STADT EMMERICH AM RHEIN
DER BÜRGERMEISTER

Fachbereich 5 -Stadtentwicklung-

Bebauungsplanaufstellungsverfahren **EL 16/2 -Neustadt/Süd-**

Niederschrift

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch
am **21.11.2013** in der Luitgardisschule, Seminarstr. 21, 46446 Emmerich am Rhein

Beginn:	18:00 Uhr	
Ende:	19:15 Uhr	
Teilnehmer:	Verwaltung :	- Herr Kemkes - Frau Schumann - Frau Reinartz (Protokoll)
	Mitglied des Rates oder des ASE:	- Herr Kukulies - Herr Spiegelhoff
	Volksbank Emmerich eG	- Herr Wittenhorst - Herr Tück - Herr Architekt B. Arntzen
	Bürgerschaft:	die Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Kemkes begrüßt die Anwesenden und stellt die Vertreter der Verwaltung als Ansprechpartner in diesem Bauleitplanverfahren vor. Es wird darauf hingewiesen, dass Herr Arntzen, der Architekt des geplanten Gebäudekomplexes, nach dem Vortrag ebenfalls für Fragen zur Verfügung steht. Herr Kemkes erläutert, dass aufgrund von großem Abstimmungsbedarf bei diesem Verfahren viel Zeit seit dem Aufstellungsbeschluss, der am 11.09.2012 gefasst worden ist, vergangen ist.

Frau Schumann stellt den Bauentwurf und die beabsichtigte Umsetzung in planungsrechtliche Festsetzungen als Bebauungsplanvorentwurf im Rahmen einer Powerpoint-Präsentation vor.

Zunächst wird die derzeitige Situation des Plangebietes dargestellt. Anschließend wird der Bauentwurf erläutert. Dieser gestaltet sich folgendermaßen: Der Gebäudekomplex ist zweiteilig gegliedert. Ein Teil liegt parallel zur Straße, der andere steht orthogonal zur Straße und erweckt durch seine äußere Gestaltung den Eindruck von drei Einzelgebäuden. Der Gebäudekomplex soll insgesamt barrierefrei gestaltet sein. Neben einem transparent gestalteten Treppenhaustrakt gibt es deshalb einen Aufzug. Der Entwurf wird aus den vier Himmelsrichtungen dargestellt und mittels zwei 3D-Darstellungen des Architekten Arntzen visualisiert. Eine Übersicht der Höhenentwicklung der Gebäude verdeutlicht, dass der geplante Gebäudekomplex die Höhe der umgebenden vorhandenen Bebauung nicht überschreitet. Anschließend erläutert Frau Schumann das aktuelle Planungsrecht. Das Vorhaben fügt sich nur bedingt im Sinne des § 34 in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Zudem sind gestalterische Aspekte nach § 34 BauGB

nicht regelbar. Für den Ortsteil Elten gibt es eine Denkmalbereichssatzung mit verschiedenen Ortsbildzonen. Diese erläutert Frau Schumann für den Bereich des Planverfahrens. Es gibt in diesem Bereich eine Allee mit einer dahinter liegenden erhaltenswerten Grünfläche. Aus diesen Gründen wird das Vorhaben planungsrechtlich durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gesichert.

Für das Verfahrensgebiet EL 16/2 stellt Frau Schumann den Vorentwurf des Bebauungsplanes vor. Dieser sieht ein allgemeines Wohngebiet, welches eine zweigeschossige Bebauung zulässt, vor. Da die Dachgeschosse ausgebaut werden sollen, wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine Höhenbegrenzung festgelegt. Für die geplanten 19 Wohneinheiten sind in der Hinterlandfläche 19 Stellplätze vorgesehen. Die Allee wird im Rahmen des Bebauungsplanes ebenfalls gesichert. Gestalterische Aspekte sind im Detail noch nicht festgelegt zu dem Zeitpunkt des Vorentwurfes. Der Straßenbereich Neustadt ist in dem Verfahrensgebiet mit einbezogen. Dies bedeutet nicht, dass Straßenumbaumaßnahmen vorgesehen sind.

Der Regionalplan, an den sich die Planung anpassen muss, sieht für den Bereich einen allgemeinen Siedlungsbereich vor. Somit besteht hier kein Wiederspruch. Der Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein sieht für die Fläche Wohnbau und Grünfläche vor. Für den Bereich der Gebäude, die an die Dr.-Robbers-Straße grenzen, sieht der Flächennutzungsplan eine Grünfläche vor. Aufgrund dessen soll der Flächennutzungsplan nach § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB berichtigt werden. 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 dem Brandschutz des Gebäudekomplexes.Er sorgt sich im Fall eines Brandes um alternative Fluchtwege zu dem Treppenhaus, welches sich innerhalb des Gebäudes befindet.

