



## Bebauungsplanaufstellungsverfahren **EL 11/1 -Bergstraße/Südost-**

### Niederschrift

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch  
am **22.01.2015** in der Luitgardisschule, Seminarstr. 21, 46446 Emmerich am Rhein

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 19:20 Uhr

Teilnehmer: Verwaltung : - Herr Kemkes  
- Frau Schumann  
- Frau Reinartz (Protokoll)

Mitglied des Rates oder des ASE: - Frau Bongers  
- Herr M. Reintjes  
- Herr Sigmund  
- Herr Spiegelhoff

Planer/Bauherr: - Eheleute Subburayalu  
- Herr Driesen (Architekt)

Bürgerschaft: die Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Kemkes begrüßt die Anwesenden und stellt die Vertreter der Verwaltung als Ansprechpartner in diesem Bauleitplanverfahren vor.

Frau Schumann stellt die derzeitige Situation und das Neubaukonzept vor und erläutert das aktuelle Planungsrecht. Das Vorhaben fügt sich nur bedingt im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauBG) in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Aufgrund dessen besteht Planungsbedarf. Mit der Bebauungsplanaufstellung werden drei Ziele verfolgt:

- Schaffung eines Baurechtes für das Vorhaben des geplanten Ärztehauses
- planungsrechtliche Vorbereitung der Nachnutzung eines zukünftig nicht mehr für schulische Zwecke benötigten Nebengebäudes
- planungsrechtliche Sicherung von Parkplätzen, der Erschließung und der bestehende Bebauung Seminarstraße 35.

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht ein gegliedertes Mischgebiet im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Hierin sind die Nutzungen Wohnen und Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, zugelassen. Die nach BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden man-

gels eines ausreichenden Flächenangebotes oder etwaiger Nutzungskonflikte ausgeschlossen. Das Mischgebiet ist nach verschiedenen Gebäudehöhenfestsetzungen gegliedert.

Der Regionalplan, an den sich die Planung anpassen muss, sieht für den Bereich einen allgemeinen Siedlungsbereich vor. Somit besteht hier kein Widerspruch. Der Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein sieht für die Fläche eine Gemeinbedarfsfläche „Schule“ vor. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst werden. Der Bereich liegt nicht in der Denkmalebereichssatzung.

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], hat mehrere Anliegen: Zum einen wundert er sich über die Modernität der Planung, er hätte vor einigen Jahren auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein modernes Haus bauen wollen. Die Stadtverwaltung hätte dies seinerzeit abgelehnt, sodass er seine Planung insbesondere auch hinsichtlich der Höhengestaltung des Gebäudes anpassen musste.

Beschluss-  
vorschlag  
**1.4**

Zum anderen kritisiert er die geplante Höhe des Baukomplexes, die teilweise drei Geschosse umfasst. Er sorgt sich u.a. um die Lichtverhältnisse.

Beschluss-  
vorschlag  
**1.5**

Zudem äußert er Sorge um die verkehrliche Situation. Aufgrund der Schule und des Kindergartens sei die Verkehrsbelastung der Bergstraße zeitweise bereits erheblich. In diesem Zusammenhang berichtet er über Behinderungen der Zu- und Abfahrt zu seinem Grundstück durch vor seinen Einfahrten abgestellte Fahrzeugen von Eltern, die ihre Kinder jeweils zu etwa gleichen Zeiten sowohl zum Kindergarten als auch zur Schule bringen oder abholen. Daher werden Bedenken gegen die Errichtung eines Ärztehauses und ggf. einer Apotheke o.Ä. mit der Folge einer Verkehrszunahme vorgetragen. Diese richten sich auch gegen die Errichtung einer zweiten Zufahrt für das Vorhaben von der Bergstraße aus für zusätzlichen Parkverkehr infolge des Vorhabens.

Beschluss-  
vorschlag  
**1.6**

Herr Kemkes erläutert, dass der Bebauungsplan aufgestellt wird, da man seitens der Stadtverwaltung der Ansicht ist, dass die Planung sich nicht ausreichend in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge, um nach dem bestehenden Planungsrecht als zulässig betrachtet werden zu können. Insofern soll ein Baurecht für ein in das Grundstück zurückversetztes Vorhaben geschaffen werden, dessen Ausgestaltung im Übergang zu dem im Vergleich zur geschlossenen Bebauung an der Bergstraße offenen Schulgelände sicherlich andere Ansprüche zugemessen werden können als der seinerzeitigen Ergänzungsbebauung an der Straßenlinie der Bergstraße.

