



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 0874/2016	14.09.2016

Betreff

Bebauungsplanverfahren EL 15/1 - Klosterstraße / Streuffstraße -;
hier: 1) Bericht zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1
und 4 Abs. 1 BauGB
2) Beschluss zur Offenlage

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	04.10.2016
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Zu 1)

- 1.1** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Streuffstraße für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs aus den geplanten Vorhaben im Plangebiet ausreicht und beschließt, den erforderlichen Stellplatzbereich im Bebauungsplanentwurf über die Festsetzung einer Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsfläche auf der Fläche des vorhandenen Privatweges planungsrechtlich zu sichern.
- 1.2** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt im Bebauungsplanentwurf keine planungsrechtliche Festsetzung für eine Tiefgarage vorzunehmen.
- 1.3** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass im Bebauungsplanentwurf planungsrechtlich ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen für die Vorhaben im Plangebiet einschließlich ihrer Erschließung über den bestehenden Privatweg von der Streuffstraße gesichert wird.
- 1.4** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, in den Bebauungsplan keine gestalterischen Festsetzungen für die Bebauung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zu treffen.
- 1.5** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, in den Bebauungsplan keine gestalterischen Festsetzungen für die Bebauung im Bereich der Mischgebiete an der Klosterstraße zu treffen.
- 1.6** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass den Belangen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes durch die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan gefolgt wird.

- 1.7** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den Anregungen der Bedenken der Handwerkskammer auf Ausdehnung des Bebauungsplanbereiches auf die angrenzenden Bereiche der Klosterstraße zur rechtssicheren Ausweisung von Mischgebieten nicht zu folgen und stattdessen im Bebauungsplanentwurf eine Umwandlung des Bereiches der geplanten Hinterlandbebauung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA 2) vorzunehmen.
- 1.8** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Belange des Brandschutzes im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geprüft werden und im Bebauungsplanentwurf die Nachbargebäude bei der Festsetzung der geschlossenen Bauweise in den MI-Bereichen berücksichtigt werden.
- 1.9** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass der Anregung der Landesstraßenbaubehörde auf Verzicht einer planungsrechtlichen Erschließung des Stellplatzbereiches von der Klosterstraße im Bebauungsplanentwurf gefolgt wird.
- 1.10** Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ergebnisse der archäologischen Sachverhaltsermittlung zur Kenntnis und stellt fest, dass den Belangen des Bodendenkmalschutzes in diesem Planverfahren damit Genüge getan ist und ansonsten auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes NRW gesichert werden.
- 1.11** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt der Anregung auf Ausschluss von Bodeneingriffen im Kronenbereich des zu schützenden Straßenbaumes in der Streuffstraße vor dem Plangebiet durch die Festsetzung einer Maßnahmenfläche und konkretisierende textliche Festsetzung im Bebauungsplanentwurf zu folgen.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den vorliegenden Planentwurf mit Begründung als vorläufigen Entwurf der Offenlage und beauftragt die Verwaltung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1) BERICHT ÜBER DIE ERGEBNISSE DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Auf der Grundlage des zum Aufstellungsbeschluss vom 21.04.2015 vorgelegten Bebauungskonzeptes fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 23.06.2016 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Juni 2016 durchgeführt.

Im Rahmen der benannten Beteiligungen wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen, über deren Behandlung oder Berücksichtigung im weiteren Planverfahren ein Beschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung herbeigeführt werden muss.

Die betreffenden Anregungen und Bedenken 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.

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

1.1 Bedenken gegen die Mehrbelastung der Streuffstraße durch den Verkehr mit den Vorhaben im Plangebiet entstehenden Zielverkehr

Ein Anlieger der Streuffstraße erhebt Bedenken dagegen, dass die Streuffstraße zusätzlich mit dem Mehrverkehr, der durch das Vorhaben entstehen wird, belastet werden soll. Er regt an, die Zufahrt zu den erforderlichen Stellplätzen im Planinnenbereich von der Klosterstraße aus vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie unter Pkt 1.3 dieser Vorlage dargelegt, soll der erforderliche Stellplatznachweis für das Gesamtvorhaben Klosterstr. 11-13 und das geplante Wohnhaus auf der Hinterlandfläche dieser Grundstücke auf einer zusammenhängenden Stellplatzflächenausweisung im Planinnenbereich gesichert werden. Es werden dabei rd. 20 Stellplätze entstehen, die je nach Zuweisung zu den verschiedenen Nutzungen innerhalb des Gesamtvorhabens unterschiedlich frequentiert sein werden.

Über die Streuffstraße fließt der Zielverkehr zu den anliegenden Wohnbereichen Streuffstraße und Stockmanns Kamp, die eine Anzahl von 50 Häusern umfassen. Überwiegend handelt es sich hierbei um Einfamilienhäuser. Darüber hinaus nimmt die Streuffstraße Besucherverkehr zur Pfarrkirche St. Martinus Elten sowie zu dessen Pfarrheim auf und darüber hinaus über den bestehenden Privatweg neben dem Pfarrheim den Parkverkehr der Grundstücke Klosterstraße 1-13. Zu Zeiten des Betriebes eines Drogeriemarktes im Gebäude Klosterstr. 13 erfolgte hierüber auch die Anlieferung durch einen LKW. Auch bei der bestehenden Grundstückszufahrt vom Eltener Markt zu den Hinterlandflächen der genannten Grundstücke an der Klosterstraße wird sicherlich ein Teil des Gewerbeverkehrs aus diesem Bereich über die Streuffstraße fahren.

