

Anlage 8

Stadt Haan



Bebauungsplan Nr. 93, 4. Änd. „Bürgerhausareal“

Begründung



© Geobasisdaten Kreis Mettmann

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung

1. Anlass und Ziele der Planung

- 1.1. Planerfordernis
- 1.2. Darstellung des Verfahrensablaufs

2. Situationsbeschreibung

- 2.1. Lage des Plangebiets
- 2.2. Derzeitige Nutzung des Plangebiets und der näheren Umgebung

3. Vorgaben und Bindungen

- 3.1. Regionalplan
- 3.2. Flächennutzungsplan
- 3.3. Landschaftsplan

4. Bestehendes Planungsrecht:

- 4.1. Bebauungsplan Nr. 93
- 4.2. 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93

5. Städtebauliches Konzept

- 5.1. Baukonzept und beabsichtigte Nutzung
- 5.2. Verkehrliche Erschließung
- 5.3. Technische Infrastruktur

6. Eingriffe in Natur und Landschaft

7. Artenschutz

8. Klimaschutz

9. Altlasten/ Bodengutachten

10. Störfallbetriebe

11. Soziale Belange

12. Städtebauliche Kennwerte

II. Umweltbericht

I. BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziele der Planung

1.1 Planerfordernis

Im Februar 2012 musste das Bürgerhaus Gruiten wegen schwerer baulicher Mängel geschlossen werden. Das städtische Gelände soll nunmehr insgesamt neu genutzt und einer entsprechenden Vermarktung zugeführt werden.

Nach Beratung im Planungs- und Verkehrsausschuss am 01.10.2013 wurde beschlossen, die Möglichkeiten zur Durchführung eines Entwurfsworkshops mit Studierenden zum Planungsthema zu prüfen. Als Planungsziele wurden vorgegeben:

- vorrangige Etablierung von Wohnnutzung (z. B. "generationsübergreifendes, barrierefreies" Wohnen),
- untergeordnet zur Düsselberger / Dörpfeldstraße auch Büronutzungen, Arztpraxen o. ä.,
- entlang der Verkehrsachsen stärker verdichtete Bebauung, auf den dahinter gelegenen Flächen eher aufgelockerte, höherwertige Wohnbebauung,
- gestalterisch überzeugender Anschluss an das Wohngebiet „Düsselberg I“,
- eine verträgliche Höhenentwicklung zur Wohnbebauung „Am Marktweg“,
- der Grünzug Düsselberg ist in das Bürgerhausareal fortzuentwickeln,
- das Grundstück der IKK soll mit überplant und in die Gesamtkonzeption integriert werden.

Auf der Grundlage der genannten Planungsziele wurde im Mai 2014 ein Workshop mit Studierenden des Lehrstuhls für Städtebau und Landesplanung an der RWTH Aachen durchgeführt. Im Workshop wurden Ideenskizzen zur städtebaulichen Neuordnung des Areals entwickelt und mit der Bürgerschaft diskutiert. Aus dem Workshop gingen insgesamt 6 Entwurfskonzepte hervor.

Über die Ergebnisse des Workshops hat die Verwaltung in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr (SUVA) am 30.10.2014 berichtet und folgende Leitsätze für die weitere Planung formuliert:

- Das Bürgerhausareal beinhaltet ein Potential für barrierefreien, generationsübergreifenden Geschosswohnungsbau,
- die Verknüpfung mit den vorhandenen Grünzügen und die Qualität der Freiräume sind zu optimieren,
- multifunktionale Räumlichkeiten mit quartiersbezogenen Serviceangeboten lassen sich in die Baustruktur integrieren,
- ein Bürgerhaus im „klassischen“ Sinn bedingt einen enormen Stellplatzbedarf und verhindert so eine qualitätvolle städtebauliche Neustrukturierung.

Aus Sicht der Verwaltung enthielt insbesondere die Arbeit Nr. 1 viele entwicklungswürdige und -fähige Ansätze. Die Verwaltung empfahl deshalb, auf der Basis dieser Arbeit die städtebauliche Grundkonzeption weiter auszuarbeiten. Nach Beratung im Fachausschuss wurde die Verwaltung beauftragt, vor Einleitung der nächsten Planungsschritte eine

Bürgerversammlung abzuhalten, um die einzelnen Konzepte der interessierten Bürgerschaft im Detail zu erläutern und die Stärken und Schwächen der jeweiligen Entwürfe darzulegen.