Herr Arntzen erläutert, dass im Falle eines Brandes die Laubengänge des geplanten Gebäudes Schutz vor der Rauchentwicklung bieten und die Feuerwehr die Möglichkeit hat, die Anwohner über die Laubengänge zu retten.

2) [redacted] ist der Ansicht, dass der geplante Gebäudekomplex zu nah an der Straße stehe. Wenn die Post käme, sei die Straße blockiert, da es bequemer sei, vor dem Haus zu parken, als den Umweg um das Gebäude herum zu nutzen. Er möchte einen guten Durchgang, insbesondere auch für die Durchfahrt eines Busses.

Beschluss vorschlag **1.1**

Dem Argument von Herrn Graaff, es sei bequemer vor dem Haus zu parken, als um das Haus herum zu laufen, wenn man die Stellplätze hinter dem Haus nutzt, stimmt Herr Kemkes zu. Auf Parkplätze vor dem Haus wird dennoch absichtlich verzichtet, da man die Bauflucht der Häuser einhalten möchte.

3) [redacted] fragt weiter, was mit der Fläche hinter dem Haus geschehen soll**.**

Herr Kemkes erläutert, dass die Fläche langfristig als Park gesichert werden soll.

4) [redacted] fragt, ob die geplanten Parkplätze hinter dem Gebäude lediglich für die Anwohner geplant sind oder ob die Allgemeinheit ebenfalls die Möglichkeit hat, dort zu parken.

Herr Arntzen erläutert, dass pro Wohnung ein Stellplatz notwendigerweise nachgewiesen werden muss. Dementsprechend muss es für die 19 Wohneinheiten 19 Stellplätze geben. Die geplanten Parkplätze sind demzufolge lediglich für die Anwohner vorgesehen. Herr

Arntzen weist darauf hin, dass mittels privater Absprachen gegebenenfalls Möglichkeiten bestehen, Parkplätze zu belegen.

5) [redacted] bringt nochmals zum Ausdruck, dass er mit der Parksituation unzufrieden ist.

Beschluss vorschlag **1.2**

Herr Kemkes weist darauf hin, dass man die Postboten darauf hinweisen soll, dass sie hinter dem Haus auf den Stellplätzen halten sollen. Die Anregung von Herrn Graaff wird notiert und bei der weiteren Bearbeitung des Verfahrens berücksichtigt. Weiter erinnert sich Herr Kemkes daran, dass sonst die Busfahrer sich sehr zeitig beschweren, wenn es in bestimmten Straßen zu Engpässen kommt. Dies sei bisher für die Neustadt noch nicht vorgekommen. Man werde überlegen gegebenenfalls verkehrsregelnde Maßnahmen vorzunehmen.

6) [redacted] fragt, bis wann man die Möglichkeit hat, eine Stellungnahme abzugeben.

Frau Schumann antwortet, dass die Bürger vom Tage der Bürgerversammlung an einen Monat lang die Möglichkeit haben, sich den Entwurf bei der Stadtverwaltung einzusehen und eine Stellungnahme abzugeben. Des Weiteren gebe es nach dieser frühzeitigen Beteiligung noch die nächste Beteiligungsstufe in dem Bauleitplanverfahren. Hier können die Bürger nachgucken, ob ihre Stellungnahmen in die Planung eingeflossen sind und bei Bedarf weitere Stellungnahmen abgeben.

7) **Herr Kukulies** bringt zum Ausdruck, dass er die Meinung von Herrn Graaff bezüglich der Parksituation in der Neustadt teilt. Zudem fragt er, wie und an welcher Stelle die Mülleinhausung geplant ist.

Beschluss vorschlag **1.2**

Herr Arntzen erläutert, dieser Punkt stehe noch nicht fest. Er plane dies in ansprechender Form umzusetzen.

8) [redacted] fragt, ob der Kanal bereits geprüft wurde. Er sorgt sich, ob der Kanal ausreichend ist und ob gegebenenfalls Kosten für die Anwohner entstehen könnten.

Beschluss vorschlag **1.3**

Herr Kemkes führt aus, dass in dem Bauleitplanungsverfahren auch die Technischen Werke beteiligt werden. Diese müssten ohnehin einen Kanalschein ausstellen. Sollte ein Ausbau bzw. Umbau des Kanals anstehen, seien die Anwohner nicht beitragspflichtig. Lediglich bei einer Qualitätssteigerung würden Kosten anfallen. Wenn man feststellen würde, die Straße ist ohnehin sanierungsbedürftig, würden ebenfalls Kosten anfallen. Dies sei bei der Neustadt allerdings aller Wahrscheinlichkeit nach nicht der Fall.

9) [redacted] bringt ein, dass der Verkehr infolge der LKW-Sperrung in der Schmidtstraße in die Neustadt ausweichen würde. Seiner Ansicht nach müsste mit solch einem Projekt, bei dem 19 neue Wohneinheiten entstehen, eher die Neustadt für den LKW-Verkehr gesperrt werden.

