



25.01.2015 12:54

An <Helga.Schumann@stadt-emmerich.de>

Kopie

Blindkopie

Thema Bebauungplanaufstellungsverfahren Nr EL 11/1

Protokoll:  Diese Nachricht wurde beantwortet.

Sehr geehrte Frau Schumann,

hiermit möchte ich Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben Ärztehaus EL 11/1 Bergstraße erheben.

Wie bereits bei der Bürgerversammlung vom 22.01.2014 zum Ausdruck gebracht, haben wir, , in diversen Punkten Bedenken bzw Probleme mit der geplanten Ausführung.

1) Die Bebauungshöhe ist ein absolutes Unding. Wir wurden in Form und Art beim Bau 2 mal zu einer Planänderung gezwungen damit unser Haus ins Wohnumfeld passt. Nun soll ein Objekt genehmigt werden, welches an nördlicher Seite fast 3 Vollgeschoße plus Dach mit einer Bauhöhe von 11m aufweist. Die ohnehin dunkle Wohnlage, bedingt durch die großen Lindenbäume, wird durch ein solches Projekt noch wesentlich extremer, da uns dann auch noch die späte Sonne in den Herbst- und Wintertagen genommen wird. Fazit für die Objekthöhe ist ein klares **NEIN**

Beschluss-
vorschlag
1.5

2) Die Verkehrssituation ist bereits jetzt schon schwierig, da die Bergstraße fast gantztägig einseitig zugeparkt und ein Begegnungsverkehr nicht möglich ist. Da sorgt der Zubringerverkehr für Schule und Kindergarten regelmäßig für ein Verkehrschaos. Ein geplantes Ärztehaus würde dieses Problem dann gantztägig hervorrufen. Nicht zuletzt habe ich als Anwohner bereits jetzt schon das große Problem, das meine 2 Einfahrten am Haus regelmäßig zugeparkt werden und ich bisher **nur** an Schule **und** Kindergarten suchen musste. Als Selbstständiger kann ich es mir nicht leisten noch mehr Zeit damit zu verbringen, irgendwelchen Falschparkern hinterher zu rennen.

Beschluss-
vorschlag
1.6

3) Das größte Problem, ist aus meiner Sicht, allerdings die Sicherheit der Schul- und Kindergartenkinder. Als Vater von 2 Jungs, welche beide den Kindergarten Rappelkiste und auch die Grundschule hier besucht haben, kenne ich das Problem zu genüge. Bereits jetzt grenzt es an ein Wunder, das es rund um die Schule, zu noch keinen schweren Unfall gekommen ist. Die Tempo-30-Zone wird kaum eingehalten und ist auch noch nie kontrolliert worden. Zusätzlicher Verkehr, und in dem Zusammenhang die 2-spurige Erweiterung der bestehenden Ausfahrt und die geplante Errichtung einer zusätzlichen Ausfahrt sind ein nicht tragbares Risiko für die Kinder. Allzu oft habe ich bisher kleinere Unfälle (Autotür aufreißen usw) oder Beinah-Unfälle beobachtet um zu wissen, dass zwangsläufig irgendwann mal etwas schlimmeres passiert.

Beschluss-
vorschlag
1.12

4) Traurig wäre es auch, wenn die Grün- und Aschefläche einem solchen Projekt weichen

müsste. Diese Freizeitfläche wird nicht nur von der Schule und dem Kindergarten genutzt. Auch treffen sich dort Kinder in der Freizeit um Fußball oder Volleyball zu spielen. Wobei letzteres nicht mehr möglich ist, da das kaputte Netz nicht mehr instandgesetzt wurde. Der Korb, eines vorhandenen Basketballtores, ist von mir persönlich schon diverse Male repariert worden. Auch den momentan vorhandene Korb habe ich besorgt und montiert. Sie sehen also, das die Fläche keinesfalls brach liegt.

Beschluss-
vorschlag
1.9

Wir sind auf keinen Fall ein Gegner eines solchen Projektes und schon erst recht nicht gegen die Niederlassung eines Arztes für Allgemeinmedizin, sind doch unsere beiden Kinder Patienten des Antragstellers. Allerdings ist die Bauweise im betreffenden Umfeld ein absolutes NO-GO und der Standort aus Sicherheitsgründen mehr als bedenklich.

Vielleicht sollte hier mal geprüft werden, ob der 2. Schulhof, welcher wegen der fehlenden Hauptschule kaum noch genutzt wird, nicht ein möglicher Standort sein könnte.

Beschluss-
vorschlag
1.7

Die Fläche könnte Problemlos verkehrstechnisch an die Emmericher Straße angebunden werden und bietet auch genügend Platz für Parkraum.

Die Bauhöhe fällt, durch die angrenzenden hohen Schulgebäude, auch nicht ins Gewicht.

Und nicht zuletzt könnte ein schön gestaltetes Gebäude an dieser Stelle am Ortseingang auch ein echter Hingucker darstellen.

Wir möchten Sie bitten, uns in diesem Fall auf den laufenden zu halten. Gerne würden wir uns weitere Schritte vorbehalten und nicht irgendwann vor vollendeten Tatsachen gestellt werden.

