

N i e d e r s c h r i f t

über die Sitzung des Ausschuss für Stadtentwickluniges

am Dienstag, dem 11.03.2008

Folgende Tagesordnungspunkte werden behandelt:

**I. Öffentlich**

- |   |   |
|---|---|
| 1 | Einwohnerfragestunde  |
| 2 | Feststellung der Sitzungsniederschrift vom 15.01.2008   |
| 4 | 06 - 14 0803/2008 Eingabe des CDU-Ortsverbandes Hüthum bezüglich des Trödelmarktes an der Alten Molkerei in Hüthum  |
| 3 | 05 - 14 0807/2008 Städtebauliche Rahmenplanung Moritz-von-Nassau-Kaserne und Pionierübungsplatz Dornick;<br>hier: 1. Vorstellung der Bestandsaufnahme und der Strukturplanung in Varianten<br>2. Beschluss zur Strukturplanung<br>3. Beschluss zur Durchführung von Planungsforen |
| 5 | Mitteilungen und Anfragen   |
| 6 | Einwohnerfragestunde  |

Anwesend sind: Lang, Hermann  
als Vorsitzender

Die Mitglieder: Bongers, Sandra  
Brink ten, Johannes  
Brockmann, Manfred  
Byloos, Christoph  
Diekman, Rolf (für Mitglied Jessner)  
Evers, Korinna (für Mitglied Janssen)  
Fallaschinski, Peter  
Faulseit, Michael  
Gorgs, Hans-Jürgen  
Hinze, Peter  
Hövelmann, Gabriele  
Jansen, Albert  
Jessner, Udo  
Langer, Guido (für Mitglied Bluhm)  
  
Schoppmann, Bernd  
Sickelmann, Ute (ab 17.20 Uhr)  
Spiertz, Andre  
Tepaß, Udo

Ulrich, Herbert (für Mitglied Slood)  
Wardthuysen, Günter

Ratsmitglied mit beratender Stimme gem. § 58 Abs. 1 S. 9 GO:

Kukulies, Christoph

Als Gäste:

Herr Schildberg (Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb mbH, G.E.B.B.)  
Herr Lang (Büro Wolters Partner)  
Frau Pack (Büro Wolters Partner)  
Frau Gille (Büro Wolters Partner)

Von der Verwaltung:

Bürgermeister Diks, Johannes  
Erster Beigeordneter Dr. Wachs, Stefan  
Kemkes, Jochen  
Baumgärtner, Michael  
Spange, Tobias (Auszubildender Stadt Emmerich am Rhein)  
Hoffmann, Nicole als Schriftführerin

Vorsitzender Lang eröffnet um 17.00 Uhr die öffentliche Sitzung und begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder, die Vertreter der Verwaltung, die Zuhörer im Zuhörerraum und Herrn Schildberg von der G.E.B.B., Herrn Lang, Frau Pack und Frau Gille vom Büro Wolters Partner.

Mitglied Diekman stellt den Antrag, den Tagesordnungspunkt 4 vorgezogen zu behandeln. Die Ausschussmitglieder sind damit einverstanden.

## **I. Öffentlich**

### **1 Einwohnerfragestunde**

Herr Helmich meldet sich in Funktion als Vorsitzender des Stadtsportbundes zu Wort. Er fragt an, ob sich die auf dem Kasernengelände befindliche Turnhalle und die anderen sportlichen Flächen zukünftig auch weiterhin sportlich genutzt werden könnten. In Emmerich wurden in der letzten Zeit 2 Turnhallen abgebrochen, aber nur eine neue Turnhalle erbaut. Ferner ist davon die Rede, dass möglicherweise die Turnhalle „Polderbusch“ abgebrochen wird. Für die Emmericher Sportvereine ist eindeutig erkennbar, dass Bedarf an Turnhallen gegeben ist. Die Fläche beim VfB Rheingold ist aufgrund der enorm großen Jugendabteilung schon jetzt viel zu klein. Er würde es sehr begrüßen, wenn die Turnhalle einschl. der sportlichen Flächen erhalten bleiben würde und den Emmericher Sportvereinen zur Nutzung zur Verfügung stehen würde.

### **2 Feststellung der Sitzungsniederschrift vom 15.01.2008**

Einwände gegen die gemäß § 21 Abs. 4 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse zur Feststellung vorgelegte Niederschrift werden nicht erhoben. Sie wird somit vom Vorsitzenden und der Schriftführerin unterzeichnet

**4 06 - 14 0803/2008**

**Eingabe des CDU-Ortsverbandes Hüthum  
bezüglich des Trödelmarktes an der Alten  
Molkerei in Hüthum**

Erster Beigeordneter Dr. Wachs erläutert kurz die Vorlage. Die Genehmigung für den jeweiligen Trödelmarkt wird immer sukzessive erteilt. Es findet eine jeweilige Überprüfung der zu erfüllenden Auflagen statt. Aus Sicht der genehmigenden Behörde ist man jederzeit in der Lage, auf entsprechende Missstände zu reagieren, so dass für einen nächsten Termin womöglich keine Genehmigung erteilt wird.

Mitglied Diekman teilt für seine Fraktion mit, dass man dem Verwaltungsvorschlag zustimmt. Das Ordnungsamt muss bei den Terminen des Trödelmarktes kontrollieren, ggfs. Autos abschleppen lassen.