Die Streuffstraße befindet sich innerhalb des historisch gewachsenen Zentralbereiches von Elten, der sich zugegebenermaßen teilweise durch eine gewisse Beengtheit auszeichnet. Die betrifft insbesondere den Bereich unmittelbar um die Kirche. Es ist jedoch nicht bekannt, dass es hier in der Vergangenheit zu wesentlichen Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf gekommen ist oder dass sich ein Unfallschwerpunkt eingestellt hat. Den Verkehrsteilnehmern in diesem Bereich muss die Kenntnis der örtlichen Verhältnisse unterstellt werden, so dass sie ihre Verhaltensweise entsprechend anpassen. Darüber hinaus drosseln verkehrsrechtliche Anordnungen die Geschwindigkeit.

In diesen Rahmenbedingungen wird die Aufnahme des aus dem Vorhaben erwachsenden Mehrverkehrs durch die Streuffstraße als verträglich erachtet. Eventuelle weitere verkehrsregelnde Maßnahmen sollten einer nachfolgenden Überprüfung, wie sich die Verkehrsverhältnisse im betroffenen Bereich nach Vorhabenrealisierung entwickeln, vorbehalten bleiben. Da die Landesstraßenbaubehörde darüber hinaus eine Anbindung der Erschließung des motorisierten Verkehrs aus dem Vorhaben über die Klosterstraße ablehnt (siehe Pkt. 1,9 dieser Vorlage), soll im Bebauungsplanentwurf weiterhin die Erschließung des Innenbereiches über den bestehenden Privatweg festgesetzt werden.

1.2 Anregung zur Sicherung des Stellplatznachweises durch Festsetzung einer Tiefgarage

Es wurde die Anregung vorgetragen, den Stellplatznachweis für das geplante Gesamtvorhaben durch eine Tiefgarage zu führen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Errichtung einer Tiefgarage kann im Bereich zentraler Ortslagen mit dichtester Bebauung eine Lösung zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf eigenem Grundstück darstellen. In der Regel ist dies eine sehr teure Lösung, die dann gewählt wird, wenn das Grundstück anderweitig keine oberirdischen Stellplätze in ausreichendem Umfang anbieten kann. Da im Planinnenbereich über den im vorgestellten Bebauungsplanentwurf bereits vorgesehenen Stellplatzbereich hinaus angrenzend weitere Freiflächen bestehen, für die der Vorhabenträger eine Erwerbsoption hat, besteht für ihn die Möglichkeit, in diesem Bereich Stellplätze im erforderlichen Umfang für das Gesamtvorhaben errichten zu können. Der Vorhabenträger hat daraufhin erklärt, auf die Errichtung einer Tiefgarage verzichten zu wollen.

Im vorliegenden Fall scheidet zumindest eine Unterkellerung im Bereich des Baudenkmals, welches in seiner Bausubstanz nahezu unverändert erhalten bleiben soll, für die Anlage einer Tiefgarage aus. Der Zuschnitt des verbleibenden Grundstückes wäre für die Errichtung eines ausreichend großen Tiefgaragenuntergeschosses des erforderlichen Umfangs relativ knapp bemessen, so dass davon auszugehen wäre, dass für die Fahrzeugbewegungen eines z.T. stets wechselnden Nutzerkreises (Besucher der geplanten Arztpraxis) nur beengte Verhältnisse zustande kommen könnten. Viele Autofahrer meiden solche Abstellmöglichkeiten.

Es soll daher auf die planungsrechtliche Sicherung einer Gesamttiefgarage durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplanentwurf verzichtet werden. Da es sich bei der Planung um eine Angebotsplanung handelt, bestünde für den Bauherrn dennoch die Möglichkeit, - so er denn wollte- innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen in den jeweiligen Kellergeschossen der neu zu errichteten Gebäude Tiefgaragenteile vorzusehen.

1.3 Bedenken gegen die Erfüllung des erforderlichen Stellplatznachweises im Plangebiet

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurde von verschiedenen Seiten angezweifelt, dass die im vorgestellten Bebauungsplanvorentwurf vorgesehene Stellplatzfläche von ihrer Größe her ausreichend sei, um den erforderlichen Stellplatznachweis für das Gesamtvorhaben erfüllen zu können. Es wurde darauf hingewiesen, dass im angrenzenden Straßenraum hierfür kein zusätzlicher Parkraum zur Verfügung gestellt werden könne.

In der Behördenbeteiligung wurden Bedenken gegen eine ausreichende planungsrechtliche Sicherung der Erschließung der Stellplätze im Bebauungsplanvorentwurf wegen fehlender Wegebreite der Zuwegung von der Streuffstraße geäußert und auf das Erfordernis der Sicherung der Erreichbarkeit des im Planinnerbereich geplanten Solitärgebäudes durch die Feuerwehr über besagten Weg hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bereits in der Bürgerversammlung wurde seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass der im Bebauungsplanvorentwurf auf der Grundlage der Bebauungsstudie dargestellte Stellplatzbereich für den anfallenden Bedarf aus dem Gesamtvorhaben nicht ausreichen werde. Zur Erarbeitung des Bebauungsplankonzeptes wurde der Vorhabenträger daher aufgefordert, eine Zusammenstellung der erforderlichen Stellplatzanzahl für alle geplanten Nutzungen im Gesamtvorhaben vorzulegen. Hiervon betroffen sind sowohl die Wohnnutzungen im geplanten Mehrfamilienwohnhaus auf der hinteren Grundstücksfläche sowie im Gebäude an der Klosterstraße als auch die in Rede stehenden Praxen für Arzt und ggf. Physiotherapeut oder eine andere Gesundheitseinrichtung an der Klosterstraße. Nach den Berechnungen des Architekten wird eine Anzahl von rd. 20 Stellplätzen nötig, um den erforderlichen Stellplatzbedarf des Gesamtvorhabens abzudecken. Die genaue Anzahl wird sich im Rahmen der nachfolgenden konkreten Genehmigungsplanung bei Kenntnis der beantragten Nutzungen ergeben.