Im Voraus herzlichen Dank



Stadt Emmerich
Der Bürgermeister
FB5 Stadtentwicklung
Geistmarkt
46446 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein
BGM: X
Dez.: 11
Eing. 09. Feb. 2015
Fb.:
Anl. €

Bebauungsplanverfahren EL 11/1
Öffentlichkeitsbeteiligung
hier: Bedenken oder Einwände

Emmerich, 06. Februar 2015

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Diks,
sehr geehrte Mitarbeiter der Stadtverwaltung !

Ich bitte um Eingangsbestätigung meines Schreibens und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen den Ratsgremien der Gemeinde für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Gemeinde. Ich halte mir offen, weitere Stellungnahmen und im Laufe des Verfahrens neue Erkenntnisse einzubringen oder Gutachten zu fordern oder einzubringen.

Prolog

Am 22.01.2015 fand in Elten in der Luitgardisschule die Vorstellung des Bebauungsplan EL 11/1 durch die Mitarbeiter des Fachbereichs 5 (FB 5) statt. Frau Reinartz war als Protokollführerin verpflichtet und Herr Kemkes hat als Leiter des FB 5 den Abend geleitet. Frau Schumann war für den Vortrag zuständig. Erneut haben die Mitarbeiter der Stadtverwaltung ihre Aufgabe sehr ordentlich gemacht und der Vortrag wurde sehr verständlich vorgetragen. Lediglich bei der Objektivität fand ich die Begeisterung von Frau Schumann für das geplante Vorhaben etwas zu euphorisch, was aber der Sache nicht wirklich geschadet hat. Ich bedanke mich daher ausdrücklich für die gute Arbeit.

deren alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer ich bin, ist u.a. Eigentümerin der Immobilie Kindergarten Rappelkiste. Ich bin daher nicht nur als Bürger, sondern auch als direkter Nachbar motiviert und interessiert mich hier zu beteiligen.

Im Anschluss an den Vortrag wurden von vielen der ca. 60 anwesenden Bürger Fragen gestellt oder Vorschläge gemacht, die die Stadtverwaltung sicher notiert hat und bearbeiten wird. Auch ich habe die Möglichkeit genutzt meine Bedenken zu äußern, bis mir vom Bauherrn die Möglichkeit durch Redeverbot genommen wurde bzw. ich es nicht zu einer öffentlichen verbalen Auseinandersetzung kommen lassen wollte. Die demokratischen Möglichkeiten werde ich aber gerne vollständig nutzen, auch wenn der Bauherr damit öffentlich drohte, dass wir wenn es weitere Einwände gibt, „keine ärztliche Versorgung in Elten finden“.

Bedenken und Einwände

Ich habe am Abend die Informationen der Stadtverwaltung so verstanden, dass ich meine Einwände u.a. in einfacher Schriftform mitteilen kann, was ich hiermit gerne machen möchte. Sollte die Form nicht ausreichen, bitte ich um rechtzeitige Nachricht, damit ich nachbessern kann.

1. Thematischer Einwand

Ich habe wie viele andere Bürger nicht verstanden, wieso es notwendig ist, an dieser Stelle ein Ärzte- und Wohnhaus zu erstellen. Dies macht ja erst die Änderung des Bebauungsplan notwendig und dieses Verfahren. Wir haben in Elten im Moment 2 Arztpraxen, 2 Physiotherapeuten und 1 Apotheke in geringer Nähe und ebenfalls in Elten 2 Zahnarztpraxen und mehrere Gaststätten oder Bäckereien mit Bewirtung. Wie wir bisher erfahren haben, plant der Bauherr eine Arztpraxis für einen 4. Arzt für Allgemeinmedizin, einen Zahnarzt, einen Physiotherapeuten, einen Orthopäden, eine Apotheke und eine Cafeteria und mehrere Wohnungen.

Beschluss-
vorschlag
1.8

1.1 Arztpraxis

Der Bauherr betrieb bereits in den paar Jahren seiner Tätigkeit in Elten mehrere Arztpraxen. Erst war er in den ehemaligen Räumen von Drs. Andries an der Zevenaarer Straße tätig und baute neue Räume unterhalb des Altersheimes Martinusstraße für eine weitere Praxis aus. Hier veränderte er sich mehrfach immer in verschiedenen Räumen und beendete die Arztpraxis an der Zevenaarer Straße. Nach allgemeinen Kenntnis beschäftigt der Bauherr 2 angestellte Ärzte in Teilzeitarbeit und ist selber auch nicht jeden Tag als Arzt tätig, so dass maximal 2 Ärzte gleichzeitig bisher tätig sind.

Beschluss-
vorschlag
1.8

Der andere Hausarzt Dr. Doerwald unterhält ebenfalls eine Hausarztpraxis in Elten am Markt und hat auch mal eine angestellte Ärztin beschäftigt. Laut Aussagen der kassenärztlichen Vereinigung gibt es für Emmerich bzw. Elten keine Möglichkeit Ärzte zuzulassen. Ist es nicht auch ratsamer die bestehenden Arztpraxen ordentlich zu betreiben und eine gewisse Kontinuität zu zeigen ?