Mitglied ten Brink stellt den Antrag, nach Vorlage zu beschließen. Er macht nochmals deutlich, dass es nicht grundsätzlich gegen den Trödelmarkt geht, sondern sich lediglich um die Angelegenheit des Parkens handelt. Insbesondere weist er darauf hin, dass die Genehmigung immer wieder aufs Neue erteilt wird, sofern das Park-/Verkehrskonzept Berücksichtigung findet.

Mitglied Spiertz schlägt vor, dass man den anwesenden Anwohnern ausnahmsweise ein Rederecht einräumt, da diese die Gegebenheiten vor Ort besser kennen.

Frau Singer fragt nach, ob in der heutigen Sitzung nur hinsichtlich der verkehrsbedingten Störungen beraten wird. Für die Anwohner geht es auch noch um die Müll- und Lärmbelästigungen. Gezielt fragt sie nach, ob seitens der Einwohner ein Einspruchsrecht ausgeübt werden kann.

Erster Beigeordneter Dr. Wachs erklärt, dass die Anwohner jeder Zeit einen Einspruch beim zuständigen Fachbereich 6 (Sicherheit und Ordnung) machen können, wenn Zustände zu bemängeln sind, die rechtlich zu bewerten sind. Die Möglichkeit des Einspruchs kann auch direkt vor Ort am Tag des Trödelmarktes stattfinden, zumal die Mitarbeiter des Fachbereiches Kontrollen durchführen. In der heutigen Sitzungsvorlage ist lediglich die Frage der straßenverkehrsrechtlichen Gegebenheiten zu regeln.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt zur Kenntnis, dass die Verwaltung der Betreiberin des Trödelmarktes Erlaubnisse zur Durchführung der Veranstaltung unter Bedingungen und Auflagen, wie in der Begründung erläutert, erteilt.

Beratungsergebnis: 19 Stimmen dafür, 0 Stimmen dagegen, 0 Enthaltungen

- 3      05 - 14 0807/2008      Städtebauliche Rahmenplanung  
Moritz-von-Nassau-Kaserne und Pionierübungsplatz  
Dornick;  
hier: 1. Vorstellung der Bestandsaufnahme und der  
Strukturplanung in Varianten  
2. Beschluss zur Strukturplanung  
3. Beschluss zur Durchführung von Planungsforen**

Erster Beigeordneter Dr. Wachs erläutert kurz die Vorlage.

Herr Lang, vom Büro Wolters Partner, stellt kurz sein Büro vor. Das Büro existiert seit gut 35 Jahren und schwerpunktmäßig beschäftigt man sich mit Fragen der Architektur und Stadtplanung. Im Hinblick auf die militärische Konversion hat man schon einige Kontakte gehabt. Spannend bei dieser Geschichte ist nicht nur, dass man für eine Größe wie etwa Emmerich mit 20-30 ha eine neue Nutzung sucht, sondern dass man es hier mit Flächen zu tun hat, die über Jahrzehnte exterritorial genutzt wurden. In der Zeit haben sich Strukturen entwickelt, wie z. B. im Bereich der Ökologie (Entwicklung von Gehölz- und Vegetationsbeständen). Man findet prägende Strukturen vor, die intensiv in der Bestandsaufnahme bewertet werden müssen. Die bisherigen Nutzungen konnten konfliktfrei nebeneinander existieren, was allerdings zukünftig womöglich nicht mehr der Fall sein wird, da für einen relativ hohen Flächenanteil eine neue Nutzung gesucht wird. Die Fläche ist für andere Nutzungen aufgrund der guten Lage sehr interessant. Die Moritz-von-Nassau-Kaserne befindet sich sehr nah am Stadtkern und der Pionierübungsplatz befindet sich weit am Rande, woraus die besonderen Potentiale resultieren. Zum weiteren Vorgehen führt er aus, dass als erster Schritt eine Bestandsaufnahme erarbeitet wurde. Heute werden die ersten Strukturkonzepte und Nutzungsszenarien vorgestellt, d. h. es soll eine Diskussion darüber erfolgen, welche Nutzungen denkbar sind. Hat man dann eine grundsätzliche Entscheidung getroffen wird in einem weiteren Schritt die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans anstehen, wo die Bebauungsstrukturen einschl. Erschließung erarbeitet werden. Nach der grundsätzlichen Entscheidungsfindung über die zukünftige Nutzung wird mit den Bürgern ein Informationsaustausch stattfinden, um mögliche Anregungen möglichst früh noch in die Planung einzubringen. Danach erfolgt die Feinausarbeitung der Konzepte, welche im Juni zum Beschluss gestellt werden.