Über den im vorgestellten Bebauungsplanvorentwurf bereits vorgesehenen Stellplatzbereich hinaus bestehen angrenzend weitere Freiflächen, auf die der Vorhabenträger eine Erwerbsoption hat. Da insofern der Zugriff auf diese Fläche gesichert ist, kann im Bebauungsplanentwurf ein erweiterter Stellplatzbereich zur Abdeckung des Stellplatzanfordernisses für das Gesamtvorhaben des Vorhabenträgers festgesetzt werden. Dem ursprünglich dargestellten Stellplatzbereich wird dabei eine Teilfläche des Gartenteils des Grundstückes Streuffstraße 12 zugeschlagen. Die in eine Stellplatzreihe und eine Reihe von Garagen/Carports mit gemeinsamer Fahrgasse gegliederte Gesamtstellplatzfläche wird durch den bestehenden Privatweg von der Streuffstraße aus erschlossen. Dieser wird planungsrechtlich als Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert und wird in dem Verbindungsabschnitt zwischen Streuffstraße und Stellplatzbereich in der bestehenden Wegebreite von 4,0 m festgesetzt. Danach besteht in der Örtlichkeit eine Kehre, die eine größere Aufweitung der Fahrfläche bewirkt und zu Zeiten des Betriebes eines Drogeriemarktes im Gebäude Klosterstr. 13 die rückwärtige Grundstückszufahrt zur Anlieferung mit einem LKW ermöglicht hat. Mit der Begrenzung der Privatwegfläche entsprechend dem vorhandenen Ausbau wird die bisherige Zufahrtmöglichkeit gesichert. Nach Abstimmung mit der Feuerwehr reicht die Fahrfläche auch aus, um im Rettungsfall dem im Ortsteil Elten eingesetzten Löschwagen an das Wohnhausgrundstück heranzufahren.

Die dingliche und öffentlich-rechtliche Sicherung der Zuwegung über das Privatgelände Dritter erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung.

1.4 Anregungen zur Gestaltung der Bebauung im Bereich WA 2

Der Eigentümer des Nachbargrundstückes Klosterstr. 15 regt an, die transparente Ausgestaltung des geplanten Treppenhauses und Durchganges zum Wohngebäude an der Klosterstraße aus Gründen des Gebotes der Rücksichtnahme sowie in Anwendung der Gestaltungssatzung für den Denkmalsbereich Elten auf den Prüfstand zu stellen. Ferner regt er an, in der seinem Grundstück zugewandten Hausfassade des geplanten Wohnhauses im Gebiet WA 2 keine Fenster zuzulassen. Des Weiteren wünscht er bei Entfall der bisherigen Grenzbebauung eine Abtrennung der hinteren Freiberiches seines Grundstückes gegenüber dem Neubaubereich durch eine mindestens 1,8 m hohe Mauer. Letztlich regt er an, den Neubau des Wohngebäudes in Anpassung an die historische Umgebungsbebauung als Klinkerbau und nicht in Putzbauweise auszuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die bestehende, aktuell leer stehende Wohn- und Geschäftshausbebauung auf dem Grundstück Klosterstr. 13 gliedert sich in unterschiedliche Gebäudeteile. Das ursprüngliche, zweigeschossige Haus mit einer Tiefe von im Durchschnitt 25 m ist zum Nachbargrundstück Klosterstr. 15 grenzständig errichtet. Die Tiefe des dortigen Wohnhauses wird hierbei um 14 m überschritten, so dass das Nachbargrundstück derzeit in dieser Länge durch eine zweigeschossige Grenzwand abgeschlossen wird. Hieran schließen sich auf dem Grundstück Klosterstr. 13 entlang besagter Grenze zusätzlich noch ein eingeschossiger Anbau sowie eine Garage von insgesamt 10,5 m Länge an.

Der Erdgeschossbereich des Hauses Klosterstraße 13 besteht aus einem Ladenlokal einschließlich Lagerräumen, während das Obergeschoss bisher als Wohnung genutzt wurde. Diese Wohnung verfügt in allen Außenwänden über Fensteröffnungen, so auch in der Grenzwand zum Nachbargrundstück Klosterstr. 15. Von daher kann von hier aus Einblick in den Freibereich Nachbargrundstückes und auf die rückwärtige Fassade des dortigen Wohnhauses genommen werden. Darüber hinaus ist auf dem vorgenannten eingeschossigen Anbau an der Grenze eine Dachterrasse eingerichtet, von der aus die Bewohner bisher ebenfalls Einblick in die nachbarlichen Aktivitäten nehmen konnten.

Der Nachbar macht nunmehr geltend, dass das Gebot der Rücksichtnahme mit der Errichtung des geplanten dreigeschossigen Wohnhauses sowie infolge der transparenten Ausgestaltung des Treppenhauses/Durchganges an der Klosterstraße verletzt werden könnte. Um eine Beeinträchtigung seiner Grundstücksnutzungen auszuschließen, regt er an, den Glasanteil des geplanten Treppenhauses zu minimieren und Fensteröffnungen in der Nordwestfassade des geplanten Wohnhauses auszuschließen.