1.2 Zulassung Ärzte

Wie schon geschrieben besteht wohl nicht die Möglichkeit weitere Ärzte in Elten kassenärztlich zuzulassen. Dies gilt für Allgemeinmediziner und im Besonderen für Orthopäden, hier ist der gesamte Kreis Kleve gesperrt.

Für Zahnärzte gilt dasselbe. Wir sind in Elten mit 2 Zahnärzten, die jeweils noch weitere Zahnärzte angestellt haben bestens versorgt. Beide Zahnarztpraxen haben gerade ihre Praxisräume modernisiert und erweitert. Auch hier gibt es keine weitere Zulassungsmöglichkeit.

Beschluss-
vorschlag
1.8

Mit einer Apotheke ist Elten ebenfalls gut gerüstet und ich habe gehört, dass es auch hier keine weitere Zulassung für eine Apotheke möglich ist.

Ich bitte doch hier die Stadtverwaltung zu prüfen, ob für ein solches Bauvorhaben überhaupt eine Möglichkeit besteht. Wenn doch keine weiteren Ärzte mehr zugelassen werden dürfen, warum benötigt man dann ein neues Gebäude? Hier verspricht der Bauherr eine Nutzung, die gar nicht möglich sein kann. Wieso lässt sich die Verwaltung hier täuschen und lässt die Täuschung der Bürger zu, die eine ärztliche Versorgung natürlich möchten und deswegen auf einen solchen „faulen“ Kompromiss eingehen und ein solches Gebäude zulassen würden.

1.3 Gesundheitszentrum Elten

In den Räumen der ehemaligen Schlecker Filiale (Klosterstraße 11 und 13) soll laut öffentlichen Informationen ein Gesundheitszentrum entstehen. Hier wird es Platz für eine Praxis für einen Allgemeinmediziner geben, die aber auch hier erst besetzt werden kann wenn ein Arzt aufhört oder seine Praxisräume wechselt. Ein Physiotherapeut will sich dort auch niederlassen. Als Eltener Bürger und bestimmt nicht alleine, bin ich froh wenn sich dieser hässliche Leerstand ändert und wie die Projektentwicklerin hierzu darstellt, will sie den Denkmalschutz unterstreichen und das Ortsbild von Elten als Eltenerin dauerhaft verbessern.

Warum sollte durch eine Bauplanänderung an anderer Stelle ein konkurrierendes Projekt erst ermöglicht werden und damit der Leerstand in Elten bleiben. Hier darf doch die Stadtverwaltung nicht Bemühungen ein leer stehendes Gebäude zu nutzen torpedieren.

Beschluss-
vorschlag
1.8

Neben dem leer stehenden Schlecker Gebäude haben wir in Elten weitere Leerstände, zum Beispiel auch das Gebäude „Schwan“ am Markt, was sich meines Erachtens optimal für eine Arztpraxis eignen würde.

2. Lage Bebauungsplanverfahren

Die Stelle an der ^{Bergstraße} ~~Klosterstraße~~, wo laut Bebauungsplanverfahren dann ein Mischgebiet entstehen soll, bietet sich aus einer Reihe von Gründen nicht an für ein solches Bauvorhaben.

2.1 Zerklüftung Ortskern

In Elten haben wir im Gegensatz zu Emmerich einen funktionierenden Ortskern. Die Stadtverwaltung hat hier die Fehler, die in Emmerich in großer Menge gemacht wurden, in der Vergangenheit verhindert. Durch ein Mischgebiet an der Klosterstraße, was neben einer Arztpraxis dann auch Einzelhandel zulassen kann, wird der Ortskern auseinander gezogen mit negativen Folgen für den bestehenden Ortskern. Der Bauherr plant hier ein Gebäude gigantischer Ausmaße. Im Vortrag am 22.01.15 wurden die geplante Breite mit gut 35 m beziffert, die Tiefe soll bis zu 30 m betragen und die Höhe bis zu 11 m über Geländehöhe. Wenn in diesem riesigen Gebäude von bis zu 1000m² pro Ebene über bis zu 3 Ebenen, also auf einer Fläche von rund 3.000 m² kleine Geschäfte, Boutiquen, Cafe, Gastronomie o.a. (wie es auf Nachfrage am Abend beantwortet wurde) möglich sind und keine medizinische Versorgung bzw. Ärzte sein werden, dann entsteht hier ein bautechnischer Schandfleck ähnlich dem alten Rewe-Zentrum in Emmerich am Neuen Steinweg. Auch in Elten wird das nicht funktionieren und hier befürchte ich die gleiche Entwicklung.

Beschluss-
vorschlag
1.16

Ich fordere hier die Stadtverwaltung auf, den Ortskern von Elten mit seinen Geschäften und Gastronomie zu schützen und vor Zerklüftung zu bewahren und Leerstand zu vermeiden.