1.2 Darstellung des Verfahrensablaufs

Die Bürgerversammlung mit ca. 65 Interessierten fand statt am 17.02.2015 im Gemeindehaus der Evangelisch-Reformierten Gemeinde Gruiten. Nach Durchführung der Bürgerversammlung berichtete die Verwaltung in der Sitzung des SUVA am 30.04.2015 über die Ergebnisse und empfahl, in Anlehnung an den Entwurf Nr. 1 und unter Einbeziehung der Ergebnisse der Diskussionsveranstaltung eine städtebauliche Grundkonzeption auszuarbeiten. Der SUVA fasste hierzu folgenden Beschluss:

„Das Ergebnis der Diskussionsveranstaltung zum Studentenworkshop „Bürgerhausareal“ wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Basis des Entwurfs Nr. 1 und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Diskussionsveranstaltung die Vorentwurfsplanung auszuarbeiten.“

Über das Ergebnis berichtete die Verwaltung in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 30.04.2015 und empfahl, die weitere Planung auf Basis der Variante 1 unter Einbeziehung der Ergebnisse der Informationsveranstaltung auszuarbeiten (SUVA 61/055/2015).

Die Verwaltung hat in Anlehnung an die „Variante 1“ des Entwurfsworkshops und unter Einbeziehung der Ergebnisse der Diskussionsveranstaltung die Vorgaben zur Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs formuliert und auf dieser Grundlage ein Architekturbüro mit der Ausarbeitung beauftragt. Das beauftragte Architekturbüro Wolters Partner Architekten & Stadtplaner hat in Abstimmung mit der Verwaltung die städtebauliche Entwurfsplanung zum Bürgerhausareal erstellt.

Auf der Grundlage der städtebaulichen Entwurfsplanung hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 29.09.2016 den Beschluss zur Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Bürgerhausareal“ sowie zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „Bürgerhausareal“ gefasst.

2. Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in Haan-Gruiten und wird begrenzt durch die Dörpfeldstraße, die Wohnbebauung nördlich der Straße „Am Marktweg“, dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 „Düsselberg I“ und der Düsselberger Straße. Ausgenommen ist das Gelände der IKK. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet liegt in zentrumsnaher Lage in ca. 300 m – 400 m Entfernung zum Nahversorgungszentrum Gruiten entlang der Bahnstraße und gleichzeitig verkehrsgünstig an einer Haupteinfahrtsstraße und in nur ca. 400 m Entfernung zum Bahnhof.

2.2 derzeitige Nutzung des Plangebiets und der näheren Umgebung

Das Bürgerhausareal ist durch den Komplex des Bürgerhauses nebst dem dazu gehörigen Parkplatz geprägt; im südöstlichen Plangebiet befindet sich das Verwaltungsgebäude der IKK. Der nordöstliche Planbereich ist derzeit baulich ungenutzt. Innerhalb des Plangebiets fällt das Gelände mit zunehmendem Gefälle von der Düsselberger Straße zur Straße „Am Marktweg“ ab.

Insgesamt beträgt der Höhenunterschied bis zu 11 m. Im Norden befindet sich ein Riegel mit Wohnbebauung in Form von 2-geschossigen Hausgruppen entlang der Straße „Am Marktweg“. Im Osten trennt die zentrale Erschließungsachse Gruitens (Thunbusch-/ Dörpfeld-/ Parkstraße) das Plangebiet von der Wohnbebauung um den Voisheider Weg. Der Straße vorgelagert ist ein mit hochstämmigen Einzelbäumen bepflanzter Grünstreifen. Nach Süden grenzt jenseits der Düsseldorf Straße das Gewerbe- / Industriegebiet Düsseldorf Straße / Fuhr an. Im Westen schließt sich das Baugebiet „Düsseldorf I“ mit 3-geschossigen Mehrfamilien-Wohngebäuden an. Diagonal gegenüber des Bürgerhausareals befindet sich ein Lebensmittel-Discountmarkt; im Anschluss daran stellt der Thunbuschpark eine Verbindung zum Nahversorgungszentrum und zum Bahnhof her.

Die Lage des Plangebiets zwischen dem Thunbuschpark und dem Grünzug Düsseldorf eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit zur Weiterentwicklung einer attraktiven, fußläufigen Verbindung vom Ortszentrum und dem Bahnhof bis in das historische Dorf an der Düsseldorf.