Mit dem Abriss des Altgebäudes und dem Entfall der Grenzwandfenster wird zweifellos ein bestehender Mangel beseitigt. Auch wenn sich die zukünftige Situation durch die Neubebauung in jedem Fall bessern wird, darf dies nicht dazu führen, dass die Einhaltung des Rücksichtnahmegebotes hierbei ungeprüft außer Acht gelassen wird. Charakteristisch für die Nachverdichtung eines innerstädtischen Siedlungsbereiches ist es, dass sich bisherige Verhältnisse ändern. 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 dafür, 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 (Abstandflächen) insoweit abschließend entschieden.

Das geplante Solitärgebäude im hinteren Bereich der Grundstücke Klosterstr. 11-13 hält die bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände ein und rückt daher vom Grundstück

Klosterstr. 15 ab. Dies wird auch durch eine entsprechende Positionierung der überbaubaren Fläche für den betroffenen Bereich im Bebauungsplanentwurf vorgegeben. Da der Bebauungsplan keinen Einfluss auf die innere Aufteilung des Baukörpers nimmt und die nach Rechtsprechung erforderlichen Abstände eingehalten werden, bestehen keine städtebaulichen Gründe zu etwaigen weiteren einschränkenden Bebauungsplanfestsetzungen. Es obliegt daher dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren, die Fragen des Einhaltens des Rücksichtnahmegebotes, welches sich selbstverständlich auch auf die Richtungen der Umgebung bezieht, abschließend zu prüfen. Im Übrigen sind die Wohnungen im geplanten Neubau nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers so geschnitten, dass die Hauptaufenthaltsräume nach Südosten und Südwesten, also vom Grundstück des Peteten weg orientieren.

Der Anspruch auf eine gemeinsame Grundstückseinfriedigung begründet sich aus den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Der Vorhabenträger erhebt gegen die Errichtung der gewünschten Grenzwall auch zum Schutz der zukünftigen Bewohner keine Einwände. Darüber hinaus dient eine solche Einrichtung der Abschottung des Verbindungsweges zwischen dem rückwärtigen Stellplatzbereich und den Gebäuden an der Klosterstraße und räumt von vornherein ggf. entstehende Nachbarprobleme aus. Insofern hat der Vorhabenträger signalisiert, eine solche Grenzwall im Rahmen der Ausführung seines Vorhabens mit zu errichten. Eine städtebauliche Begründung für eine planungsrechtliche Festsetzung der gewünschten Grenzwall im Bebauungsplan, wie z.B. der Schutz vor unzulässigen Schallimmissionen, ergibt sich nicht. Daher wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.

1.5 Anregung zur Gestaltung der Bebauung an der Klosterstraße

Es wird angeregt, das für das Gesamtvorhaben Klosterstraße 11-13 längs seiner Grenze vorgesehene Treppenhaus an die Stelle der früheren Durchfahrt auf dem Grundstück Klosterstraße 13 direkt neben das Baudenkmal Klosterstraße 11 zu verschieben. Ferner regt er an, den Erweiterungsneubau an der Klosterstraße in Anpassung an die bestehende historische Umgebungsbebauung mit einer Klinkerfassade zu versehen. Darüber hinaus erhebt er Bedenken gegen die planungsrechtlich ermöglichte Staffelgeschossausbildung und regt an, für den Neubau Gebäudehöhen und Dachform der angrenzenden Bebauung festzuschreiben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Angebotsbebauungsplan gibt den planungsrechtlichen Rahmen vor, innerhalb dessen der Vorhabenträger sein Vorhaben verwirklichen kann. Von der Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes, in welchem die zukünftigen Gebäude mit ihrer Ausgestaltung und ihrer Nutzung im Detail festgeschrieben werden, wird abgesehen. Zum Verfahrensbeginn lag lediglich eine Entwicklungsstudie des Projektentwicklers vor, zu deren Umsetzung erst konkrete Baupläne unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen erarbeitet werden müssen. Darüber hinaus sind offensichtlich noch keine verbindlichen Vereinbarungen mit zukünftigen Nutzern abgeschlossen worden, so dass das Nutzungsspektrum derzeit noch nicht endgültig festsetzt. Da das Teilvorhaben an der Klosterstraße die Sanierung und Erweiterung des zu erhaltenden Baudenkmals Klosterstr. 11 umfasst, verursacht die Erstellung der Baupläne einen entsprechend erhöhten Aufwand. In Hinblick hierauf will der Vorhabenträger daher mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zunächst eine gewisse Planungssicherheit erlangen und lässt die Architektenplanung parallel zum Verfahrensdurchführung erstellen, was die Möglichkeiten der gegenseitigen Anpassung im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes bot.

Die Baumaßnahme an der Klosterstraße läuft darauf hinaus, auf den beiden Grundstücken Klosterstraße 11 und 13 ein zusammenhängendes Gesamtgebäude auszubilden, welches