Frau Pack erläutert nunmehr die städtebauliche Bestandsaufnahme der Kaserne. Die Kaserne liegt im Nordwesten des Stadtgebietes und relativ nah an der Innenstadt, wobei sich der Pionierübungsplatz im Südosten direkt am Rhein und weit weg vom Zentrum befindet. Bevor die Kaserne gebaut wurde war der Bereich weitgehend ein bewaldetes Gebiet mit einem Bachlauf von 's Heerenberg bis Borghees. Der Regionalplan weist den Bereich der Kaserne als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Eine Kennzeichnung für Grundwasser und Gewässerschutz ist vorhanden. Die B 220 läuft entlang des Geländes vorbei und im Norden schließt sich der Landschaftsschutzbereich an. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche aus; auch hier ist der Grundwasser und Gewässerschutz und das Landschaftsschutzgebiet deutlich gekennzeichnet. Hinsichtlich der Bedarfsanalyse hat man aus dem Baulandkonzept folgendes Fazit gezogen: der Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Emmerich am Rhein war bis zum Jahr 2007 gedeckt. Für die nächsten Jahre muss neues Wohnbaupotential geschaffen werden; ein Potential liegt in der Fläche der Moritz-von-Nassau-Kaserne. Diese soll bevorzugt behandelt werden, da es sich hier um eine Konversionsfläche handelt. Eine vollständige Entwicklung der Kasernenfläche als Wohnbaufläche ist nicht sinnvoll, da der Bedarf begrenzt ist. Daher sollen verschiedene flexible Nutzungskonzepte angestrebt werden.

Derzeit ist dies im Strukturkonzept nicht ersichtlich, in der zukünftigen Erarbeitung des Rahmenplanes jedoch sehr wohl. Für das Gewerbe stellt es sich so dar, dass sich der Schwerpunkt der Gewerbeflächen im Osten des Stadtgebietes und im Industriehafen liegt. Auf Grund des Gewässerschutzes können auf dem Gelände der Kaserne nur kleinere Strukturen ergänzt werden; die Schaffung eines neuen gewerblichen Standortes ist nicht möglich. Bezüglich des Einzelhandels befindet sich in der nahen Umgebung des Gebietes keine Versorgung; dies erfolgt erst ab einer Entfernung von 1 km. Das Einzelhandelskonzept von 2005 setzt einen zentralen Versorgungsbereich für die Innenstadt fest und legt fest, dass außerhalb des Versorgungsbereiches nur kleinere Nahversorgungsgeschäfte realisiert werden sollen. Davon abhängig können dezentrale Standorte für nicht zentrenrelevante Sortimente (Baustoffhandel etc.) in einer Größenordnung von ca. 4.000,00 qm entwickelt werden. Hinsichtlich des Faktors „Tourismus“ bleibt festzuhalten, dass die Kaserne direkt am Borgheeser Wald angrenzt und im Südosten des Bereiches befindet sich das Eugen-Reintjes-Stadion. Eine Verbindungsfunktion könnte dahin gehend geschaffen werden, dass das Freizeitangebot ergänzt wird.

Die derzeitige Nutzung in der Umgebung sieht so aus, dass mehrere Wohnbauflächen (im Osten Wohnbauflächen der Innenstadt, im Westen Wohngebiet Borgheeser Weg) vorhanden sind. Einzelne Gewerbeflächen und der ÖPNV-Anschluss sind vorhanden. Freizeitnutzungen sind im Bereich des Eugen-Reintjes-Stadions und Borgheeser Wald gegeben.

Das eigentliche Plangebiet kann man in 3 Teile untergliedern. Der „Unterkunftsbereich“ befindet sich im Westen, ein Gemeinschaftsbereich mit Kantine und weiteren Einrichtungen befindet sich in der Mitte und ein Technikbereich mit Schutzdächern, KFZ-Hallen befindet sich im Osten. Das ganze Gebiet ist von einem grünen Kragen umgeben, in den Sport- und Freiflächen vorhanden sind. Die Gebäude sind aus den 60er Jahren und es ist keine denkmalwerte und erhaltenswerte Architektur vorhanden.

Im Anschluss daran erläutert Frau Gille das Ergebnis der durchgeführten Biotypenanalyse. Direkt umlaufend um das gesamte Gebiet befindet sich eine Eingrünung, die teilweise eine sehr hohe Qualität aufweist. Weniger interessant ist der versiegelte Bereich auf dem Kasernengelände; hier findet man nur vereinzelt ältere Gehölze. Der Gehölzbereich, der sich im Süden entlang zieht, bietet die Möglichkeit, eine Verbindung zum Borgheeser Wald zu schaffen. Im westlichen Bereich des Plangebietes (Unterkunftsbereich) befinden sich ebenfalls zahlreiche Einzelgehölze, die einen parkähnlichen Charakter schaffen. Ganz im Westen befinden sich Übungsplätze und großzügige Rasenflächen, die eine weniger ökologische Bedeutung haben. Eine Bewertung der wesentlichen Schutzgüter hat ergeben, dass im südlichen Bereich sehr hohe ökologische Qualitäten vorzufinden sind. Fazit ist, dass in der weiteren Planung die hohe ökologische Qualität sichergestellt sein muss. Ferner muss geprüft werden, inwieweit planungsrelevante Lebensarten wie Vögel, Fledermäuse vorkommen und ob die Möglichkeit besteht, den ursprünglichen Bachgraben zu renaturieren. Sie geht nunmehr noch anhand von Bildern auf die einzelnen vorhandenen Bereiche ein.