Infolge des nach Norden abfallenden Geländeverlaufes wird das geplante Gebäude mit seinem Kellergeschoss an der Bergstraße teilweise aus dem Erdreich herausragen. Um hier ein nach Bauordnungsrecht evtl. entstehendes Vollgeschoss zu berücksichtigen, ist für diesen Grundstücksbereich eine III-Geschossigkeit vorgesehen, deren Ausnutzung aber aufgrund der Hanglage kaum auffallen wird. Es sei ohnehin ein flachgeneigtes Dach geplant, das durch die Gebäudehöhenbegrenzungen im Bebauungsplan festgeschrieben wird. Im weiteren Verfahren werde abgeprüft, ob durch den geplanten Neubau mit einer unzulässigen Verschattung des Wohnhauses von [REDACTED] zu rechnen sei. Man könne aber bereits jetzt mit einiger Sicherheit davon ausgehen, dass dies nicht der Fall sein wird.

Zu der Thematik Verkehr führt Herr Kemkes aus, dass in der Bergstraße vor dem Plangebiet eine 30er-Zone festgelegt ist. Die Problematik eines verstärkten „Hol-/Bring-Verkehrs“ zur Schule und zum Kindergarten stellt sich im Stadtgebiet regelmäßig an jedem Standort derartiger Einrichtungen ein. Die Möglichkeiten der Stadt Emmerich am Rhein, die geschilderten Zustände ordnungsrechtlich zu verhindern, seien beschränkt. Um der Problematik

des ohnehin unzulässigen Zuparkens von Grundstückseinfahrten im betroffenen Bereich abzuwenden, sollte die Möglichkeit zusätzlicher Markierungen von Sperrflächen geprüft werden.

2)

Beschluss-  
vorschlag  
1.7

■ fragt, ob weitere Flächen versiegelt werden sollen. Darüber hinaus regt er an, den geplanten Standort des Baukörpers zu überdenken und stattdessen die südwestliche Freifläche des Schulgeländes an der Emmericher Straße als alternativen Standort für das Vorhaben vorzusehen. Hierbei würde die angeführte verkehrliche Problematik in der Bergstraße nicht noch weiter verschärft. Verkehrliche Probleme sollten durch ein Vorhaben auf der südlichen Teilfläche des Schulbereiches nicht auftreten, da dieser an eine nicht verkehrsberuhigte Durchgangsstraße angrenzt. Darüber hinaus könne mit einer Verlegung des Vorhabenstandortes der Erhalt der an die Turnhalle angrenzenden Sportfläche mit dem Vorteil der Nutzung der dortigen Umkleideräumlichkeiten ermöglicht werden.

Herr Kemkes antwortet, dass der Bauherr verschiedene Standorte überprüft hat und der geplante Standort als der geeignetste erscheint. Die Stellplatzfläche soll neu sortiert und optimiert werden. Dabei kann es zu einer Versiegelung weiterer Flächen kommen.

3)

Beschluss-  
vorschlag  
1.8

■ fragt, ob gesichert wird, dass die Apotheke errichtet wird.

Herr Kemkes erläutert, dass es sich bei der Planung um eine Angebotsplanung handelt. Der Bebauungsplanvorentwurf sieht ein Mischgebiet vor. Dies bedeutet, dass sich dort, wenn der Plan in dieser Form Rechtskraft erlangt, neben Wohnen auch Gewerbe ansiedeln kann, welches das Wohnen nicht wesentlich stört. Lediglich die im Vortrag genannten Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Einzelhandel könne sich ebenfalls ansiedeln, allerdings müsse dies konform mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein sein.

Beschluss-  
vorschlag  
1.9

■ äußert zudem Sorge, ob ausreichend Spielfläche für die Kinder erhalten bleiben würde. Weiter sorgt er sich um die Rettungswege in dem Plangebiet und dass die Fußwege im Plangebiet zu steil sein könnten.

Beschluss-  
vorschlag  
1.10

Herr Kemkes antwortet, dass derzeit einer Überprüfung der Umgestaltung des Schulhofes durchgeführt werde.

Beschluss-  
vorschlag  
1.11

Auf die Sorge in Bezug auf die Rettungswege antwortet Herr Kemkes, dass die Feuerwehr im Planverfahren beteiligt wird.

Herr Driesen, der für die Planung zuständige Architekt, führt aus, dass der neu geplante Fußweg längs der Nordwestgrenze des Schulgeländes eine Höhendifferenz von etwa 2 m auf einer Länge von 45 m umfasse. Insofern sei ein Ausbau mit einer den Ansprüchen an Barrierefreiheit entsprechenden Neigung möglich.