nur in der Straßenansicht die vormalige Kleinteiligkeit der bestehenden Bebauung widerspiegelt. Geplant ist u.a. im Erdgeschoss eine durchgängige Arztpraxis einzurichten. Dieser Absicht stünde die angeregte Verschiebung des Treppenhauses in die Mitte des Gesamtgebäudes entgegen, da dieser Trakt eine Verbindungsfunktion mit der im hinteren Grundstück liegenden Wohnbebauung als Durchgang zur Klosterstraße übernehmen soll und eine Trennung der Nutzflächen beider Gebäudeteile an der Klosterstraße bewirken würde. Abgesehen davon, dass eine solche Lagezuweisung den im Bebauungsplan zulässigen Festsetzungskatalog überschreiten würde, liegt es im städtischen Interesse zur Sicherung der Gesundheitsversorgung des Ortsteiles Elten die Möglichkeiten der Errichtung einer funktionsfähigen Arztpraxis, wie sie vom Vorhabenträger beabsichtigt wird, planungsrechtlich vorzubereiten. Dazu bieten die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes einen ausreichenden Spielraum.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Denkmalbereiches für den Ortsteil Elten sowie im Geltungsbereich der hierfür erlassenen Gestaltungssatzung. Diese Satzungen dienen dem Schutz des Erscheinungsbildes der Bebauung in Proportion, Form und Verdichtung entlang der historischen Straßenzüge und sind neben dem Planungsrecht aus dem Bebauungsplan anzuwenden. Den Bestimmungen der Gestaltungssatzung zufolge soll sich eine Neubebauung innerhalb ihres Geltungsbereiches so gestalten, dass u. a.

- die in der Umgebung vorhandene kleinteilige Parzellenstruktur in der neuen Architektur ablesbar bleibt,
- die Baukörperstellung und Gebäudemasse sich in den Umgebungszusammenhang einpassen,
- First-, Trauf- und Sockelhöhen dem Durchschnitt der vorhandenen typischen Gebäudehöhen derselben Straßenseite in der zugehörigen Ortsbildzone entsprechen.

Die Einhaltung der Ziele der Gestaltungssatzung wird im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung in Abstimmung mit der Denkmalbehörde beurteilt. Die Forderung nach einer historisierenden Ausgestaltung für Neubauten lässt aus der Satzung nicht begründen. Vielmehr kann sich die Denkmalbehörde -wie im vorliegenden Fall- in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem geschützten Denkmal mit einer hiervon abweichenden modernen Ausgestaltung einverstanden erklären, die sich bewusst von dem angrenzenden historischen Baustil absetzt und hierdurch kontrapunktiv eine Herausstellung des Denkmals bewirkt. In Vorabstimmungen des Projektentwicklers mit der Denkmalbehörde hat diese signalisiert, einen solchen Weg mittragen zu können. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden seitens der Denkmalbehörde Anpassungen des Neubaus an die Höhenentwicklung des bestehenden Denkmals gefordert, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes aufgenommen wurden. Hierdurch wird die bestehende Abstufung der Gebäudehöhen auf der Südseite der Klosterstraße vom Eltener Markt nach Westen gesichert. Ein Erfordernis, weitere gestalterische Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird nicht gesehen.

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

1.6 Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Schreiben vom 09.06.2016

Bei seiner Luftbildauswertung gelangt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu der Erkenntnis, dass während des Zweiten Weltkrieges vermehrte Kampfhandlungen im

Antragsbereich stattgefunden haben. Er empfiehlt den Bauherren eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel durchzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da der gesamte Stadtbereich einem Kampfgebiet im Zweiten Weltkrieg zuzurechnen ist, werden heutzutage im Rahmen von Satzungsverfahren zur Information der Bauherren über die vorliegenden Sachverhalte grundsätzlich Hinweise und Empfehlungen für Verhaltensmaßregeln aufgenommen, auch wenn sich keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln in der jeweiligen Lage ergeben.

Im vorliegenden Fall wurde die Stellungnahme des KBD mit der Bitte um Beachtung und Veranlassung an die Vorhabenträger weitergeleitet. Mit der Aufnahme eines entsprechenden Hinweises auf mögliche Ablagerungen und die Handlungsempfehlungen des KBD in den Bebauungsplan werden alle weiteren Bauherren auf die betroffenen Umstände hingewiesen. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens noch die zusätzliche Übergabe des Merkblattes des KBD. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan zum öffentlichen Belang der Kampfmittelbeseitigung sind nicht zu treffen.

1.7 Stellungnahme der Handwerkskammer, Schreiben vom 07.06.2016

Die Handwerkskammer regt an, angesichts der vom Vorhabenträger in der Bebauungsstudie zum Einleitungsbeschluss angegebenen Nutzungsstruktur innerhalb der geplanten Vorhaben eine Erweiterung des Verfahrensgebietes vorzunehmen. Hierbei solle der gesamte im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ dargestellte Bereich auf der Südseite der Klosterstraße in das Verfahrensgebiet einbezogen werden, um die Mischgebietsfestsetzung soweit zu vergrößern, dass das im Planvorentwurf ausgewiesene Mischgebiet mit den dann einbezogenen Mischnutzungen rechtssicher als Mischgebiet einzustufen sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Ausdehnung des Verfahrensgebietes auf den gesamten im FNP als Mischbaufläche dargestellten Bereich auf der Südseite der Klosterstraße wird zum jetzigen Zeitpunkt als problematisch erachtet. Es ist bekannt, dass sich einige Eigentümer zumindest im westlichen Straßenabschnitt der Absicht tragen, ihre Grundstücke sowie insbesondere auch deren rückwärtige Freiflächen einer geänderten Nutzung zuzuführen. Allerdings sind die dortigen Planungen in Abhängigkeit von noch zu findenden Investoren noch nicht so konkret, dass hierfür ein Planungsrecht geschaffen werden kann.