2.2 Eigenart der näheren Umgebung

Das Antragsgrundstück liegt nach eigenem Vortrag der Stadtverwaltung in einem Gebiet, das in allen 3 Punkten nicht der Eigenart der näheren Umgebung entspricht. Eigentlich ist es üblich dann eine solche Bebauung abzulehnen. Hierfür gibt es keine Gründe es nicht abzulehnen.

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Beschluss-
vorschlag
1.17

In der näheren Umgebung des Antragsgrundstücks gibt es überwiegend Nutzung für Wohnzwecke. Die Schule an der Seminarstraße bildet hier die Ausnahme, ist aber weit genug entfernt um hier auch nur eine Nutzung für Wohnzwecke zu genehmigen. Sollte es also Bedarf an eine Änderung des Bebauungsplans geben, so ist es sinnvoll auch hier nur eine Nutzung für Wohnzwecke zu genehmigen. Wenn man sich dem Bauherrn oder seinem Beruf gegenüber verpflichtet fühlt, so kann man auch in ein Gebäude eine Arztpraxis errichten, welches für Wohnzwecke konzipiert scheint. Dies ist sicherlich am Niederrhein keine Ausnahme, dass „große“ Häuser gebaut werden, wo eine Arztpraxis im Erdgeschoß betrieben wird und darüber oder daneben Wohnraum. Weitere Nutzung sollte an dieser Stelle aber ausgeschlossen werden, dazu besteht wie schon dargestellt auch keineswegs Bedarf.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Beschluss-
vorschlag
1.17

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend 1 oder 1,5 geschossig. Eine Ausnahme bildet lediglich die Schule, die bis II-geschossig gebaut ist, Die Schule stellt aber hier keine positive Ausnahme dar, sondern wäre in der Größe heute besser nicht vorhanden. Es ist also völlig unverständlich, warum die Stadtverwaltung hier eine 3-geschossige Bebauung zulassen will. Aus der direkten Nachbarschaft wurde vorgetragen, dass dort bei Bau der freistehenden Einfamilienhäuser auf eine maximale Geschosshöhe auf anderthalb Geschosse bestanden wurde und selbst das Heben des Bauprojekts um 20 cm zur Vermeidung von Wassereindringen bei Starkregen am Berg nicht gestattet wurde. Wie kann die Stadtverwaltung jetzt hier plötzlich eine so riesige Bebauung planen?

Ich stelle den Antrag hier Art und Maß der baulichen Nutzung der Nachbarschaft anzupassen und nur Nutzung für Wohnzwecke zu planen und nur 1,5 fache Geschosshöhe wie bei den Einfamilienhäusern in der Nachbarschaft auf der anderen Seite Bergstraße und Plagweg.

2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Beschluss-
vorschlag
1.17

Wie von der Stadtverwaltung dargestellt ist die Gebäudestellung in der unmittelbaren Nachbarschaft an der Bergstraße straßennah und die Bebauungstiefe beträgt in der Regel 10 bis 15 m. Es gibt keinen Grund für das Antragsgrundstück hier andere Maßstäbe zu verwenden. Es liegt doch im Auftrag der Stadt für ein harmonisches Bild zu sorgen, dazu gibt es ausdrücklich den § 34 BauGB ff. Ich sehe hier, dass die Stadtverwaltung den § 34 BauGB nicht genügend beachtet oder eher missachtet. Es liegt nicht im Ermessen des Fachbereichs 5 zu entscheiden, ob es dem Stadtbild entspricht oder nicht. Hier wurde beim Vortrag schon subjektiv argumentiert, dass ein solches Gebäude doch schön sei und durch die Größe und sein Anderssein eben das Besondere am Ortsbild hervorhebe. Hier ist es der persönliche Geschmack des Vortragenden oder Bauherrn, aber nicht die allgemein gültige Ordnung oder Sicht. Hier sollte man nicht alle Vernunft beerdigen.

2.3 Lage Antragsgrundstück

Beschluss-
vorschlag
1.17

Das Antragsgrundstück liegt am Fuße des Eltener Berg, Es ist die gerade Verlängerung der einzigen Wegachse auf den Berg und es ist die Prunkstraße Emmerichs und Eltens. Die Lindenallee wird von schönen Einfamilienhäusern in 1,5 geschossiger Bauhöhe flankiert, weit genug auseinander und mit vielen Freiflächen um den Blick in die Rheinlandschaft um Emmerich und den Niederrhein zu ermöglichen. Das Antragsgrundstück ist im Moment unbebaut und erlaubt den Besuchern bereits am Fuße des Bergs den freien Blick auf die Wegachse und Schönheit Eltens.

Als ich im Gewerbegebiet Eltens an der Groenlandstraße u.a. eine Lagerhalle bauen wollte, wurde mir die Bebauung nur bis zu einer Höhe von 9 m über Geländehöhe genehmigt; selbst dies noch mit vielen Schwierigkeiten und langen Diskussionen. Die Argumentation der Stadt war damals im Gewerbegebiet weit außerhalb von Elten, „das man sonst den Ort ja nicht mehr sieht“. Dieses Argument, ob sinnvoll oder nicht, ist mir bis heute haften geblieben. Ich wollte damals meine Lagerhalle 11 m hoch bauen.