Abb. 1: Luftbild aus dem Jahr 2014

© Geobasisdaten Kreis Mettmann

3. Vorgaben und Bindungen

3.1 Regionalplan

Der gültige Regionalplan stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) wird der Ortsteil Gruitens als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Für das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 werden eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie ein nach § 1 (4) BauNVO gegliedertes Gewerbegebiet dargestellt.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

4. Bestehendes Planungsrecht

4.1 Bebauungsplan Nr. 93

Der Bebauungsplan Nr. 93 „Dörpfeldstraße“ aus dem Jahr 1980 umfasst das Areal zwischen der Düsselberger Straße im Süden, der Dörpfeldstraße im Osten, der Straße „Am Marktweg“ im Norden und dem Gelände des Bürgerhauses mit den angrenzenden öffentlichen Parkplätzen im Westen. Neben der Straßenrand- Wohnbebauung am Marktweg werden auch die übrigen Bauflächen im Plangebiet als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt; die an das Bürgerhaus grenzenden Parkplätze werden als Verkehrsflächen festgesetzt. In Überlagerung mit der Festsetzung als WA-Gebiete werden für die Baugebiete südlich der Wohnbebauung am Marktweg Gemeinbedarfsflächen verschiedener Zweckbestimmungen festgesetzt.

4.2 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 wurde das Gelände zwischen der Innungskrankenkasse und der Wohnbebauung am Marktweg als nicht störendes Gewerbegebiet überplant. Vorgesehen war hier die Errichtung eines repräsentativen Verwaltungsgebäudes. Eine Umsetzung der Bauleitplanung blieb jedoch aus.

Entlang der Dörpfeldstraße und der Düsselberger Straße bis zum Parkplatz Bürgerhaus sind eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. eine Pflanzfläche festgesetzt.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Bauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Das städtebauliche Konzept setzt die Entwurfsvorgaben um, indem es

- die bestehenden Baustrukturen in ihrer Maßstäblichkeit aufnimmt, schlüssig ergänzt (Höhenentwicklung) und dabei den geforderten Abstand zur Bestandsbebauung „Am Marktweg“ einhält,
- die Option zur weiteren Grünraumvernetzung gewährleistet, indem der Grünzug „Düsselberg“ zwanglos und schlüssig in das Baugebiet hinein geführt wird und
- eine klare Gliederung des öffentlichen Raums (Wege, Straßen, Platz) beinhaltet.

Das Entwurfskonzept sieht eine Wohnbebauung für gemischte Wohnformen (Mietwohnungsbau, Eigentumswohnungen bzw. Eigenheimbau) vor. Ergänzend eröffnet das Konzept ein Angebot für gemeinschaftliche Räumlichkeiten, (z. B. Mehrgenerationenhaus mit Nachbarschaftscafé, kleine Veranstaltungen oder Demenzbetreuung).

5.2 Bauformen:

Die Bauformen orientieren sich in ihrer Kubatur an den angrenzenden Wohngebäuden des Baugebiets Düsselberg und denen entlang der Straße „am Marktweg“. Bei der Vermittlung zwischen den verschiedenen Dachformen der angrenzenden Baugebiete (Flachdächer, Satteldächer unterschiedlicher Neigung und Symmetrie – mit oder ohne Abwalmung, gegeneinander gestellte Pultdächer), aber auch zur Vermeidung von unzuträglichen Bauhöhen wird die Form des Flachdachs für das Plangebiet festgesetzt. Hiermit korrespondierend werden maximale Gebäudehöhen für die einzelnen Baufelder festgesetzt, um insbesondere die Verschattung angrenzender Grundstücke zu minimieren. Dies gilt vor allem für die Baufelder

im Norden, welche in ihrer Höhenentwicklung nicht über die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 festgesetzten Begrenzungen hinaus gehen dürfen.



Abb. 2: Städtebaulicher Entwurf Büro WoltersPartner, Coesfeld

5.3 Erschließung

Das Entwurfskonzept sieht eine Haupteerschließungsachse vor, welche das Areal von der Düsselberger Straße aus nach Norden und fußläufig auch den zentralen Platzbereich als Teil des Grünzugs erschließt. Die Anbindung an die Dörpfeldstraße nimmt hingegen einen deutlich geringeren Flächenanteil ein.

Die Entwicklung des Areals eröffnet die Möglichkeit, unterstützt durch die günstigen topografischen Bedingungen, die überwiegende Anzahl der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, welche von den beiden Sammelstraßen aus erschlossen werden. Angesichts der hohen Erschließungsqualität des Areals für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird für die Wohneinheiten mit Tiefgaragenstellplätzen in Anlehnung an die Anlage zu Nr. 51.11 der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung NRW „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ ein Stellplatzschlüssel von 1:1 angesetzt.