Der Hinweis der Handwerkskammer, dass die beabsichtigte Nutzungsstruktur innerhalb der bisher vorgesehenen Mischgebiete auf den Grundstücken Klosterstraße 11-13 und ihrer Hinterlandfläche im nachgelagerten Genehmigungsverfahren voraussichtlich zu versagen sei, ist im Prinzip nicht von der Hand zu weisen. Immerhin ist neben einer vom Umfang her deutlich überwiegenden Wohnnutzung zunächst kein echtes Gewerbe sondern nur freiberufliche Tätigkeit vorgesehen. Um die im Planinnenbereich geplante alleinige Wohnnutzung, mit der eine städtebauliche gewollte Innenbereichsverdichtung und ein im Ortsteil Elten fehlendes Angebot barrierefreier Mietwohnungen im zentralen Versorgungsbereich geschaffen werden sollen, planungsrechtlich sicher zu ermöglichen, soll dieser Bereich daher abweichend von der FNP-Darstellung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Ansiedlungsmöglichkeit eines neuen Gewerbes in dieser Hinterlandlage erscheint im Vergleich zur angrenzenden Geschäftsstraßenlage unmittelbar an der Klosterstraße ohnehin problematisch.

Weiterhin als Mischgebiet festgesetzt werden sollen die Grundstücksteilflächen an der Klosterstraße. Der Bebauungsplan stellt dabei eine Angebotsplanung und keine

vorhabenbezogene Planung dar. Seitens der Antragsteller sind hinsichtlich der geplanten Nutzungen in diesen Gebäuden bisher nur Absichtsbekundungen, jedoch keine verbindlichen vertraglichen Vereinbarungen mit zukünftigen Nutzern erfolgt. Daher könnte sich ein anderer Nutzungsmix, als er bislang in Rede steht, einstellen. Dessen Zulässigkeit wird im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung zu prüfen sein.

Bei Erhalt des Baudenkmals in seiner jetzigen Bauform sind der Unterbringung von Gewerbebetrieben gewisse Grenzen gesetzt. Die vorgelegte Planung dient der Beseitigung eines langwährenden Leerstandes in Verbindung mit einer Denkmalsanierung und ist daher städtebaulich gewollt. Dasselbe gilt für die erstmalige Schaffung einer barrierefrei erreichbaren Arztpraxis im Ortsteil Elten, mit der die Gesundheitsversorgung der dortigen Bevölkerung für die nächste Zukunft gesichert würde. Von daher will die Stadt Emmerich am Rhein ihre Möglichkeiten dieses Vorhaben zu stützen ausschöpfen.

1.8 Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde zum Brandschutz und zur Festsetzung einer geschlossenen Bauweise , Vermerk vom 15.06.16

Die Untere Bauaufsichtsbehörde weist auf die Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden mittlerer Höhe hin, die sich mit der Festsetzung einer dreigeschossigen Bauweise ergeben und im Ortsteil Elten wegen der nicht gesicherten Einsatzmöglichkeit des in Emmerich stationierten Drehleiterwagens der Feuerwehr zu Problemen beim Rettungseinsatz führen könnte. Ferner wird die fehlende Berücksichtigung der östlichen Grenzbebauung Klosterstraße 9 bei der im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehenen Baufeldfestsetzung an der Klosterstraße in Verbindung mit der dort vorgesehenen geschlossenen Bauweise bemängelt

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die Planungsabsichten der Stadt Emmerich am Rhein mit einem nicht in allen Details ausgearbeiteten Planungsvorentwurf vorgestellt, um in einem weiteren Schritt eine Anpassung des Bebauungsplanentwurfes an eine konkretere Bauplanung des Vorhabenträgers vorzunehmen, der bis dato u.a. keine Angaben zu den geplanten Gebäudemaßen vorgelegt hatte. Der nunmehr erarbeitete Bebauungsplanentwurf enthält neben der Festsetzung von Geschossigkeiten auch die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen.

Nach den Begrifflichkeiten der Landbauordnung sind Gebäude mittlerer Höhe als Gebäude definiert, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes im Mittel mehr als 7 m und nicht mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt. Die Anleiterungsmöglichkeiten der Feuerwehr ohne Drehleitereinsatz im Ortsteil Elten zur Gewährleistung eines zweiten Rettungsweges über Wohnungsfenster beschränken sich auf Brüstungshöhen über dem Gelände von maximal 8,0 m. Für den nur über den Privatweg erreichbaren geplanten Baukörper im Planinnenbereich (WA 2) setzt der Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 30,4 m über NHN fest, was einer Höhe über dem vorhandenen Gelände von etwa 10 m entspricht, sich knapp unterhalb der vorhandenen Höhen der Gebäude an der Klosterstraße bewegt und sich von daher an die Umgebungsbebauung anpasst. Diese Höhenfestsetzung lässt eine Errichtung von lediglich 3 Geschossebenen normaler Höhe zu, bei dem es sich voraussichtlich nicht um ein Gebäude mittlerer Höhe handeln wird. Die brandschutztechnische Prüfung und das etwaige Erfordernis der Errichtung eines bauseitigen zweiten Rettungsweges ergeben sich im Rahmen des nachfolgenden bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens. Um dem Bauherren einen gewissen Spielraum in der Planung ihres Vorhabens einzuräumen, sollen im Bebauungsplanentwurf keine weiteren Einschränkungen festgesetzt werden.

Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte überbaubare Fläche im Mischgebiet MI 2 passt sich an die vorhandene deckungsgleiche Grenzbebauung des Denkmalgebäudes Klosterstraße 11 zum Nachbargebäude Klosterstraße 9 an und löst den zutreffenderweise bemängelten Widerspruch zur Festsetzung der geschlossenen Bauweise im vorhergehende Bebauungsplanvorentwurf auf. Der geplante erdgeschossige Erweiterungsbau, der sich teilweise auch entlang der Rückseite des Denkmalgebäudes erstreckt, wird zum Nachbargrundstück das erforderliche Abstandmaß von 3,0 m einhalten. Hierdurch wird das Gebot der Rücksichtnahme eingehalten.