Wenn schon im Gewerbegebiet keine Bebauung von 11 m sinnvoll ist und den Blick verwehrt, was macht dann eine Bebauung von 11 m Höhe über Gelände auf einer Breite von 35 m und Tiefe von 30 m für einen Eindruck. Hier wird der ortsfremde Besucher doch denken dort stände eine Fabrik.

Ich habe den Eindruck die Stadtverwaltung hat das Gelände unter diesen Gesichtspunkten noch gar nicht betrachtet. Auch aus diesem Grund ist eine Bebauung auf dem Antragsgrundstück maximal bis zu einer Geschoßhöhe wie in der Nachbarbebauung zu verantworten und maximal bis zu einer Breite von 15 m. Viel mehr kann ich mir hier, wenn überhaupt eine Bebauung stattfinden soll, eine nette verschachtelte Bauweise mit unterschiedlichen Firsthöhen vorstellen. Das Gelände ist hier ein Berg. Warum soll ein oder mehrere darauf zu errichtete Gebäude einen durchgehenden Dachsim haben oder Dachhöhe. Gerade durch ansteigende Dachhöhen zur Bergspitze verstärkt man doch den „Bergeffekt“ anstatt ihn zu vernichten. Ich stelle den Antrag an die Stadtverwaltung das zu beachten.

2.4 Denkmalbereichssatzung

Beschluss-
vorschlag
1.4

Die Denkmalbereichssatzung Elten endet exakt an diesem Grundstück. Ich stimme der Stadtverwaltung nicht zu, dass man einen Denkmalschutz stärkt, indem man daneben ultra modern baut, wie es vorgetragen wurde. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite betrifft der Denkmalschutz Bergstraße die dort stehenden Einfamilienhäuser und die Eigentümer die daneben gebaut haben, wurden mit Hinweis auf den Denkmalschutz angewiesen klein, niedrig und der Nachbarschaft angepasst zu bauen. Dies hat der Bergstraße sicherlich nicht geschadet, auch wenn es dem einen oder anderem Hauseigentümer nicht gefällt. Auf dem Antragsgrundstück soll keinerlei Rücksicht auf die Denkmalbereichssatzung Elten genommen werden. Das mag verfahrenstechnisch erlaubt sein, ist aber für eine Stadt, die zum Wohl des Bürgers planen und entscheiden soll nicht in Ordnung. Vor allem nicht, wenn hier unmittelbar in 3 m Entfernung zum Denkmalschutz ein 11 m hohes Gebäude entstehen soll auf 35 m Breite. Hier sollte mindestens ein Abstand von 10 m zur Denkmalbereichssatzungsgebiet frei bleiben. Die Stadtverwaltung hat es doch in der Hand die Antragsfläche entsprechend zu verkleinern, was ich hiermit beantrage.

2.5 Umwelt und Natur

Beschluss-
vorschlag
1.18

Das Antragsgrundstück liegt in einem großen Gartengebiet, welches relativ naturbelassen sich von der Bergstraße über die Gärten an der Emmericher Straße erstreckt. In diesem Gebiet sind meine Familie und ich Eigentümer weiterer Grundstücke und Immobilien. Hier können wir die Tierwelt relativ über die Jahre beobachten und beschreiben. Wir befürchten, dass es hier durch die komplexe und riesige Bauweise und die Nutzung als Mischgebiet zu Beeinträchtigungen schützenswerter Säugetiere und Vögel kommen wird.

2.5.1 Säugetiere

Beschluss-
vorschlag
1.18

Bei den Säugetieren habe ich besonders die Fledermaus, hier auch die unter Naturschutz stehende Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Abendsegler (*Nyctalus*) im Sinn. Sie finden ihr Habitat in den Mauerresten und Hecken und altem Baumbestand auf dem Antragsgrundstück, wo sie jetzt im Winter ihren Winterschlaf halten. Im Sommer nutzen sie das Gebiet dann als Jagdgebiet und für den Zugang zu den Waldgebieten am Eltener Berg. Eine Störung durch Bebauung und Rodung der Hecken oder Bäume würde das Leben der geschützten Tiere beenden. Bei der beabsichtigten Bebauung und Belästigung durch Lärm des Gewerbetreibenden würden sie das Habitat aufgeben. Hier müsste geprüft werden, ob das mit dem Naturschutz vereinbar ist und ggf. Maßnahmen berücksichtigt werden (Roden und Fällen zu bestimmten Jahreszeiten, Anbringen von Fledermausöffnungen am Gebäude). Auch findet man in den Hecken und alten Mauern im Sommer Reptilien, die ich aber jetzt weder von Art noch Artenschutz bestimmen kann.

Ich stelle den Antrag hier einen Sachverständigen zu befragen und das Ergebnis zu berücksichtigen.

