungszentrum stehen könnte, festgesetzt. Dabei wird ein Einzelhandel im Plangebiet mit den in der Emmericher Sortimentsliste 2011 aufgeführten nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten als Kernsortiment ausgeschlossen. Gleichzeitig wird 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 ist aufgrund der Gebietsfestsetzung WA mit der Beschränkung auf eine Nahversorgungsfunktion nur als eingeschränkt möglich zu erachten.

1.24 Zulässigkeit des geplanten Ärztehauses im Allgemeinen Wohngebiet

Es werden Bedenken dagegen erhoben, dass der bisherige Bebauungsplanentwurf die Entstehung des geplanten Ärztehauses sichert, da die ursprünglich 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 medizinischen 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 ursprünglich 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 werden weitere planungsrechtliche Festsetzungen für die Ermöglichung des Vorhabens getroffen. Dabei wird 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 medizinische Einrichtungen handelt, in eine allgemeine Zulässigkeit in den für das Vorhaben vorgesehenen WA-Bereichen Gebrauch gemacht. 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 Gesamtplangebiet noch weitere WA-gebietstypische Nutzungen vorhanden.

1.25 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 Geländeneiveaus 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 Reihenhausbauung 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, wurde in den geänderten Planentwurf für die WA-Bereiche des Vorhabens noch die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe aufgenommen.

In Anpassung an das vorliegende Baukonzept mit einer schwach geneigten Pultdachausbildung wird die zulässige Traufhöhe um 1,5 m unter der zulässigen Gesamtgebäudehöhe festgesetzt, 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 wurde den Bedenken nicht durch eine weitere Reduzierung des Maßes der Bebauungsmöglichkeiten gefolgt.

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 Stellplatzplananlage 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 verbreiteter 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 Parkplananlage 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 eingebaute Stellplatzeinrichtung, sei es Parkhaus oder Tiefgarage, darüber hinaus von den Autofahrern allgemein auch gemieden. Insbesondere die infolge der Beibehaltung des bestehenden Geländeneiveaus auf dem Vorhabengrundstück zur tiefer liegenden Bergstraße erforderliche Abböschung wird eine 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.

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

Bereits in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde 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 wurden Zweifel daran geäußert, dass eine geradlinige Wegeführung die maximal zulässige Neigung der Wegefläche nach DIN einhalten kann. Darüber hinaus wurde eine Beleuchtung des Weges gewünscht.

Im Rahmen der ersten Offenlage wurde 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 der ersten Offenlage 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 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.

Die betreffende Nutzungsvereinbarung ist allerdings nur mündlich eingeräumt. Weder gibt es eine Baulastsicherung im Rahmen der Baugenehmigung, noch schriftliche vertragliche Regelungen etwa in Form eines Gestattungsvertrages. Aus den unbeschadet Rechte Dritter erteilten Baugenehmigungen für den Kindergarten und seine Erweiterung sind insofern keine Ansprüche gegen die Stadt Emmerich am Rhein auf einen Ersatz der Zuwegungen 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 Ausbauf orm 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 diese 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.

Bei Realisierung des geplanten Vorhabens im Bebauungsplangebiet wird die vorgenannte fußläufige Verbindung zur Bergstraße aufgehoben. Da frühzeitig der Bedarf an einem Ersatz für diesen 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 3,0 m Breite längs der nördlichen Plangrenze von der Bergstraße zum Zugang auf das Kindergartengelände vor. Ein solcher Weg soll allgemein der Erreichbarkeit des Planinnenbereiches, also auch der Zuwegung zum zukünftig umzunutzenden Schulnebengebäude dienen. Eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen. Daher wird das Gehrecht planungsrechtlich zugunsten der Anlieger, d.h. auch der Besucher und Nutzer des Kindergartens bestimmt.

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 kein Anspruch gegen die Stadt Emmerich am Rhein zur Schaffung zweier Ersatzwegeverbindungen über ihr Gelände in barrierefreier Ausbauf orm besteht. Die Gelände verhältnisse 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.