Beschluss vorschlag **1.2**

Herr Kemkes antwortet, dass sich die Lage seit der Sperrung in der Schmidtstraße bereits beruhigt hätte. Die Sperrung in der Schmidtstraße hatte den Hintergrund der Durchlüftung. In der Neustadt ist eine bessere Durchlüftung der Straße gegeben, so dass die Abgase hier keine so große Belastung darstellen würde wie in der Schmidtstraße.

10) [redacted] fragt, ob die Bushaltestelle an der Stelle, an der sie sich derzeit befindet, bestehen bleibt.

Beschluss vorschlag **1.4**

Herr Kemkes erläutert, dass die Frage bereits im Ausschuss für Stadtentwicklung diskutiert wurde. Man werde dies im weiteren Verfahren noch prüfen müssen.

11) [redacted] fragt nach dem Abstand zwischen der Bebauung und der Baumallee.

Herr Arntzen antwortet, der Abstand beträgt ohne Balkon 8,5 m, mit Balkon ca. 7 m.

12) [redacted] fragt, wann die Bauarbeiten starten würden.

Herr Arntzen gibt an, dass ungefähr Mitte nächsten Jahres mit den Bauarbeiten begonnen wird, sofern sich das Verfahren nicht verzögert. Die Bauzeit würde ca. ein Jahr betragen. Weiter fügt er hinzu, dass die Wohnungen als Eigentumswohnungen vermarktet werden. Der Sankt Vitus Stift würde die Verwaltung übernehmen und Hilfe für ältere Menschen anbieten, falls dies seitens der zukünftigen Bewohner des geplanten Gebäudekomplexes gewünscht sein sollte. Es wird nochmal darauf hingewiesen, dass die Wohnungen nicht unbedingt nur für ältere Menschen angedacht sind, sondern aufgrund der Barrierefreiheit auch für andere Personengruppen ansprechend sein können. Frau Schumann fügt hinzu, dass planungsrechtlich nicht geregelt wird, dass die Wohnungen explizit als Wohnungen für ältere Menschen, wie bspw. ein Seniorenheim, vorgesehen sind.

13) [redacted] fragt, ob das Grundstück von der anschließenden Grünfläche im Süden abgegrenzt werden würde, bspw. mit einem Zaun.

Herr Arntzen antwortet, dass es eine Begrenzung geben soll, aber noch nicht feststehe, wie diese aussehen werde. Die Abgrenzung soll mit den Nachbarn abgestimmt werden. Herr Kemkes fragt nach dem Hintergrund von Herrn Berendsens Frage. Dieser wollte mit der Frage wissen, wie das Grundstück zugänglich ist.

14) [redacted] fragt, ob das Gebäude unterkellert ist und falls dies nicht der Fall sein sollte, wo die künftigen Bewohner des Gebäudes ihre Fahrräder abstellen werden.

Herr Arntzen erläutert, dass lediglich ein sehr kleiner Teil des Gebäudekomplexes unterkellert werden soll und dieser der Unterbringung von Versorgungsanlagen, wie der Heizungsanlage, dienen soll. Es werde vorgesetzte Nebenräume (sind aus den Entwürfen ebenfalls ersichtlich) geben, in denen die Anwohner ihre Fahrräder abstellen können.

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. Einige der Anwesenden haben Ihre Adresse bei Frau Schumann hinterlegt, damit ihnen die Präsentation zugeschickt werden kann.

Herr Kemkes beendet die Veranstaltung um 19:15 Uhr.

Emmerich am Rhein, den 22.11.2013
Im Auftrag

gez. Reinartz

Eingang: 16.12.13 Sm

Neustadt in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan vom 21.Nov. 2013.

Beschluss vorschlag **1.2**

I die Neustadt

ist eine Strasse mit einer Fahrbahnbreite von nur 6,3 Meter

ist eine Strasse mit öffentlichen Verkehr.

ist eine Strasse zum Ausrücken für die Feuerwehr

ist eine Strasse mit Zweirichtungsverkehr.

ist eine ~~Strasse~~ Umleitungsstrasse für den Verkehr das normal durch das Zentrum von Elsa geht, wenn das Zentrum abgeschlossen wird. Dies kommt mehrmals pro Jahr vor, bei Festlichkeiten und andere Ereignissen

Hat bei no 27 ein kleines Stück wo parken am Nordrand verboten ist, weiter darf an beiden Seiten geparkt werden.
Parken an beiden Seiten zugleich ist nicht möglich weil die Straße dann blockiert wird. wegen der Breite von 6,3 meter.