Beschluss-  
vorschlag  
1.12

■ fragt weiter, ob die seiner Ansicht nach hohe Anzahl an Stellplätzen (insgesamt ca. 65) notwendig ist und ob man nicht mit einer Zufahrt auskäme. Seiner Ansicht nach birgt die zweite Zufahrt insbesondere in Bezug auf die Lage neben der Anbindung des neuen Zugangsweges zum Kindergarten an die Bergstraße ein erhöhtes Risiko für die Kinder.

Herr Driesen erläutert, dass die Stellplätze für die verschiedenen Einrichtungen Schule, Kindergarten, Ärztehaus und ggf. Apotheke notwendig sind. Eine genaue Berechnung der notwendigen Stellplätze könne man erst erstellen, wenn feststeht, welche Nutzungen in dem Neubau untergebracht werden. Die bisherige Planung ist eine erste Schätzung der notwendigen Stellplätze. Die zweite Anregung hinsichtlich der Beschränkung auf eine einzige Zufahrt werde geprüft.

- 4) [REDACTED] fragt, ob die geplanten Stellplätze zu dem Ärztehaus gehören werden oder ob die Parkplätze der Allgemeinheit zur Verfügung stehen würden.

Beschluss-  
vorschlag  
**1.13**

Herr Kemkes antwortet, dass die über das derzeitige Stellplatzangebot hinaus gehenden Parkplätze zum Ärztehaus gehören werden.

- 5) [REDACTED] fragt dazu ergänzend, ob die Stellplätze für die Lehrer der Luitgardisschule erhalten und reserviert bleiben.

Beschluss-  
vorschlag  
**1.13**

Herr Kemkes antwortet, dass Nutzungsvereinbarungen zu den bisherigen städtischen Stellplätzen auf den neu zu gestaltenden städtischen Parkplätzen erhalten bleiben.

- 6) [REDACTED] fragt, ob die bestehenden Straßen und Kreuzungen das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen aufnehmen können.

Beschluss-  
vorschlag  
**1.6**

Herr Kemkes antwortet, dass dies im weiteren Verfahren geprüft werden wird.

- 7) [REDACTED] stellt gezielt die Frage an Herrn Driesen, ob der Fußweg stufenfrei ausgebaut werden könnte.

Beschluss-  
vorschlag  
**1.11**

Herr Driesen bejaht diese Frage.

- [REDACTED] möchte zudem seine Vorredner bekräftigen und auf das bereits jetzt hohe Verkehrsaufkommen hinweisen.

Beschluss-  
vorschlag  
**1.6**

Herr Kemkes wiederholt, dass die Thematik Verkehr im weiteren Verfahren abgeprüft werden soll.

- 8) [REDACTED] verweist auf die Problematik der jetzigen beengten Anfahrt des bestehenden Stellplatzbereiches und fragt an, ob für deren Verbreiterung die bestehende Hecke zu ihrem Grundstück wegfallen solle. Sollte dem so sein, so befürchtet sie, dass die angrenzende Wiese südlich der Einfahrt zum ungeordneten Parken o.Ä. genutzt werden könnte.

Beschluss-  
vorschlag  
**1.14**

Herr Kemkes antwortet, dass die Hinweise aufgenommen und berücksichtigt werden.

- 9) [REDACTED] fragt, ob die Kastanie und andere erhaltenswerte Bäume im Plangebiet erhalten bleiben.

Beschluss-  
vorschlag  
**1.15**

Herr Kemkes antwortet, dass im weiteren Verfahren geprüft wird, welche Bäume erhalten bleiben können und welche nicht.

- 10) [REDACTED] fragt, welche Nutzungen bei einer evtl. Aufgabe des Ärztehauses an der Stelle möglich sein könnten.

Beschluss-  
vorschlag  
**1.8**

Herr Kemkes erläutert, dass theoretisch alle Nutzungen, die nach der Baunutzungsverordnung in einem Mischgebiet möglich sind, an dieser Stelle möglich sein werden. Ausgenommen sind die zuvor genannten ausgeschlossenen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten.

Der Bauherr, Herr Subburayalu ergreift abschließend das Wort und erklärt, er habe die Äußerungen der Bürger kritisch aufgenommen. Herr Kemkes und Herr Spiegelhoff verdeutlichen, dass die vorgetragene Bedenken und Anregungen legitime Äußerungen zur Darlegung nachbarlicher Interessen, die es in diesem Planungsprozess abzuwägen gelte, darstellen.

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. Die Präsentation der Bürgerversammlung ist zudem ab dem 23.01.2015 für die Dauer eines Monats auf der Homepage der Stadt Emmerich am Rhein abrufbar. Herr Kemkes beendet die Veranstaltung um 19:20 Uhr.

Emmerich am Rhein, den 26.01.2015  
Im Auftrag

Reinartz