STADT EMMERICH AM RHEIN
DER BÜRGERMEISTER

Fachbereich 5 -Stadtentwicklung-

Bebauungsplanaufstellungsverfahren **E 4/5 -Feldstraße-**

Niederschrift

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch
am **21.02.2013** im Ratssaal des Rathauses Emmerich am Rhein, Geistmarkt 1, 46446 Emmerich am Rhein

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:10 Uhr

Teilnehmer:	Verwaltung :	- Herr Kemkes - Frau Schumann (Protokoll)
	Emmericher Baugenossenschaft	- Frau Wardemann - Herr Leypoldt - Herr Belting (beratend)
	Mitglied des Rates oder des ASE:	- Herr ten Brink - Herr Brouwer - Herr Lindemann - Herr Schagen - Frau Sickelmann
	Bürgerschaft:	die Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Kemkes begrüßt die Anwesenden und stellt die Vertreter der Verwaltung als Ansprechpartner in diesem Bauleitplanverfahren vor. Er berichtet, dass der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss auf Antrag der Emmericher Baugenossenschaft (EBG) mit dem Aufstellungsbeschluss vom 22.01.13 ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren eingeleitet hat. Die Antragstellerin beabsichtigt, die bestehende Altbebauung des Wohnhausblockes Feldstraße 30 bis 34 zu beseitigen und das Grundstück einer Neubebauung zuzuführen. Um die gewünschte Bebauung planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die einberufene Versammlung dient dazu, die Planungsabsichten den von dem Vorhaben betroffenen Nachbarn vorzustellen und deren Anregungen und Bedenken abzufragen.

Frau Schumann stellt den Bauentwurf der EGB und die beabsichtigte Umsetzung in planungsrechtliche Festsetzungen als Bebauungsplanvorentwurf im Rahmen einer Powerpoint-Präsentation vor. In das Bebauungsplanaufstellungsverfahren einbezogen ist das Gesamtgrundstück der Antragstellerin an der Feldstraße. Der in den 1930er Jahren ursprünglich errichtete Gebäudeblock wurde im Krieg zerstört und im Jahre 1951 wieder aufgebaut. Die vorhandene Bausubstanz ist sanierungsbedürftig, um sie heutigen Standards an Wohnkomfort und Energieeinsparung zuzuführen. Der hierzu erforderliche Aufwand ist unwirtschaftlich, daher hat

die EBG die Entscheidung getroffen, die Altbebauung abzureißen und neue Wohngebäude zu errichten. Das Verfahrensgebiet des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens umfasst das Gesamtgrundstück der EBG, welches neben der straßenbegleitenden Reihenhausbebauung bei einer Grundstückstiefe von über 50 m hinter den Häusern einen weitläufigen Gartenanteil aufweist. Abweichend von der bisherigen Gebäudestellung beabsichtigt die Antragstellerin zwei zweigeschossige Wohnhäuser jeweils mit zusätzlichem Staffelgeschoss in Senkrechtstellung zur Feldstraße tief in das Grundstück hinein zu positionieren. Die den Gebäuden an der Feldstraße vorgelagerten Stellplätze verhindern den Eintrag von Fahrverkehr in den Innenbereich des betroffenen Baublockes.

Da sich die beabsichtigte Bebauung infolge der Bautiefe nicht im Sinne des § 34 Baugesetzbuch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, wird das Vorhaben planungsrechtlich nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu ermöglichen sein. Neben der Wiedernutzung einer freigelegten Fläche zielt das eingeleitete Bebauungsplanverfahren insbesondere auf eine bauliche Nachverdichtung des Innenbereiches unter Nutzung einer bisher unbebauten größeren Fläche innerhalb umgebender Bebauung ab. Dies trägt dem planerischen Grundsatz Rechnung, dass gegenüber einer Ausdehnung des Siedlungsraumes in den Außenbereich die Nutzung noch vorhandener Reserveflächen im Innenbereich der Vorzug zu geben ist.

Die beabsichtigte Bebauungsplanaufstellung steht mit den Zielen der landesplanerischen Raumordnung in Einklang und entwickelt sich auch aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche. Der Bebauungsplanvorentwurf mit der Umsetzung der Planungsziele in die planungsrechtlichen Festsetzungen nach dem Festsetzungskatalog des Baugesetzbuches sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) entsprechend dem Gebietscharakter der Umgebung vor. Mit den Festsetzungen einer zweigeschossigen offenen Bauweise und zwei Baufenstern, deren Ausdehnung der Anordnung der geplanten Gebäude noch eine gewisse Flexibilität einräumt, sowie der Festsetzung von zwei Stellplatzflächen an der Feldstraße soll eine Angebotsplanung zur Ermöglichung des geplanten Bauvorhabens vorbereitet werden.