2.5.2 Vögel

Beschluss-
vorschlag
1.18

In den alten und teilweise mit Alt- und Totholz ausgestatteten Bäumen finden eine Reihe von Vögeln ihre Brutgebiete und Habitat. Welche Vogelarten hier anzutreffen sind, sollte von einem Sachverständigen ermittelt werden, der auch Auskunft und Weisungen zur Schutzbedürftigkeit geben kann. Ich habe neben den üblichen Meisen und Finkenarten aber auch hier bereits den Kleinspecht, Buntspechte allgemein und den Schwarzspecht beobachtet. Es muss geprüft werden, ob durch Roden und Fällen auf dem Gebiet einzelne Arten gefährdet sind.

2.6. Vegetation

Beschluss-
vorschlag
1.15

Wie bereits beschrieben bildet die Lindenallee mit der Bergstraße als Verlängerung die Prachtstraße zum Eltener Berg. Die Lindenallee verdankt ihren Namen und ihrem Charakter als Allee den angepflanzten alten Linden. Die Bergstraße nimmt dieses Stilelement auf und ist ebenfalls von Linden gesäumt. Es ist sicherzustellen, dass durch zukünftige Bauvorhaben oder Erschließung des Grundstücks dieser Charakter erhalten bleibt und die Linden stehen bleiben. Im Konzept der Stadtverwaltung sind 6 Bäume im Verlauf der Bergstraße eingezeichnet, alle im gleichen Abstand zueinander und so, dass weitere Lücken für freie Zufahrten möglich wären. Vor Ort zähle ich aber 10 Lindenbäume und natürlich mit unterschiedlichem Abstand zueinander. Im Plan sind hier einfach ein paar Bäume hingezeichnet. Eine Allee, die auch die Bergstraße für mich darstellt, lebt von Ihren Bäumen. Für die Erschließung des Grundstücks, Bauarbeiten etc. müssten demnach fast die Hälfte der Bäume gefällt werden. Hier muss kritisch geprüft werden, ob dies mit der Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich und anderer Schutzmaßnahmen vereinbar ist. Auch städteplanerisch halte ich ein Wegfall der Bäume für einen nicht zu akzeptierenden Weg. Es handelt sich hier um den Anfang eines Weges zum Naherholungsgebiet Eltener Berg und hier sollte der spazierende Bürger oder Besucher weiter an Bäumen vorbei geführt werden und nicht vor Gebäudemauern.

Insbesondere auch die Verbreiterung der Zufahrt für einen Begegnungsverkehr dürfte für 2 große und alte Linden das Ende bedeuten. Dies ist nicht tragbar.

Auf dem Antragsgrundstück stehen viele Bäume und Sträucher, die wohl zum großen Teil nicht unbedingt erhaltensnotwendig sind. Aber 3 mächtige Bäume, 1 Kastanie und 2 große Birken beeindrucken durch ihr Alter und ihre Größe. Hier sollte der Baumschutz beachtet werden und nach Möglichkeit die Bäume bewahrt.

2.7 Verkehr

Wie im Termin am 22.01.15 ausführlich von einigen Anwohnern erläutert und beschrieben, ist bereits jetzt die Verkehrssituation Bergstraße, Plagweg, Seminarstraße eng und gefährlich. Durch die Entstehung eines Mischgebiets wird hier weiterer Verkehr zu den Gewerbeeinrichtungen geführt. Die Vielzahl der geplanten Einrichtungen fördert einen Verkehr zu allen Tages- und ggf. Nachtzeiten.

Zur Zeit haben sich Kindergarten, Schule und Hallenkleinschwimmbad mit ihren Öffnungszeiten und Verkehrsaufkommen soweit es möglich ist arrangiert und bewältigen den Verkehr, mehr ist aber der Umgebung nicht zuzumuten. Im Sommer ist die Situation bereits jetzt durch den regen Besucherverkehr zum Eltener Berg untragbar.

Die Straße wird auch von den Anwohnern der Nachbarstraßen genutzt und ist der direkte Zugang vom Ortszentrum zum Berg.

2.7.1 Parkplätze

Im Moment sind 28 Parkplätze auf dem Gelände vorhanden und werden stark frequentiert. Es ist knapp ausreichend und zu den Stoßzeiten, wenn Eltern ihre Kinder gleichzeitig zur Schule und Kindergarten bringen oder abholen und gleichzeitig das Bürgerbad beginnt ist es bereits zu eng. In den Zeiten von 7:00 Uhr bis 14:00 Uhr ist der Parkplatz durch Ausschilderung nur für Lehrkräfte und Besucher des Kindergartens reserviert und darf für andere Parkzwecke nicht genutzt werden. Eine große Zahl der Parkplätze ist entweder direkt durch Markierung bestimmten PKW zugeordnet oder sind durch Markierung für den Kindergarten reserviert. Nicht reservierte Plätze sind maximal 10 vorhanden, aber in den Zeiten des Schul- und Kindergartenbetrieb sind diese auch meist durch Besucher oder Handwerkerfahrzeuge oder Angestellte etc. belegt. Es gibt selten einen freien Platz.

Das Bürgerbad (Hallenkleinschwimmbad) öffnet in der Zeit von 16:00 Uhr bis ca. 20:00 Uhr. Es ist nur möglich dort zu parken wenn die Lehrkräfte und andere Parkende das Gelände bereits verlassen haben. Meist reicht der Parkraum in den Öffnungszeiten des Bürgerbads dank des guten Zuspruchs nicht aus.