Die Festsetzung einer bestimmten Ausbauf orm wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen sondern soll im Rahmen der Ausführungsplanung geregelt werden. Gleiches gilt auch für die Beleuchtung des Weges. Der Bebauungsplan sichert hierzu ausreichende Flächen, auf denen eine etwaig richtliniengerechte barrierefreie Ausbauf orm realisiert werden kann. Der Kaufvertrag mit den Vorhabenträgern ist bislang noch nicht abgeschlossen. Hierin ist auch zu vereinbaren, wer die Folgearbeiten, die sich bei Realisierung des Bebauungsplanes ergeben, übernimmt. Dazu gehört u.a. auch die Herstellung des Ersatzfußweges.

1.27 Sicherung einer Feuerwehruzufahrt zum Kindergarten

Es wird angeregt, die Feuerwehruzufahrt 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 im ersten Bebauungsplanentwurf 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 zunächst vorgesehene 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, wurde im Planentwurf der 2. Offenlage gefolgt, auch wenn sich dieses nicht originär auf den Kindergarten auswirkt. Um die Sicherung der Erschließung des Planinnenbereiches planungsrechtlich abzurunden, wurde das Fahrrecht darüber hinaus auf die Nutzung von Fahrrädern ausgedehnt.

1.28 Stellplatzzuordnung zu den angrenzenden Nutzungen und Sicherung der für die Kindergartennutzung reservierten Stellplätze

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

In der ersten Offenlage wurde erneut 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 diese Zuordnung durch Baulast zu sichern.

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 Umfanges 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 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.

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. 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.

Zu 2) SATZUNGSBESCHLUSS

Das Plangebiet wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung und in Anpassung an die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung mit dem Übergang überwiegenden Wohnens zur Schule als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Vor dem Hintergrund der Bemühungen um eine Zertifizierung Eltens als Kneippkurort wird das geplante Vorhaben eines Wohn- und Geschäftshauses, in welchem sich neben einer Wohnnutzung auch Ärzte sowie Betriebe oder Einrichtungen des Gesundheitswesens oder der gesundheitsnahen Versorgung als „Gesundheitszentrum“ ansiedeln sollen, seitens der Stadt Emmerich am Rhein gestützt. Zur Ermöglichung des geplanten Vorhabens wird hinsichtlich der Ansiedlung nichtfreiberuflicher Gesundheitseinrichtungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 allgemein zulässig werden, soweit es sich hierbei um medizinische oder medizinnahe Einrichtungen handelt.

Infolge der Einstufung von Ärzten als Freiberufler sind Arztpraxen ebenso wie Nutzflächen ähnlich ausgeübter Tätigkeiten nicht von der vorstehenden Festsetzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erfasst. Ihre Zulässigkeit in Allgemeinen Wohngebieten regelt sich nach § 13 BauNVO und ist auf „Räume“ beschränkt. Nach der eingängigen Rechtsprechung ist hierunter ein Anteil von maximal 50 % der Gesamtnutzfläche zu verstehen.

Im Falle der Ausnutzung der Möglichkeiten des § 13 BauNVO für Arztpraxen oder sonstige freiberufliche und artverwandte Tätigkeiten sowie der Ansiedlung von weiteren dem Gesundheitswesen dienenden Betrieben entsprechend der festgesetzten erweiterten allgemeinen Zulässigkeit könnte sich die Wohnnutzung im Vorhaben auf einen erheblich untergeordneten Nutzflächenanteil beschränken oder sogar fehlen. Um die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes diesbezüglich zu wahren, wird der Eintritt der allgemeinen Zulässigkeit der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe von der Voraussetzung abhängig gemacht, dass ein Mindestflächenanteil von 20 % der Gesamtnutzfläche in den betroffenen Baugebieten WA 2 und WA 3 der Wohnnutzung vorbehalten ist. In Verbindung mit den bereits vorhandenen Nutzungen im Planbereich, die im WA-Gebiet allgemein zulässig sind, wird die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes als gewahrt betrachtet. Im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung wird darüber hinaus unter Anwendung des § 15 BauNVO ein Nachweis zu erbringen sein, dass von den Einrichtungen und Betrieben innerhalb des Vorhabens keine Belästigungen oder Störungen ausgehen, die im Allgemeinen Wohngebiet unzumutbar sind.

Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, soweit sie nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente der Sortimentsliste im Emmericher Einzelhandelskonzept des Büros Junker und Kruse, Dortmund, in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 31.05.2011 als Kernsortimente vertreiben. Dies dient der Stützung der im Einzelhandelskonzept formulierten städtebaulichen Ziele, mit denen eine das Stadtgebiet abdeckende Steuerung des Einzelhandels erfolgen soll. Im Ortsteil Elten legt das Einzelhandelskonzept ein Nahversorgungszentrum im Kernbereich des Siedlungsraumes (Emmericher Straße, Untere Bergstraße, Klosterstraße) mit bereits vorhandenem Einzelhandelsbesatz fest. Hierdurch wird dem Einzelhandel ein Ansiedlungsraum vorgegeben mit der Maßgabe, hiervon nicht erfasste Bereiche von weiterem Einzelhandel freizuhalten, nachdem in Elten die Nahversorgung mit Artikeln des täglichen Lebens durch die drei ansässigen Lebensmittelmärkte/Discounter mehr als ausreichend abgedeckt ist. Hierzu könnte der Bebauungsplan infolge der Dimensionierung der Baufläche und der planungsrechtlichen Ausweisung eines großflächigen Parkplatzangebotes einen Konkurrenzstandort öffnen. Ein Lebensmittelmarkt unterhalb der Großflächigkeit dient der Nahversorgung des angrenzenden Siedlungsraumes und wäre insofern im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Der betroffene Umgebungsbereich ist aber bereits von den fußläufigen Einzugsbereichen der bestehenden Märkte erfasst. Der in Einrichtungen, die der Gesundheitspflege und -vorsorge dienen, regelmäßig auch stattfindende Verkauf von Produkten an Endverbraucher soll in einem der Hauptnutzung räumlich und umsatzmäßig untergeordneten Umfang als Ausnahme zulässig sein.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird auf die Erstellung einer Umweltprüfung verzichtet. Der Eingriffsausgleich beschränkt sich auf Ersatzregelungen nach Baumschutzsatzung.

Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Da die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB nicht vorliegen oder geschaffen werden können, soll im Rahmen des Grundstücksverkaufes die Art des Vorhabens zivilrechtlich durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Emmerich am Rhein gesichert werden. In diesem Vertrag ist auch zu vereinbaren, wer die Folgemaßnahmen bei Realisierung des Bebauungsplanes trägt, z.B. Stellplatzumgestaltung und Errichtung der Wege zur Erschließung des Planinnenbereiches.

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.

Peter Hinze
Bürgermeister

Anlage/n:

- Anlage 01 zu Vorlage 05-16 0522 Stellungnahmen Behoerden 4 Abs 1 BauGB
- Anlage 02 zu Vorlage 05-16 0522 Niederschrift Bürgerversammlung 3 Abs 1 BauBG
- Anlage 03 zu Vorlage 05-16 0522 Stellungnahmen Oeffentlichkeit 3 Abs 1 BauGB
- Anlage 04 zu Vorlage 05-16 0522 Stellungnahmen Behoerden 4 Abs 2 BauGB
- Anlage 05 zu Vorlage 05-16 0522 Stellungnahmen Oeffentlichkeit 3 Abs 2 BauGB
- Anlage 06 zu Vorlage 05-16 0522 Hoehen Gebaeude und Gelaende
- Anlage 07 zu Vorlage 05-16 0522 Bebauungsplanentwurf
- Anlage 08 zu Vorlage 05-16 0522 Begruendung
- Anlage 09 zu Vorlage 05-16 0522 Bodenuntersuchung Sportplatz
- Anlage 10 zu Vorlage 05-16 0522 Artenschutzpruefung I
- Anlage 11 zu Vorlage 05-16 0522 Verkehrszaehlung