Darüber hinaus soll im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung auch noch die planungsrechtliche Sicherung der rückwärtigen Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstücken Katastanienweg 29 bis 45 erfolgen, nachdem festgestellt wurde, dass sich der Anliegerweg im Blockinnenbereich, der ansonsten in städtischem Eigentum steht, zum Teil auf das Grundstück der EGB verlagert hat. Hierzu soll die zur notwendigen Erschließung erforderliche Wegebreite sowie der verlagerte Fahrweg im Kurvenbereich als „Fläche für ein Geh-, und Fahrrecht“ festgesetzt werden. Die Umsetzung dieser Festsetzung erfolgt nach Planinkraftsetzung durch privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Emmerich am Rhein und der EBG.

Abschließend stellt Frau Schumann den Verfahrensablauf mit der zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dar und verweist auf die Möglichkeit im Zeitraum eines Monats nach dieser Versammlung die Planungsunterlagen bei der Stadtverwaltung erneut einsehen und dabei weitere Stellungnahmen abgeben zu können. Herr Kemkes bittet um Wortmeldungen.

1) [redacted], fragt nach, ob auf dem Anliegerweg im Innenbereich für das Grundstück der EBG ein Wegerecht eingeräumt werden soll. Des Weiteren bemängelt sie den Zustand der Wegefläche und möchte wissen, wie die Unterhaltung der betroffenen Wegefläche geregelt ist.

Beschluss **1.03**

Herr Kemkes weist darauf hin, dass es sich um eine zwar im Eigentum der Stadt Emmerich am Rhein befindliche Wegefläche handelt, die aber keine öffentliche Verkehrsfläche darstellt, sondern als privater Anliegerweg zu betrachten ist. Das Grundstück der EBG grenzt mit der hinteren Grundstücksgrenze an diesen Weg, so dass es theoretisch hierüber anfahrbar wäre. Aus dem vorliegenden Bebauungsentwurf ergibt sich kein Erfor-

dernis zu einer solchen Nutzung des Weges. Inwiefern die EGB eine Wegenutzung durch Ihre zukünftigen Mieter anstrebt, bleibt zu klären. Die Frage der Unterhaltung der Wegfläche ist offensichtlich bislang ungeregelt. Im Planverfahren wurde das Erfordernis erkannt, bei der entstandenen Situation der Wegeverlagerung für eine ausreichende Sicherung der Erschließung der anliegenden Garagen Sorge zu tragen. In diesem Zusammenhang solle auch die zukünftige Unterhaltung der Fläche thematisiert werden.

2) [redacted] äußert sich kritisch zu dem Bebauungsentwurf der EBG, der für den Innenbereich des betroffenen Baublockes eine völlig neue Optik bedeute. Er trägt Bedenken gegen die Ermöglichung des Bauvorhabens vor, da sich diese mit ihrer Massivität und Anordnung innerhalb des Grundstückes nicht in die Umgebungssituation einfüge und gegenüber den ansonsten großzügigen Freibereichen der angrenzenden Bebauung eine zu starke bauliche Verdichtung bewirke.

Siehe Ratseingabe Vorlage 05-15 1019/2013

Herr Kemkes räumt ein, dass die geplante Nachverdichtung ein neues Ortsbild schaffe. Beantragt ist eine zweigeschossige Bebauung mit einem Staffelgeschoss. Baurechtlich ist eine solche Bauform vergleichbar mit einer zweigeschossigen Bauweise zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss. Die Höhenentwicklung beträgt bei dem vorgestellten Bauentwurf etwa 10 m, so dass die Gesamthöhe in der Nachbarschaft vorhandener vergleichbarer zweigeschossiger Gebäude mit Dachausbau nicht überschritten werden wird. Es trifft zu, dass im Vergleich zu der vorhandenen Bebauung auf dem Antragsgrundstück insgesamt eine größere Kubatur geplant ist, da die geplanten Baukörper aber relativ große Abstände zur Nachbarbebauung einhalten und der Baublock keine in sich bereits beengte Bausituation darstellt, wird das Vorhaben verwaltungsseitig nicht als der Nachbarschaft unzumutbar erachtet.

3) **Frau Sickelmann** weist darauf hin, dass der erklärte Bürgerwillen durchaus Einfluss auf städtebauliche Planungen haben kann. Sie berichtet, dass ihre Fraktion im Rahmen der Beratungen zum Aufstellungsbeschluss den Antrag gestellt habe, die Bebauungsform noch einmal auf den Prüfstand zu stellen und mit dem Antragsteller die Alternative eines einzigen, z.B. U-förmigen Baukörpers zu erörtern, um dem mit dem jetzt vorgestellten Bauentwurf verbundenen sehr hohen Versiegelungsgrad und dem Totalverlust der bestehenden Grünstrukturen entgegen zu wirken und möglichst einen zusammenhängenden größeren Freiraum auf dem Antragsgrundstück zu erhalten.