Der Bauherr hat in seiner Begründung für das Bauvorhaben erklärt Parkraum für das Bürgerbad schaffen zu wollen. Dies ist aber nur möglich, wenn die Anwohner und die Besucher der Immobilie auf dem Antragsgrundstück woanders parken würden. Vielmehr hat der Bauherr aber die Parkplätze der Schule, des Kindergarten und Bürgerbad, die heute vorhanden sind, für seine Zwecke bereits adoptiert und erklärt, dass ca. 45-50 Parkplätze für seine Immobilie zur Verfügung stehen. Darin sind aber die 28 bestehenden Parkplätze inkludiert. Auf dem Gelände was nicht an den Bauherrn veräußert würde sind in der von der Stadtverwaltung vorgestellten Planung nur noch 25 Parkplätze vorhanden; hier fallen sogar Parkplätze weg. Durch die Änderung des Bebauungsplan wird also jetzige Situation deutlich verschlechtert, zusätzlich besteht die Gefahr, dass die nun verbleibenden 25 Parkplätze nicht mehr allein durch die Schule, Kindergarten und Bürgerbad genutzt werden, sondern durch Besucher der Immobilie. Dies wird umso deutlicher, als dass die Zufahrt zu den Parkplätzen der neuen Immobilie über diesen Parkplatz geplant wird.

Da der Architekt oder Bauherr sich nicht zu der tatsächlichen Nutzung äußern, nur zu einer Planung und die Ausweisung des Antragsgrundstücks als Mischgebiet eine jegliche gewerbliche Nutzung zulässt, können gar nicht genug Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen werden; insbesondere nicht bei der gigantischen Größe der Bebauung. Dies gelingt nur unter Einbeziehung der Parkplätze auf dem schulischen Gelände.

Auf Nachfrage nach der Veranstaltung bestätigte der Architekt des Entwurfs, dass er im Moment keine Pläne oder Vorstellungen hat, wo er was bauen soll. Also steht nicht fest ob oder wo oder in welcher Anzahl eine Apotheke, Arztpraxen, Therapiepraxen, Gewerbelokale, Cafeterien oder

Wohnungen geschaffen werden sollen. Der Bauherr stellte öffentlich klar, dass er gar nicht weiß ob er überhaupt da etwas bauen will; er wolle nur wissen ob dies grundsätzlich gehe.

Die in der vorliegenden Planung insgesamt eingetragenen Stellplätze für PKW sind nur wenig mehr als bisher vorhanden. Dies kann den Ansturm keinesfalls genügen. Außerdem sind keine Behindertenparkplätze eingeplant und der Architekt hat auch bei der Auswahl der Größe der Parkplätze diese generell sehr eng bemessen. Hier wird auch keine Überlegung gezeigt, wie der Anlieferverkehr für die möglichen Geschäfte oder Cafeteria geregelt sein soll. Hier ist zumindest mit Kleinlastverkehr zu rechnen.

2.7.2 Zufahrten

Beschluss-
vorschlag
1.12

Es ist geplant das Antragsgrundstück über 2 Zufahrten zu erschließen, wobei mindestens eine (die obere und bestehende) für den Begegnungsverkehr geeignet sein soll. Hierzu müsste die bestehende Zufahrt fast doppelt so breit ausgebaut werden, was neben Wegfall der Linden auch zu Problemen mit der Sicherheit der Fußwege führt.

Bereits jetzt ist die Zufahrt sehr unübersichtlich und nur dank des geringen Verkehr und der Umsicht und Kenntnis der Situation der Parkplatznutzer ist hier noch nichts passiert. Den Parkplatz nutzen ja heute jeden Tag nur wenige Fahrer und die fast täglich und können daher die Situation meistern. Bei einer für einen breiten Verkehr zulässigen Nutzung und täglich wechselnden Fahrern und deutlich mehr Frequenz, kann diese Sicherheit nicht weiter gewährleistet werden.

Es wurde bereits vorgeschlagen, um ein schnelles Ein- und Abbiegen auf die Bergstraße zu verhindern und unrechtmäßiges Parken zu vermeiden und unnötiger Parksuchverkehr, die Zufahrten mit Schranken zu sichern. Das würde zumindest die Situation der Fahrzeuge etwas bessern. Auch die Fußgänger könnten dann bei geschlossener Schranke die Zufahrt leichter überqueren.

Wir dürfen nicht vergessen, dass es sich bei dem Fußweg um den Hauptzugangsweg aus dem Ortszentrum von Elten für alle Kinder des Kindergarten und Grundschule handelt; besonders gefährdete und zu schützende Verkehrsteilnehmer.

Besonders im Sommer fahren noch zusätzlich unzählige Fahrräder über die Bergstraße und stellen bereits heute eine nicht einschätzbare Gefahrenquelle dar. Durch den Mehrverkehr kann hier keine Sicherheit mehr gewährleistet werden.