Nunmehr geht Frau Pack auf die Restriktionen ein, die die Planung beeinflussen. Hierbei handelt es sich um das Wasserschutzgebiet III A, wo gewisse Beschränkungen für die Ansiedlung von Gewerbetrieben beachtet werden müssen. Ferner handelt es sich um den Bebauungsplan „Ostermayerstraße“, der Industrie- und Gewerbeflächen und zulässige Abstandsklassen VI und VII im Bebauungsplan festschreibt, welche dann einen Abstandsradius von 200 m auslösen. Ferner gibt es die Bundesstraße 220, die Lärmimmissionen verursacht und ein Anbauverbot von 20 m ab Fahrbahnrand festschreibt. Im Planbereich existieren mehrere Kontaminationsverdachtsflächen. Das Ergebnis des Schallgutachtens liegt vor, welches in Bezug auf den Bebauungsplan „Ostermayerstraße“ erarbeitet wurde. Hier sollte geprüft werden, inwiefern die derzeitige Nutzung die Planung beeinträchtigt. Im Ergebnis stellt sich heraus, dass Einschränkungen in das Plangebiet

hinein ragen.

Als Konsequenz daraus gibt es 4 verschiedene Lösungen: Das Plangebiet könnte so entwickelt werden, dass die Einhaltung der Orientierungswerte beachtet wird, d. h. Ansiedlung eines Mischgebietes. Weiterhin besteht die Möglichkeit der Festschreibung der Allgemeinen Wohnnutzung (entsprechende Ausrichtung der Wohngebäude mit Ausstattung lärmabhaltender Bauteile), allerdings nur dann, wenn zu den Gewerbebetrieben keine schutzbedürftigen Nutzungen realisiert werden. Weiterhin gibt es die Möglichkeit der Realisierung von baulichen Lärmschutzvorrichtungen an der nördlichen Plangebietsgrenze, welches die Überschreitung geringfügig verringern könnte. Die letzte Möglichkeit wäre die Rückstufung des Bebauungsplanes dahin gehend, dass man nur Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII zulässt. Dadurch hätte man für die weitere Planung geringe Lärmschutzbedingungen zu beachten.

Das Gebiet weist zahlreiche Chancen auf. Das Gebiet liegt zum einem mit dem Borgheeser Wald an einem sehr attraktiven Siedlungsrand und zum anderen hat man eine gute Verkehrsanbindung an die A 3 und die Innenstadt. Im Plangebiet gibt es wertvolle Grünstrukturen und Baumbestand, welcher für die Entwicklung ein großes Potential bilden kann. Sowohl die Sporthalle als auch weiter nutzbare Gebäude können in die Planung einbezogen werden. Als Nutzungspotentiale für die verschiedenen Nutzungen ist vorstellbar, dass im Bereich Wohnen Einfamilienhäuser/Mehrfamilienhäuser/Mehrgenerationen-Wohnungen zum Tragen kommen. Als gemischte Nutzung wäre Einrichtung von Wohnen und Arbeit, Dienstleistungen, Einzelhandel im Sinne von Nahversorgung vorstellbar. Für die gewerblichen Flächen kämen die Betriebe in Frage, die die Beschränkungen des Wasserschutzgebietes III A berücksichtigen. Bezüglich der Sondernutzungen wäre Einrichtung für Bildung, Kultur, Gesundheit und Verwaltung denkbar. Hinsichtlich der Freizeit könnte man die bestehende Turnhalle für Indoorsport, Fitness u. a. nutzen. Bei den Grün- und Freiflächen könnten die bestehenden Gehölzbestände der Eingrünung, Gestaltung und dem Erholungspotential dienen. Freiflächen sollten aber auch als Bolz- und Spielplatz zur Verfügung stehen.

Nunmehr geht sie auf die 3 Varianten des Strukturkonzeptes ein.

Die Variante 1 ist horizontal gestaffelt. Im Norden ist ein Gewerbestreifen angesiedelt, der von der Ostermayerstraße aus erschlossen werden kann. Zwischen Wohnen und Gewerbe befindet sich als Puffer ein Grünstreifen. Das Wohngebiet wird sich im Westen und Süden eng im Verbund mit den bestehenden Wohngebieten entwickeln können. Im Eingangsbereich B 220 ist ein Mischgebiet mit Sondernutzung vorzufinden. Das Wohngebiet wird durch die Hauptallee erschlossen, die in allen 3 Varianten Einzug findet. Die ehemalige historische Verbindung Richtung 's Heerenberg sollte unbedingt wieder hergestellt werden. Hinsichtlich Natur und Landschaft ist zu erwähnen, dass der Grünstreifen (von Ost nach West verlaufend) von geringerer ökologischer Qualität ist, da bestehende Gehölzstrukturen weitgehend nicht integriert werden können und der Grünstreifen auf Flächen verläuft, die heute teilweise versiegelt sind.

Die Variante 2 stellt sich so dar, dass man im Osten die Gewerbeflächen ansiedelt. Die Allee wird von gemischten Nutzungen flankiert und an der anderen Seite von einem Grünzug eingefasst, der gleichzeitig als Puffer zwischen Gewerbe und Misch-/Wohnnutzung dienen soll. Der Mischgürtel, welcher sich an der Hauptallee entwickelt, wird in einer L-Form realisiert, um auf den bereits bestehenden Gewerbebetrieb zu reagieren. Die Gewerbeflächen würden von der Ostermayerstraße oder der B 220 erschlossen. Die Wohn- und Mischgebietsflächen erfahren die Erschließung von der Hauptallee. In der Variante 2 ist relativ attraktiv, dass ältere Gehölzbestände integriert werden können und eine hohe Biotopvernetzung Richtung Norden erreicht werden kann.

Die Variante 3 zeichnet sich dadurch aus, dass man einen eigenen Siedlungskörper entwickelt, der auf Flächen der zum Teil heute schon bebauten Kasernenareals liegt. Die Gewerbeflächen liegen auch hier im Osten in Angrenzung an die bestehenden Gewerbeflächen.