Mit der Konzentration der Erschließung auf die beiden Sammelstraßen wird die Straße „Am Marktweg“ entlastet. Die Straße „Am Marktweg“ ist aufgrund des gering bemessenen Straßenquerschnitts und des hohen Parkdrucks durch die unmittelbaren Anlieger bereits heute vorbelastet. Die sehr geringe Menge von lediglich sechs zusätzlichen, neu erschlossenen Wohneinheiten kann im Vergleich mit den Zeiten, in denen das Schwimmbad, bzw. der Veranstaltungssaal noch in Betrieb waren, über das vorhandene Straßennetz (Am Marktweg und Gaudigweg) abgewickelt werden, ohne dass es hierbei zu einer unzumutbaren Belästigung oder gar Gefahr für die Anwohnerschaft kommt.

Öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Bindungen zum Nachweis oder zur Sicherung von Stellplatzflächen auf dem „Bürgerhausareal“ zugunsten der Wohnbebauung am Muschelkalkweg existieren nicht.

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes berücksichtigt die barrierefreie bzw. barrierearme Erschließung. Auf Ebene der Genehmigungsplanung werden die Wohnungsbauträger zur Einhaltung der gesetzlichen, sich aus der Landesbauordnung ergebenden Anforderungen verpflichtet.

Das Grundstück der IKK wird derzeit über den öffentlichen Parkplatz vor dem Bürgerhaus erschlossen. Nach Realisierung der Planung erfolgt die Anbindung des Grundstücks über die Haupteerschließungsachse, welche das Areal an die Düsseldorf Straße anbindet (s.o.).

5.4 Entwässerung

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

5.5 Beschreibung der Baufelder

Im städtebaulichen Entwurf stellt sich der südwestliche Teil als einheitlicher Baublock zur Realisierung von Geschosswohnungen (Miet- und Eigentumswohnungsbau) dar, welcher über eine gemeinsame Tiefgarage verfügt. Gestalterisch bindet er an überwiegend kompakten Geschosswohnungsbau des Baugebiets Düsseldorf an → Baufeld I.

Der nördliche Teil grenzt an die II-geschossigen Hausgruppen entlang des Marktweges bzw. der Dörpfeldstraße an und ist sowohl für Einfamilienhäuser (in Form von Hausgruppen), als auch für Geschosswohnungsbau (mit integriertem Quartierstreif) vorgesehen → Baufeld II.

5.6 Geförderter Wohnungsbau

Das Bürgerhausareal biete gute Voraussetzungen für die Errichtung von gefördertem Wohnraum. Im Rahmen der Vermarktung soll daher ein Anteil von ca. 25% gefördertem Wohnraum (ca. 28 - 30 von 110 Wohneinheiten) im Baugebiet für berechnete Personen entsprechend der Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW realisiert werden. Ein höherer Anteil gefördertem Wohnraum könnte hingegen aus wirtschaftlichen Gründen mit der Errichtung von Tiefgaragen, welche für die Entwicklung des Areals gemäß dem städtebaulichen Konzept jedoch zwingend erforderlich sind, kollidieren.

Der Anteil des gefördertem Wohnraums wird zweckmäßigerweise auf den zur Düsseldorf Straße ausgerichteten Teil des Baufelds I einschl. des südöstlichen Eckbereichs (ca. zwei Drittel) und die östliche Platzbegrenzung durch das Baufeld II (ca. ein Drittel) verteilt.

5.7 Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung („Einheimischenmodell“)

Gemäß § 11 (1), Satz 2, Nr. 2 Baugesetzbuch können zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele städtebauliche Verträge geschlossen werden. Dabei ist es grundsätzlich zulässig, in einem mit einem Investor (auch) die Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung festzulegen.

Nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 8.5.2013 – Aktenzeichen C-197/11 und C-203/11 widersprechen Einheimischenmodelle, die an Einkommensgrenzen orientiert sind und damit sozioökonomische Aspekte sicherstellen, nicht dem EU-Recht. Die Ortsansässigkeit als alleiniges Kriterium ist hingegen nicht ausreichend. Die Kriterien müssen diesem Ziel entsprechen. Finanzielle und familiäre Verhältnisse sind bei der Gewichtung der Kriterien maßgeblich.

Zur Umsetzung des Einheimischenmodells wird deshalb ein Kriterienkatalog für Bewerberfamilien erstellt, welcher die oben beschriebenen Anforderungen erfüllt. Dieser Kriterienkatalog ist als Bestandteil des mit dem betreffenden Bauträger abzuschließenden

städtebaulichen Vertrags aufzunehmen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass dieser Bewerberkreis bei der Wohnungsvergabe ausreichend berücksichtigt wird.