Momentan kommt es schon vor, dass der Bus nicht durchkommt wegen falsch parken oder falsch einschätzen der Verkehrssituation.
Oft kommt es vor, dass geparkt wird vor Ausfahrten wegen mangel an Parkplatz.

Verkehrstechnisch ist die Neustadt zu eng bemessen für diese Umstände

Beängstigend wird es wenn die Feuerwehr gehindert wird beim ausrücken.

Wenn noch mehr Parkplätze benutzt werden wie heute im Bereich der Bushaltestelle, bleibt keine Möglichkeit übrig das gegenseitig Fahrzeugverkehr für einander ausweichen kann, um Passieren möglich zu machen.

Man kann sagen das die Verkehrsraumgestaltung jetzt schon mangelhaft ist!

V Der Charakter der Neustadt ist für 99 % kleinteilige Grundstücke mit Einfamilienhäuser

Beschluss vorschlag **1.5**

Die historische Bau- und Nutzungsstrukturen die den Charakter der Neustadt bilden und eine Verbundenheit unter die Bewohner hervorbringt soll nicht verstört werden durch einen „Wohnblock" worin 19 Wohnungen untergebracht sind, die meistens wie bekannt ist, eine Unpersönlichkeit ausstrahlt. Deswegen soll die Lückenschliessung in der historische Bau- und Nützungsstrukter fortgesetzt werden

VI Am Abend der 21 Nov 2013 wird gezweifelt ob die Kapacität und Zustand des Kanals ausreichend is, wenn ein grosses Gebäude angeschossen wird.

Beschluss vorschlag **1.3**

Gegen den Bauplan vom 21 Nov 2013 äussere ich meine ernsthaften Bedenken.

Wie unter I genannte Fakten wird das Parkplatzangebot für Versorgung- und Besucherverkehr für 19 Wohnungen nicht anwesend sein; wodurch Verstörung sogar Blockierung von Feuerwehrverkehr, Polizeiverkehr Ambulanceverkehr, Buslinienverkehr und Normalverkehrs sehr wohl für möglich gehalten werden muss.

Viel Ärger wird entstehen durch Parken auf Plätze die dafür nicht zuständig sind. Zu denken fällt an der Bushaltestelle, Ein- und Ausfahrten, an beiden Seiten der Strasse und auf Plätze die freigehalten werden müssen um die Durchströmung zu gewährleisten

Wie unter II angegeben das das Charakter der Bebauung und die Verbundenheit als gute Nachbarn im Stande gehalten werden muss.

Wie unter III gewerm möchte ich gerne eine Erklärung vom Kommunalbetrieb bekommen über ihren Standpunkt, angehend dem Kanal in der Neustadt in Bezug auf eine Anschluss von ein Gebäude mit 19 Wohnungen und Grundstück

Gezeichnet 15 Dec 2013

[redacted]

(Sorry für mein Deutsch.)

[redacted]

21.11.2013 21:23

An <helga.schumann@stadt-emmerich.de>
Kopie
Blindkopie
Thema Bebauungsplanverfahren Nr. EL 16/2 -Neustadt /Süd-

Protokoll: Diese Nachricht wurde beantwortet.

Sehr verehrte Frau Schumann,

in Absprache mit meinem Ehemann gestern Abend auf der Bügerversammlung bitte ich höflich um Zusendung (gern auch per Email) der entsprechenden Planungsunterlagen, da ich leider nicht an der Bürgerversammlung teilnehmen und ich mich somit nicht ausreichend über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren konnte.

Es wundert mich allerdings, dass dieses fast letzte kleine Stückchen grün (Natur) auch zugebaut werden soll, gleichwohl genügend Wohnraum im Ortsteil Elten vorhanden ist. Unverständlich bislang ist ebenfalls, inwieweit der Bebauungsplan der Sicherung in der Denkmalbereichssatzung für den Ortsteil Elten formulierten

Städtebaulichen Zieles der Erhaltung der historischen Baustrukturen in der Neustadt dienen soll.

Das schöne alte historische Schwarzwaldhäuschen ist leider dem Erdboden gleichgemacht worden und soll ersetzt werden durch eine neue riesige Wohneinheit, was mit einer historischen städtebaulichen Erhaltung des Wohngebietes nicht viel gemein hat.

Beschluss vorschlag **1.5**

Insofern interessiert mich in diesem Zusammenhang, wer der Eigentümer des Grundstücks Neustadt 51 und wer Bauherr/Investor dieses Bauvorhabens ist.

Offensichtlich sind hier wirtschaftliche Interessen anstelle von Umweltbelange vorrangig.

Was ist/soll mit der jetzigen Busshaltestelle vorgesehen/passieren?

Beschluss vorschlag **1.4**

Für eine alsbaldige Erledigung wäre ich Ihnen sehr dankbar.

Ich behalte mir vor, ggf. noch eine Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung abzugeben.

D-46446 Emmerich am Rhein