Die Hauptallee ist flankiert von gemischten Nutzungen, die im Osten noch gewerblich geprägt sein können. Im Westen angrenzend an die grüne Kulisse entsteht das Wohngebiet. Hier muss beachtet werden, dass in einem Radius von ca. 100 m die Lärmbelastung Berücksichtigung finden muss. Die Erschließung für die Gewerbeflächen erfolgt über die B 220 oder Ostermayerstraße und die Erschließung für die Misch- und Wohnflächen über die Hauptallee. Zum bestehenden Wohngebiet ist ein Grünzug eingefügt, der die Grünstrukturen aufnimmt. In den Grünstreifen ist auch die Turnhalle integriert. Das Gebiet schließt sich an die Eichenallee an, die in den Borgheeser Wald führt. Hinsichtlich der Flächenbilanz führt Frau Pack aus, dass in allen 3 Varianten der Bruttobauflächenwert ähnlich ist. Das Ergebnis der durchgeführten Bewertungsmatrix macht deutlich, dass die Variante 3 in der Bewertung „Nutzung und Ortsbild“ und „Natur und Landschaft“ am besten abschneidet.

Nach dieser eingehenden Vorstellung des Büros Wolters Partner melden sich nunmehr die Ausschussmitglieder zu Wort.

Mitglied Tepas fragt nach, was die nächsten Schritte sind. Herr Kemkes erklärt, dass es heute darum geht, die vorgestellten Varianten der Strukturplanung für die Behandlung mit der Öffentlichkeit freizugeben. Daraus entwickelt sich die Rahmenplanung, die weiter detailliert auf die Erschließungskonzeption, Gebäudestellung etc. eingeht. Was heute beschlossen wird stellt die Grundlage für die Entwicklung der vertiefenden Rahmenplanung dar.

Mitglied Tepas teilt mit, dass man sich in der „Rosa Sitzung“ darauf geeinigt hat, die Variante 3 zu favorisieren. Ergänzend fragt er an, welche Auswirkungen die einzelnen Radien hinsichtlich Lärmschutz haben und was dies für das bestehende Gewerbegebiet und für das geplante Gebiet auf dem Kasernengelände bedeutet. Hierauf erläutert Herr Lang vom Büro Wolters Partner, dass der Gutachter die Umgebung des Gewerbegebietes begutachtet hat. Es sind verschiedene Immissionsorte vorhanden. Sollte eine Neuansiedlung eines Betriebes erfolgen darf dieser nur so viel Immissionen abgeben, wie an den heute nächstgelegenen Wohnhäusern Grenzwerte eingehalten werden. Damit wurde ein Abgriff darauf gemacht, was heute dort an fiktivem Lärm vorhanden ist. Die Immissionsradien sind orientiert an den Immissionsrichtwerten der DIN 18 005, die maßgeblich für die Planung des Städtebaus verantwortlich ist. Die DIN trifft Aussagen darüber, in welchen Bereichen welche Nutzungen vorgesehen werden können. Der Bereich 50 dB(A) bis 55 dB(A) (Tagwerte) ist geeignet für die Anordnung von allgemeinen Wohngebieten und bei dem Bereich 55 dB(A) bis 60 dB(A) ist die Ansiedlung von Mischgebieten im normalen Regelfall möglich. Vor diesem Hintergrund hat der Gutachter verschiedene Empfehlungen ausgesprochen. Die einfachste Empfehlung wäre die, dass man in jeder Zone nur das ansiedelt, was aufgrund der vorhandenen Immissionen möglich ist. Hier stellt sich dann die Frage, welche Nutzung an welcher Stelle die richtige Nutzung ist. Darauf aufbauend hat der Gutachter eine weitere Empfehlung gemacht. Unter bestimmten Bedingungen ist auch trotz erhöhter Lärmbelastung eine Wohnbebauung realisierbar. Eine weitere Möglichkeit besteht in aktivem Lärmschutz. Hier ist allerdings das Problem, dass es sich um ein Plangebiet handelt, welches südlich der Ostermayerstraße liegt und nicht direkt an der Schallquelle. Aktiver Lärmschutz wird in der Regel direkt an der Schallquelle durchgeführt. Nichts desto trotz ist sie sicherlich lohnenswert und sollte auch je nach Konzept realisiert werden. Die städtebauliche am stärksten durchgreifende Maßnahme wäre die Rückstufung des Bebauungsplanes; würde man hier eine Reduzierung der Abstandsklasse vornehmen wäre eine deutliche Reduzierung der Immissionszone gegeben. Hierdurch würde sich eine Wohnnutzung sicherlich besser auf dem Kasernengelände etablieren.