1.9 Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Schreiben vom 01.07.2016

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW regt als Straßenbaulastträger der B8 im Abschnitt Klosterstraße an, die Erschließung des mit den geplanten Bauvorhaben verbundenen motorisierten Verkehrs nicht von der Klosterstraße aus vorzusehen. Ferner werden etwaige Ansprüche gegen die Straßenbauverwaltung auf aktiven oder passiven Schallschutz aufgrund des bestehenden Straßenlärms auf der B 8 abgelehnt. Des Weiteren wird eine Nutzung der Straßenfläche zur Durchführung von Arbeiten für die zukünftigen Baumaßnahmen wie das Abstellen von Baufahrzeugen oder das Lagern von Baustoffen etc. untersagt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anlage einer Zufahrt zu den geplanten Stellplätzen im Plangebiet von der Klosterstraße aus ist seitens des Vorhabenträgers nicht geplant. Der betroffene Abschnitt der B 8 liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt, so dass eine Zufahrt von der B 8 seitens des Straßenbaulastträgers nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, sondern deren Errichtung davon abhängig ist, ob die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs hiervon beeinträchtigt wird. Dies wird die Straßenbaubehörde bei dem relativ geringen Abstand der Grundstücke Klosterstr. 11-13 zum Eltener Markt und den dortigen Einmündungen und Abzweigungen vortragen können. Bei der bestehenden Beengtheit der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche für das Gesamtvorhaben an der Klosterstraße sowie der geschlossenen Bauweise in diesem Bereich könnte allenfalls eine ebenerdige Gebäudedurchfahrt zum hinteren Grundstücksbereich errichtet werden. Dies kann wegen der Unübersichtlichkeit des Straßenraums an dieser Stelle städtebaulich und verkehrlich nicht erwünscht sein. Daher wird planungsrechtlich im Bebauungsplanentwurf eine Sicherung der Grundstückszufahrt über den bestehenden Privatweg von der Streuffstraße aus vorgenommen und damit den Anregungen der Behörde gefolgt.

Die geplante sensible reine Wohnnutzung im Planinnenbereich wird durch den vorgelagerten neuen Baukörper und das weiter bestehende Baudenkmal Klosterstraße 11 sowie deren angrenzende Nachbarhäuser zur Klosterstraße hin abgeschottet und insofern keinen Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der Klosterstraße ausgesetzt. Die Schutzansprüche der Mischgebietsfestsetzungen an der Klosterstraße werden durch die Immissionen aus dem innerörtlichen Verkehr auf der Klosterstraße nicht überschritten. Hierzu tragen auch die Verkehrslenkungsmaßnahmen für den Fernverkehr für den Ortsteil Elten im Zusammenhang mit dem Thema Feinstaubbelastung bei, die auf eine Verlagerung des Schwerverkehrs auf andere Straßen abzielen. Daher sind etwaige Ansprüche der zukünftigen Bauherren gegen die Straßenbaubehörde durch den Verkehrslärm nicht zu erwarten.

Die Vereinbarung von Sondernutzungen von Straßenflächen, z.B. auch im Zusammenhang mit angrenzenden Baumaßnahmen obliegt dem jeweiligen Straßenbaulastträger. Die Angelegenheit ist daher nicht im Bauleitplanverfahren zu regeln. Vielmehr ist der Landesbetrieb im vorliegenden Fall mit im Geschäft und kann die angekündigte Versagung

aussprechen. Dem Vorhabenträger wurde die betreffende Stellungnahme zugeleitet, so dass er frühzeitig eine Abwicklung seiner Baumaßnahmen ohne Inanspruchnahme der in der Baulast des Landesbetriebes stehenden Straßenfläche planen kann.

1.10 Stellungnahme des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 05.07.2016

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege fordert infolge der Lage des Planbereiches im unmittelbaren Ortszentrum von Elten sowie der Entwicklungsgeschichte des Ortes, dessen erste urkundliche Erwähnung über 1000 Jahre zurückliegt, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine vorab durchzuführende archäologische Sachverhaltsermittlung. Es sei davon auszugehen, dass sich im Planbereich an einer der Hauptstraßen des Ortsteiles in der Nähe des zentralen Marktbereiches Relikte mittelalterlicher oder neuzeitlicher Geschichte des Ortes erhalten haben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeinden haben im Rahmen der Bauleitplanung die Sicherung der Bodendenkmäler zu gewährleisten. Dazu bedarf es der Ermittlung von Bodendenkmälern und der Klärung ihrer Denkmalqualität. Nur auf Grundlage dieser Ergebnisse ist eine abschließende Bewertung möglich. Daher wurde eine archäologische Voruntersuchung in Abstimmung mit dem LVR -Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege- durchgeführt.

Während das bestehende Baudenkmal Klosterstr. 11 bei Realisierung des Bebauungsplanes in seinem Bestand erhalten bleibt und für das abgängige Gebäude Klosterstraße 13 kein über den bestehenden Bodeneingriff im Kellerbereich hinausgehender weiterer Bodeneingriff zu erwarten ist, könnte im Bereich der untermittelbar angrenzenden geplanten Hinterlandbebauung bei Realisierung des Bebauungsplanes in Bodendenkmalsubstanz eingegriffen werden. Der vom Geländeniveau tiefer liegende Planbereich an der Streuffstraße wird von der Bodendenkmalbehörde hingegen als früherer Siedlungsrandbereich und damit als in Bezug auf die Vermutung von Bodenfunden unkritisch erachtet.