Beschluss **1.04**

Herr Kemkes erwidert hierzu, dass im Rahmen der Beteiligungsverfahren alle Meinungen auf den Tisch kommen können und sollen. Diese werden gesammelt und anschließend in einen Abwägungsprozess eingestellt.

4) [redacted] äußert Bedenken dagegen, dass von den geplanten nahe an die Nachbargrenzen gerückten hohen Wohnhäusern eine Einsichtnahme in die angrenzenden Gartenbereiche der Grundstücke am Kastanienweg möglich sein wird.

Beschluss **1.05**

Herr Kemkes gibt zu bedenken, dass entsprechende Gartengestaltungen einer Einsichtnahme von außen entgegen wirken können.

5) **Frau Sickelmann** trägt Bedenken gegen die im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehenen Bauflächengrößen vor, die im Zusammenhang mit ihrer Anordnung die Schaffung nennenswerter Grünanteile verhindern.

Beschluss **1.04**

Herr Kemkes weist darauf hin, dass die Obergrenze der Bebauungsmöglichkeit durch

die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ=0,4 vorgegeben ist. Somit darf die Bebauung nur maximal 40 % der Grundstücksfläche in Anspruch nehmen. Eine darüber hinaus gehende größere Bauflächendimensionierung bietet dem Bauherrn eine Flexibilität in der Ausnutzung des Baurechtes z. B. durch Verschiebung der Baukörper innerhalb dieser Flächen oder die Ermöglichung eventueller kleinerer Anbauten. Daher werden solche Bauflächenfestzungen in der Regel möglichst großzügig gewählt, ohne hierdurch einen Anspruch auf deren vollständige Überbauung zu begründen.

6) [redacted] erkundigt sich, ob für jede Wohnung sowie zusätzliche Besucher ein Stellplatz vorgesehen ist.

Frau Wardemann beantwortet diese Anfrage für die EBG dahin gehend, dass für jede beantragte Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen ist. Das wird im vorliegenden Bebauungsentwurf gewährleistet. Die derzeitige Mieterstruktur ist nicht umfänglich motorisiert, so dass momentan kaum ein Stellplatzbedarf besteht und auch im Straßenraum vor den Gebäuden kein Parkdruck zu verzeichnen ist.

Herr Kemkes weist darauf hin, dass sich im Bedarfsfall noch gewisse Stellplatzreserven auf dem ebenfalls im Eigentum der EBG stehenden Flurstück 556 ergeben.

7) **Herr ten Brink** wünscht weiter gehende Informationen zu den an der Feldstraße geplanten Nebengebäuden.

Herr Kemkes weist darauf hin, dass neben den vorgesehenen Stellplatzflächen pro Wohnhaus jeweils noch ein Nebengebäude für Müllbehälter und Fahrradabstellplätze vorgesehen ist. Herr ten Brink stellt fest, dass aus diesen Einrichtungen selbst keine Belästigungen hervorgehen und dass sie sich ggf. in Hinblick auf den entstehenden Fahrverkehr auch noch abschirmend gegen die unmittelbar angrenzende Nachbarschaft auswirken können.

Herr Belting teilt mit, dass trotz der Vorteile der geplanten Wegeführung eine Spiegelung der Stellplatz- und Nebenraumanordnung für das südliche Wohnhaus denkbar ist, wenn hiermit eine Verbesserung des Lärmschutzes für die angrenzenden Nachbarn bewirkt werden soll. [redacted] erklärt, dass er die Unterstellung von Mülltonnen unmittelbar an seiner Grenze ablehne und der vorgestellten Planung daher den Vorzug gebe.

8) Zu den Fragen der Bürger hinsichtlich der zeitlichen Planung des Vorhabens, der Durchführung der Grundstücksfreilegung mit einer etwaigen Sperrung des Anliegerweges im Blockinnenbereich sowie der zukünftigen Bewohnerstruktur nehmen Frau Wardemann sowie Herr Belting wie folgt Stellung:

Geplant ist, den Abriss der bestehenden Reihenhäuser noch in diesem Jahr durchzuführen und die Neubaumaßnahme nach Schaffung des Baurechtes im kommenden Jahr zu beginnen. Dabei soll der Abriss nicht sukzessive nach Freisetzung der Einzelgebäude erfolgen, sondern in einer einzigen Maßnahme vollzogen werden. Mit einer guten Organisation der Abrissmaßnahme lassen sich die Störungen für die Nachbarschaft auf ein Minimum reduzieren. Hierzu gehört auch, dass die Nachbarschaft vor Beginn der Arbeiten entsprechend informiert wird. Wie die jüngsten Erfahrungen mit dem Abriss des Gebäudes Rheinpromenade / Fährstraße gezeigt hat, können solche Maßnahmen auch in sehr beengten Verhältnissen durchgeführt werden. Bei der vorhandenen Situation an der Feldstraße wird es daher nicht zu Straßen- oder Wegesperrungen kommen müssen.