Mitglied Tepasß fragt weiter an, welche Auswirkung die Ausweisung von neuem Bauland mit 300 Wohneinheiten (Variante 3) auf den Gebietsentwicklungsplan (GEP) hat. Im Vortrag des Büros wurde deutlich gesagt, dass diese Fläche bevorzugt behandelt wird. Heißt dies im Folgeschluss, dass bestehende Flächen, die im GEP eingetragen sind, teilweise zurückgenommen werden und womöglich der GEP neu aufgestellt wird. Hierauf erläutert Herr Kemkes, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche von 30 ha handelt, wo Teile für Wohnen und gewerbliche Entwicklung vorgesehen sind. Das bedeutet, dass die ausgewiesenen Flächen Auswirkungen auf die Vermarktungssituation haben werden. Der GEP sieht für das Kasernengelände einen Allgemeinen Siedlungsbereich vor, d. h. aus Sicht der Landesplanung ist die Fläche für eine Bebauung vorgesehen. Im Rahmen der Realisierung der Planung befindet man sich in einem Flächennutzungsplanverfahren, d. h. der Flächennutzungsplan muss in Richtung Wohnbauflächen- und Gewerbeflächendarstellung geändert werden. Dazu gibt es ein landesplanerisches Abstimmungsverfahren. Hier wird im einzelnen festgelegt, wie viel Flächen letztendlich entwickelt werden können. Aus Sicht der Landesplanung ist das Ziel, brachfallende Flächen vorrangig zu entwickeln. Die derzeit im GEP als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellten Flächen, und die im Flächennutzungsplan noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt sind, würden, sofern die Stadt es will, von der Landesplanung zurückgefahren werden müssen, bis die jetzt auf den Markt geworfenen Flächen aus dem Kasernengelände vermarktet worden sind. Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens muss mit der Landesplanung im einzelnen festgelegt werden, wie viel Flächen im Einzelfall realisiert werden können. Die Fläche von ca. 10,2 ha wird sicherlich nicht in einem vermarktet werden.

Mitglied Tepasß stellt die Frage, welchen Bindungscharakter der Beschluss des Rates zum Rahmenplan hat. Dies vor dem Hintergrund, da in der Presse zu lesen war, dass ein Investor die bestehenden Gebäude in Single-Wohnungen umnutzt. Erster Beigeordneter Dr. Wachs teilt mit, dass die Entscheidung, was mit dem Kasernengelände passiert, der Rat im Sinne des Bebauungsplanes entscheidet. Zum Bindungscharakter des Rahmenplanes ist zu sagen, dass sich die jetzige Rahmenplanung in einer informellen Planung bewegt. Es hat keinen Rechtsbindungscharakter, wie es ein Bebauungsplan oder Flächennutzungsplan hat. Auf der anderen Seite hat auch dieser Rahmenplan jenseits seiner formalen Bedeutung in dem Verfahren einen Stellenwert. Im Sommer diesen Jahres wird die Eigentümerin, in Vertretung durch die G.E.B.B., den Verkauf des Geländes europaweit ausschreiben. Im Rahmen dieser Ausschreibung muss jeder potentielle Investor auf der einen Seite für seine Kalkulation was tun und auf der anderen Seite im Hinblick auf die Verwirklichung die Grenzen sehen. Dies wird der Rahmenplan in seiner noch nicht detailgenauen Darstellung vorgeben.

Herr Lang vom Büro Wolters Partner weist darauf hin, dass die Anzahl der Wohneinheiten derzeit noch nicht als gesetzte fiktive Größenordnung angesehen werden sollte.

Mitglied ten Brink teilt für seine Fraktion mit, dass auch sie der Variante 3 zustimmt und geht nunmehr auf die Ausweisung der Wohnbauflächen ein. Werden die geplanten Wohnbauflächen in einem Schritt so realisiert, wie sie heute dargestellt werden, sind alle anderen Wohnbauflächen in Emmerich auf Jahre hinaus zurückgestellt. Seiner Meinung nach ist es nicht richtig, dass man die Flächen des Bundes bevorzugt behandelt.

Er fragt die G.E.B.B., ob über mögliche schrittweise Teilverkäufe der Flächen nachgedacht wird. Beim Land sollte abgefragt werden, wie viele Bauflächen für die Stadt Emmerich noch übrig bleiben, wenn die Planung der Kaserne vorgelegt wird.

Mitglied Spiertz meldet sich zu Wort und teilt mit, dass bis dato in Emmerich noch ca. 200 Bauplätze vorhanden sind. Das würde bedeuten, dass diese Bauplätze zur Zeit noch bebaut werden dürften. Würde in ca. 1 bis 1 ½ Jahren die Genehmigung der Kaserne vorliegen könnte es sein, dass von den 200 Bauplätzen bereits 180 verbraucht sind, so dass noch 20 zur Verfügung stehen. Würde dann das Land diese 20 freien Bauplätze streichen mit der Begründung, dass für das Kasernengelände eine Anzahl von Wohneinheiten geplant sind? Auf diese Anfrage teilt Erster Beigeordneter Dr. Wachs mit, dass das Baulandkonzept einen Handlungsrahmen widerspiegelt, wie mit Bauland umgegangen wird. Per anno sind ca. 100 Bauvorhaben für gesamt Emmerich auf verschiedenen Ortsteilen ausgemacht worden. Die Baulandentwicklung hat sich hieran orientiert. D. h. das Kasernengelände muss in das Baulandkonzept eingearbeitet werden. Im Baulandkonzept muss festgelegt werden, wie viel Fläche des Gebietes per Anno für Wohnen genutzt werden soll. Bei Vielnutzung würde das bedeuten, dass man gegenüber der Bezirksregierung deutlich macht, wo auf andere Seite Einschränkungen gemacht werden müssen. Will man andere Flächen vorrangig entwickeln müssen Flächen auf dem Kasernengelände eingeschränkt werden.