5.8 Planung und Bau des öffentlichen Raumes

Um ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes (Grünraum, Platz- und Wegeflächen, Straße) zu gewährleisten ist vorgesehen, die planerische Ausarbeitung und die Realisierung des öffentlichen Raumes, bzw. der Erschließungsflächen insgesamt, dem Baufeld I zuzuordnen mit der Maßgabe, den Bauträger des zweiten Baufeldes anteilig an den Kosten zu beteiligen.

5.9 Technische Infrastruktur

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

7. Artenschutz

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

8. Klimaschutz

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

9. Altlasten/ Bodengutachten

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

10. Störfallbetriebe

Mit der Störfall-Verordnung (12. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) wurde die europäische Umweltrichtlinie 96/82/EG (Seveso-III-Richtlinie) aus dem Jahr 1996, die der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen dient, in nationales Recht umgesetzt. Ziel der Störfall-Verordnung ist es, mit Hilfe von besonderen Anforderungen an die sicherheitstechnische Ausführung von Betriebsanlagen und an die Organisation des Betriebes zu verhindern, dass Störfälle entstehen können. Dabei gilt als Betriebsbereich jedes industriell oder gewerblich genutzte Grundstück, auf dem mit gefährlichen Stoffen - beispielsweise giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten - in größeren Mengen umgegangen wird. Für die konkrete Genehmigung und Überwachung von Störfallanlagen nach dem BImSchG sind die jeweiligen Bezirksregierungen zuständig.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes umfassend zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. So ist zu prüfen, ob neue bauliche Entwicklungen in der Nachbarschaft zu bestehenden Störfallbetrieben das Risiko eines schweren Unfalls (Emissionen, Brand, Austritt gefährlicher Chemikalien oder Gase, Explosionen etc.) erhöht oder sich die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.

Für die Bauleitplanung ist vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) der Leitfaden KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ herausgegeben worden. Dieser enthält Empfehlungen zu so genannten Achtungsabständen von schutzbedürftigen Gebieten zu Betriebsbereichen, die der Störfall-Verordnung unterliegen.

Im Haaner Stadtgebiet befindet sich eine Firma, welche mit Gefahrstoffen umgeht und der deshalb unter die Störfall-Verordnung fällt (Gefahrstoffbetriebe nach der Störfallverordnung – sogenannte Störfallbetriebe). Bei dem in der Fuhr ansässigen Betriebsteil der Firma ergibt sich nach den Angaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) sowie nach den Angaben der Bezirksregierung Düsseldorf ein betriebsbezogener Achtungsabstand von 500 m ab der Grundstücksgrenze, der von heranrückenden Nutzungen in der Umgebung wie Wohngebäuden oder öffentlich genutzten Gebäuden einzuhalten ist. Die Ansiedlung des Betriebsteils erfolgte auf der Grundlage des alten Bebauungsplans Nr. 9 G, welcher für die Ortslage „Fuhr“ ein Industriegebiet festsetzt.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 (äußere Südwest-Ecke) reicht bis auf ca. 330 m an diesen Betriebsteil heran und liegt somit innerhalb des 500 m-Achtungsabstands. Dies gilt jedoch in noch viel stärkerem Maße für das bestehende Wohngebiet Düsselberg I, welches mit seiner nächst gelegenen Wohnbebauung sogar bis auf ca. 200 m an diesen Betriebsteil heranreicht. Im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheid der Bezirksregierung Düsseldorf vom 11.05.1994 wurden angesichts der Abstände zu den bestehenden, schutzwürdigen Nutzungen umfangreiche Auflagen in Form von technischen und baulichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erlassen, welche von dem Betrieb umgesetzt wurden. Die Anlagen unterliegen einer regelmäßigen Überwachung. Die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes sind somit berücksichtigt.

11. Soziale Belange

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

12. Städtebauliche Kennwerte

Bezeichnung	Flächengröße
Bauabschnitt I	6.740 m ²
Bauabschnitt II	7.200 m ²
Erschließung (inkl. öffentl. Parkplätze + Verkehrsgrün)	3.900 m ²
Gesamtfläche	17.840 m²

II. Umweltbericht

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Anlagen:

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf zum B-Plan Nr. 93, 4. Änderung „Bürgerhausareal“

Anlage 2: Geländeschnittdarstellungen