Etwaige Schäden an der vorhandenen Straße infolge der Maßnahme sind vom Verursacher zu beseitigen.

Es ist eine barrierefreie Ausgestaltung der Wohnungen vorgesehen. Da eine entsprechende Anfrage besteht, soll vornehmlich an ältere Mieter vermietet werden.

9) [redacted] möchte wissen, warum eine Zuwegung zum geplanten nördlichen Baukörper längs der Südgrenze der Grundstücke am Eikelnberger Weg errichtet werden soll.

Siehe Ratseingabe Vorlage 05-15 1019/2013

Herr Belting erklärt, dass die Bebauungskonzeption eine Südlage der Baukörper vorsieht, um einerseits die Wohnbereiche der Wohnungen nach Süden auszurichten und andererseits die Option für eine Solarnutzung zu sichern.

Herr Kemkes weist auf die Möglichkeit, das nördliche Gebäude innerhalb der Baufläche von der gemeinsamen Grenze abzurücken, um dabei auch den Weg zum Hauseingang zu verlegen und auf diese Weise etwaige Störungen für die Nachbarschaft zu mindern.

[redacted] regt an, anstelle zweier Zuwegungen zu den Eingängen an der nördlichen Fassade jedes einzelnen neuen Wohnhauses einen gemeinsamen Weg in der Mitte beider Baukörper vorzusehen.

Frau Wardemann weist darauf hin, dass die Lage des Treppenhauses in der Mitte des Gebäudes nicht disponibel ist, wenn hierüber in jedem Vollgeschoss vier Wohnungen, erschlossen werden sollen. Eine Verlegung des Treppenhauses auf die Südseite des Gebäudes würde die gewünschte Südausrichtung der Wohnräume in Frage stellen.

10) [redacted] fragt nach, ob es anstelle der zwei geplanten Baukörper auch einen alternativen Bebauungsentwurf gebe und ob es bei der Anzahl der geplanten Wohnungen von 20 bleiben müsse.

Siehe Ratseingabe Vorlage 05-15 1019/2013

Frau Wardemann weist darauf hin, dass die Umsetzung der Vorgaben, allen Räumen Tageslicht zu verschaffen und alle Wohnungen in jeder Ebene über einen Aufzug zu erschließen, zu einer bestimmten Grundrissform führt. Anhand der Anfragen bei der EBG ist ein erhebliches Interesse an barrierefreien Wohnungen zu vermerken. Aus diesem Grunde will die EBG die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche von rd. 3.000 qm weitgehend ausnutzen.

Herr Belting erklärt, dass die Gesamtnutzfläche in allen Geschossen des geplanten Vorhabens ins Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt etwa 50 % umfasst. Gemessen an ähnlichen Mietwohnungsobjekten im sonstigen Stadtgebiet, bei denen ein Verhältnis Nutzfläche zu Grundstücksfläche von 70 % zu verzeichnen ist, kann bei der Planung der EBG nicht von einer großen baulichen Verdichtung gesprochen werden.
Die politische Zielsetzung, große Brachflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches einer baulichen Nachverdichtung zuzuführen ist klar definiert. Auch wenn eine solche Maßnahme von den Nachbarn, in deren Umfeld eingegriffen wird, kritisch gesehen werden kann und evtl. zu Problemen führt, ist die Nachverdichtung grundsätzlich das richtige Entwicklungsziel.

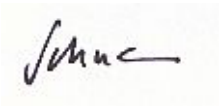
Frau Sickelmann betont, dass die Nachverdichtung politisch nicht in Frage gestellt wird. Zu dem vorliegenden Entwurf bemängelt sie, dass die vorhandene Grünfläche im Hinterbereich des Grundstückes durch einen anderen Entwurf mit einem geringeren Versiegelungsgrad zu erhalten wäre. Da bei der geplanten Bebauung keine größere zusam-

menhängende Freifläche angeboten wird, besteht keine Möglichkeit die bisherigen großkronigen Gehölze durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. In Hinblick auf den Klimawandel entfalle damit die bisherige Wohnqualität im betroffenen Bereich.

Da weitere Wortmeldungen zur Planung nicht vorliegen, verweist Herr Kemkes auf die Möglichkeit der Einsichtnahme der Planung bei der Verwaltung und die Abgabe von Stellungnahmen für den Zeitraum eines weiteren Monats. Sofern gewünscht, können Kopien des Planvorentwurfes angefordert werden. Der Bebauungsentwurf ist auch auf der Webside der EBG abrufbar.

Herr Kemkes beendet die Veranstaltung um 19:10 Uhr.

Emmerich am Rhein, 26.02.2013
Im Auftrag



Schumann