Herr Schildberg von der Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb (G.E.B.B.) erläutert, dass die Ausschreibung europaweit erfolgt. Dieser Ausschreibung muss ein Nutzungskonzept zugrunde liegen, welches vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschlossen wurde. Die Vorstellungen von bestimmten Investoren können in dem weiteren Planungsprozess Berücksichtigung finden, sofern dass seitens der Stadt Emmerich am Rhein gewünscht ist. Bezüglich der Größe des Vorhabens und deren Auswirkung auf die Stadtentwicklung ist zu sagen, dass die Dauer der Entwicklung dieses Projektes beim Kaufpreis berücksichtigt wird. Hinsichtlich der Parzellierung erläutert er, dass eine Einzelparzellierung zum Verkauf an einzelne Interessenten nicht möglich ist, da die Erschließung nicht gesichert ist. Die Erschließung gehört nicht zu den Aufgaben des Bundes.

Ferner führt er aus, dass geplant ist, die Ausschreibung in mehrere Lose aufzuteilen. Auf weitere Anfrage von Mitglied Spiertz antwortet Herr Schildberg, dass grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass die Stadt, sofern sie möchte, die ganze Fläche oder Teile der Fläche (wie z. B. Sporthalle) kauft. Durch den Gutachterausschuss wird ein entsprechendes Wertermittlungsgutachten erstellt, so dass die Stadt diese Fläche zum Verkehrswert erworben werden kann. Sofern öffentliche Träger oder andere kommunale Gebietskörperschaften Interesse an dieser Fläche haben muss keine Ausschreibung erfolgen. In Vorgesprächen mit der Stadt ist die Thematik „Erhalt der Sporthalle“ immer angesprochen worden.

Nunmehr erläutert Frau Pack die Bestandsaufnahme des Pionierübungsplatzes. Am Ortskern befindet sich der Lagerplatzbereich, danach liegt der Zwischenbereich und zuletzt der Hafbereich am Nebenarm des Rheins. Hinsichtlich der Planungsvorgaben ist zu sagen, dass der Regionalplan allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche für den Lagerplatz darstellt. Die sonstigen Zweckbestimmungen sind mit Hafen belegt und im südlichen Bereich Überschwemmungsbereiche und Freiraumfunktion von Natur und Landschaft. Der Flächennutzungsplan stellt für den Lagerplatz „Fläche für Gemeinbedarf“ dar und für den Hafen Flächen für die Landwirtschaft bzw. Überschwemmungsfläche und Landschaftsschutzgebiet. Bezüglich der Bedarfsanalyse sagt das Baulandkonzept aus dem Jahr 2006 aus, dass keine Grundstücke mehr vorhanden sind. Für die nächsten Jahre gibt es noch 2 Grundstücke im oberen Bereich.

Der Lagerplatz soll insoweit entwickelt werden, dass es eine Arrondierung des Ortes ist und nur der Eigenbedarfsdeckung der ansässigen Bevölkerung dienen soll. Eine gewerbliche Nutzung wird für den Lagerplatz nicht angestrebt, allerdings sind gewerbliche Nutzungen im Sinne des Tourismus denkbar. Generell sollten touristische Angebote näher zur Stadt angesiedelt werden; geringfügige Änderungen können jedoch sinnvoll sein (wie z. B. Gastronomie und Übernachtungsangebot, Hafennutzung für sanften Tourismus, Naturtourismus i. S. von Vogelbeobachtung).

Zur Umgebung führt sie aus, dass sich der Ortskern in direkter Nähe befindet, wo Baudenkmäler und attraktive Baustruktur vorhanden sind. Der ÖPNV-Anschluss ist vorhanden, die Infrastruktureinrichtung ist etwas weiter entfernt. In der näheren Umgebung befindet sich der Rhein mit den Rheinauen und der Rheinradweg. Auf der Fläche selbst befinden sich mehrere Gebäude (Lagergebäude, Werkstätten, Schuppen, Kaianlagen, Pontonanlagen).

Frau Gille führt ergänzend aus, dass die Fläche einen sehr hohen Qualitätswert von Natur und Landschaft hat (Vogelschutzgebiet südlich des Deiches, FFH-Gebiete westlich, östlich und südlich angrenzend). Wesentliches Merkmal ist, dass sie für Zugvögel eine hohe Bedeutung als Rast- und Überwinterungsplatz haben; dementsprechend sind die Gebiete auch entsprechend sensibel zu nutzen. Im Hinblick auf die FFH-Gebiete ist festzustellen, dass insbesondere die Auen-Bereiche von hoher Bedeutung sind. Die Bestandsanalyse sagt aus, dass im Norden überwiegend versiegeltes Gelände vorzufinden ist, was von geringerer ökologischer Qualität ist. Hier befindet sich das Bootshaus. Südlich des Deiches erreicht man eine höhere Qualität und im Bereich des Wassers findet man ganz starke Restriktionen. Fazit ist, dass hierfür eine Nutzung möglichst im Bereich nachrangiger Qualitäten erfolgen sollte. Die Bereiche mit sehr hochwertiger Qualität sollten nur dann genutzt werden, sofern die Schutz- und Erhaltungsziele der Schutzgebiete eingehalten werden.