Zur Ermittlung etwaig vorhandener Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet wurde in der Örtlichkeit im unbebauten Bereich des geplanten Wohnhauses eine Sondage angelegt. Es wurden im Verlauf der Untersuchung Fundament- und Fußbodenreste von Gewerbegebäuden aus den 1950/60er Jahre sowie eine Kalklöschgrube gefunden. Die gefundenen Bauungsreste könnten laut Gutachter aus dem 19. Jhd. stammen.

Insgesamt wurden jedoch keine Hinweise auf mittelalterlich/frühneuzeitliche Befunde gefunden, so dass davon auszugehen ist, dass mit einer Bebauung der Fläche keine archäologischen Belange beeinträchtigt werden. Betreffende planungsrechtliche Festsetzungen oder nachrichtliche Übernahmen sind im Bebauungsplanentwurf daher nicht vorgesehen.

Es gilt jedoch weiterhin der allgemeine Hinweis, dass ein etwaiges Auffinden von Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emmerich am Rhein oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

1.11 Stellungnahme des Fachbereiches 5, -Straßenbau-, Schreiben vom 19.07.16

Es wird angeregt, zum Schutz des in unmittelbarer Nähe zum Planbereich in der Streuffstraße aufstehenden Straßenbaumes dessen Darstellung in der Bebauungsplanzeichnung vorzunehmen und eine Festsetzung zum Ausschluss von Bodeneingriffen, z.B. durch die Anlage von Garagenzufahrten im Kronenbereich des Baumes zu treffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei dem Baum handelt es sich um eine markante Linde auf städtischer Fläche in der Streuffstraße, die mit einer zweiten gleich großen Linde die Einfahrt in den Privatweg zum inneren Planbereich markiert. Die Bäume sind bereichsprägend und in der Denkmalsbereichssatzung für den Ortsteil Elten als erhaltenswerte Einzelbäume gekennzeichnet. Sie unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein.

Der Anregung soll im Bebauungsplan gefolgt werden, indem der Kronenbereich des Baumes, der gleichzeitig als Ausdehnung des Wurzelbereiches zu betrachten ist, durch die Festsetzung einer Maßnahmenfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit einer konkretisierenden textlichen Festsetzung vor Erdeingriffen geschützt wird.

Hierdurch wird unter anderem die Errichtung einer befestigten Garagenzufahrt im betroffenen Bereich unzulässig. Vom Grundstückszuschnitt im Falle der Bildung eines eigenständigen Bauplatzes her könnte eine solche Zufahrt jeweils außerhalb der Baumkrone entweder längs der ideellen nordwestlichen Grundstücksgrenze von der Streuffstraße abgehend oder zurückgesetzt in das Grundstück vom Privatweg abzweigend angeordnet werden. Die Bebaubarkeit des Gesamtgrundstückes wird insofern nicht beeinträchtigt.

Zu 2) BESCHLUSS ZUR OFFENLAGE

Der Bebauungsplanentwurf EL 15/1 -Klosterstraße / Streuffstraße- gibt den planungsrechtlichen Rahmen zur Verwirklichung des vom Antragsteller geplanten Vorhabens einer Sanierung und Erweiterung des Baudenkmals Klosterstr. 11 sowie der Errichtung eines im Planinnenbereich liegenden Mehrfamilienwohnhauses. Zur Erfüllung des erforderlichen Stellplatznachweises des Gesamtvorhabens erfolgt die Ausweisung eines oberirdischen PKW-Stellplatzes im Planinnenbereich, der in eine Stellplatzreihe und aus Gründen der schallschutztechnischen Vorsorge in eine Reihe von Garagen/Carports mit gemeinsamer Fahrgasse gegliedert ist. Die Erschließung des innenliegenden Gebäudes und des Stellplatzes wird planungsrechtlich über einen bestehenden Weg von der Streuffstraße aus gesichert. Die Vorhabenplanung beinhaltet darüber hinaus die Errichtung eines fußläufigen Durchganges für die hinterliegenden Wohnungen von der Klosterstraße aus über den dortigen separaten Treppenhaustrakt.

Das Verfahren wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Daher kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Des Weiteren erfolgt keine Regelung für einen Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Von dem durch die Planung vorbereiteten konkreten Vorhaben auf den nahezu vollständig versiegelten Grundstücken Klosterstr. 11 u. 13 sind größere Bäume nicht betroffen. Wohl aber steht im Straßenbereich der Streuffstraße an der Grenze zum Planbereich ein markanter großer Baum, auf den die Planung durch Abrücken der nächstgelegenen Baufläche Rücksicht nimmt.

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 und 4.2.

Peter Hinze
Bürgermeister

Anlage/n:

- Anlage 1 zu Vorlage 05-16 0874 Stellungnahmen Öffentlichkeit
- Anlage 2 zu Vorlage 05-16 0874 Behördenstellungnahmen
- Anlage 3 zu Vorlage 05-16 0874 Bebauungsplanentwurf
- Anlage 4 zu Vorlage 05-16 0874 Textliche Festsetzungen
- Anlage 5 zu Vorlage 05-16 0874 Hinweise
- Anlage 6 zu Vorlage 05-16 0874 Entwurfsbegründung
- Anlage 7 zu Vorlage 05-16 0874 Artenschutzprüfung
- Anlage 8 zu Vorlage 05-16 0874 Schallgutachten
- Anlage 9 zu Vorlage 05-16 0874 Archäologische Sachverhaltsermittlung