Frau Pack führt weiter aus, dass man auf dieser Fläche Kontaminationsverdachtsflächen hat, die in der weiteren Planung näher untersucht werden. In der Umgebung sind mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung vorhanden. Die Immissionen müssen berücksichtigt werden. Das erstellte Gutachten sagt aus, dass der Radius derzeit den Schutzradius für das Wohnen ausmachen würde. Im Prinzip sind heute nur Wohnnutzungen im nordwestlichen Bereich möglich. Da dieses Jahr jedoch die Immissionsgeruchsrichtlinie novelliert wird, wird sich der Radius um die Hälfte verringern. Mehrere Schutz- und Erhaltungsziele sind gegeben; Verordnung der Schutzgebiete und Artenschutz. Für die Hafen- und Freiflächen muss das Überschwemmungsgebiet beachtet werden; d. h. keine Bebauung. Auch hier sind die Schutzgebiete und der Artenschutz zu berücksichtigen. Der Bereich bietet vielfältige Chancen. Man hat die attraktive Lage am Rhein und den Rheinauen, die bestehende Ortsstruktur Dornick, die ländliche Umgebung, den hohen Freizeitwert und die hohe ökologische Bedeutung. Die Nutzungspotentiale für die verschiedenen Nutzungen werden im Bereich Wohnen im Sinne von Einfamilienhäusern gesehen. Für die Freizeit wäre ein Bootshaus, Hotel und Camping mit Übernachtungsangebot vorstellbar. Für den Hafen könnte man sich einen Rastplatz für den Wasserwanderweg und für die Radfahrer einen Vogelbeobachtungsposten vorstellen. Teile des Hafens könnten zur Renaturierung auch zurückgebaut werden, um einen Ökopool zu entwickeln.

Die Variante 1a „Wohnen und Bootshaus mit Hafennutzung“ stellt sich so dar, dass die Lagerfläche als Wohngebiet genutzt wird. Dies ist allerdings auch erst dann möglich, wenn die Novellierung der Immissionsgeruchsrichtlinie vollzogen ist. Die Lagerhalle könnte mit der Hafennutzung als Bootshaus umgenutzt werden. Sie soll sich beschränken auf eine Ein- und Ausstiegsstelle für Kanufahrer.

Die Variante 1b setzt keine Hafennutzung voraus. Hier stellt die Einrichtung eines Ökopools eine gute Alternative dar. Für den Lagerplatz könnte man die Wohnbauflächen in Betracht ziehen. Das Bootshaus könnte als Lagerhalle z. B. für Vermietung von Stell- und

Lagerplätzen für Wohnmobile genutzt werden.

Die Variante 2 „Campingplatz“ setzt einen hohen touristischen Anteil voraus. Die Wohnbebauung wird auf den Bereich begrenzt, der auch heute schon für Wohnnutzung nutzbar wäre. Der restliche Bereich würde für eine Campingwiese in Verbindung mit dem Bootshaus, wo sanitäre Einrichtungen ihren Platz finden, zur Verfügung stehen. Der Hafen würde als vollwertiger Wasserwanderweg angeboten werden, so dass auch kleinere Sportboote anfahren könnten.

Hinsichtlich der Flächenbilanz ist anzumerken, dass hier die Wohnbauflächen nur marginal vorhanden sind. Die Bewertungsmatrix kommt zu dem Ziel, dass die Variante 1b im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes die beste Variante ist, auch tendenziell im Hinblick auf die FFH-Verträglichkeitsprüfung, die noch durchgeführt werden müsste.

Nach dieser eingehenden Vorstellung meldet sich Mitglied Tepas zu Wort und teilt mit, dass in der „Rosa Sitzung“ beschlossen wurde, erst dann weiter zu beraten, wenn die Novellierung der Immissionsrichtlinie erfolgt ist.

Mitglied Schoppmann teilt mit, dass sich die Dornicker Bevölkerung mit der Variante 2 nicht anfreunden könnte.

Vorsitzender Lang lässt über den Antrag von Mitglied Tepas, nach Vorlage zu beschließen, abstimmen.

### **Zu 1)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die vorliegende Bestandsaufnahme und die Strukturplanung in Varianten für die Moritz-von-Nassau-Kaserne und den Pionierübungsplatz Dornick zur Kenntnis.

### **Zu 2)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt für den Standort der Moritz-von-Nassau-Kaserne die Variante 3 als Vorzugsvariante. Der Rahmenplanentwurf für die Moritz-von-Nassau-Kaserne ist auf Basis der beschlossenen Vorzugsvariante 3 zu erarbeiten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt für den Pionierübungsplatz Dornick eine Überprüfung der vorliegenden Varianten 1a, 1b und 2 in Bezug auf:

- die landesplanerische Vorabstimmung zur maximal möglichen Dimensionierung der Wohnbaufläche,
- ggfs. eine Anpassung der Planung bei Novellierung der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) und
- die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung insbesondere zur Prüfung der Realisierbarkeit von Nutzungen südlich des Deiches.

### **Zu 3)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, auf Basis der unter Punkt 1) beschriebenen Strukturvarianten für die Moritz-von-Nassau-Kaserne und den Pionierübungsplatz Dornick jeweils ein Planungsforum zur Beteiligung der Öffentlichkeit an dem Projekt durchzuführen.

Beratungsergebnis: 19 Stimmen dafür, 0 Stimmen dagegen, 0 Enthaltungen

Mitglied Ulrich verlässt um 18.00 Uhr, vor der Abstimmung, die öffentliche Sitzung.