Eine Zufahrt an 2 Stellen zum Antragsgrundstück ist aus diesem Grund unbedingt zu vermeiden. Es sollte ausreichen wenn eine Zufahrt besteht und die weitere Verkehrsführung sollte dann auf dem Antragsgrundstück erfolgen.

Um dies zu ermöglichen und genügend Stellplätze usw. zu schaffen muss die bebaubare Fläche reduziert werden und die Nutzung eingeschränkt.

2.7.3 Bergstraße

Beschluss-
vorschlag
1.6

Die Bergstraße ist im oberen Bereich ab Ecke Plagweg mit einem Parkverbot auf einer Straßenseite beschränkt. Der Bereich Bergstraße Nr. 55 bis 57 ist sogar mit einem absolutem Halteverbot für die Tage Montag bis Freitag und die Zeit von 7:00 Uhr bis 14:00 Uhr behaftet. Ungefähr gegenüber des Antragsgrundstücks endet dieses Verbot und die Bergstraße darf auf einer Straßenseite für Parkzwecke genutzt werden. Dies wird sowohl von den direkten Anwohnern und Besuchern als auch von Anwohnern der Nachbargrundstücke stark genutzt, so dass hier eigentlich nie freier Parkraum

besteht. Damit ist aber die Bergstraße in ihrer Breite ab Antragsgrundstück bis Martinusstraße in der Praxis einspurig. Da für die Martinusstraße die Rechtsregelung für die Vorfahrt gilt, ergeben sich bereits heute kuriose und gefährliche Situationen. Nur mit der Ortskenntnis und vorrausschauenden Fahrweise der Fahrer ist es zu Stoßzeiten heute möglich diesen Abschnitt zu befahren ohne Verkehrsvergehen zu begehen oder zu provozieren. Die dazwischen fahrenden Radfahrer erschweren die Situation erheblich. Zusätzlicher Verkehr kann nicht über die Bergstraße erfolgen, aber eine andere Möglichkeit der Straßenführung zum Ortszentrum oder auf die Bundesstraße gibt es nicht.

Resümee der bisherigen Punkte

Aus dem umfangreichen bisherigen Vortrag sollte der verantwortliche Stadtplaner erkennen, dass er hier nicht alle Punkte und Einwendungen genügend betrachtet und beachtet hat. Es kann nur zu dem Ergebnis führen, dass auf dem Antragsgrundstück gar keine Bebauungsplanänderung stattfindet oder der Bebauungsplan deutlich abweichend vom Entwurf neu vorgestellt wird.

Das Grundstück sollte nur zu Wohnzwecken zur Verfügung stehen. In einer der besten Lage des Ortes für Wohnbebauung macht dies sicher einen gewissen Sinn. Die Bebauung sollte auf dem gesamten Grundstück der Ortsumgebung angepasst sein, das bedeutet kleine und normale hohe (1,5 geschossig) Einheiten. Sicher kann auch eine verschachtelte Reihenbebauung hier vorstellbar sein, wie es auf dem Plagweg in der direkten Nachbarschaft gezeigt wird, wo 8 Einheiten in Tiefe und Höhe verschachtelt sich der Umgebung anpassen. Die Bausünden der 60er und 70er Jahre sollten nicht wiederholt werden, wo Gigantismus und Anderssein alles war.

Der Zugang zu den Wohneinheiten könnte auf dem Antragsgrundstück mittig erfolgen, wo zum Beispiel rechts und links Einheiten gebaut werden könnten. Das Gebiet sollte keineswegs als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Eine Praxis für einen Arzt oder mehrere lässt sich sicher auch in diesen Dimensionen darstellen und eine Arztpraxis könnte in der Nutzung dann ausdrücklich erlaubt sein. Andere als gesundheitsfördernde Nutzung sollte aber ausdrücklich verhindert werden. Es wird sich mir aber verschlossen bleiben, warum der Bauherr einen Bedarf hat die bestehende Praxis zu verlassen. Er hat doch dort erst 2013 umfangreich auf 300 m² erweitert. Begonnen hat er 2011 mit 26 m² und hat dann auf 90 m² erweitert. Damit war doch auch ein „Hausarztbetrieb“ möglich. Ich denke nicht, dass es viele weitere Hausärzte gibt die mehr als 300 m² für ihren Praxisbetrieb benötigen, die meisten deutlich weniger mit ca. 100 m² und beschäftigen dort auch meist 1 oder 2 Ärzte in Vollzeit.

Die bestehenden Parkplätze müssen in ihrer Zahl erhalten oder erweitert werden und es muss eine Fremdnutzung der Parkplätze verhindert werden. Die Zufahrt muss sicher sein.

Der Verkehr für eine Wohnbebauung ist sicher das Maximum was dieses Gebiet noch verträgt, eine „normale“ Arztpraxis das oberste Maximum. Cafeteria, Apotheke, Praxen für Therapeuten usw. müssen aber nicht an dieser Stelle entstehen. Der Bauherr unterhält momentan eine Praxis von rund 300 m² in den Räumen des Altersheims an der Martinusstraße. Wenn er mit seiner Praxis umzieht werden diese Räume frei und können dann ja sicher für Therapeuten genutzt werden.

Wie ausführlich dargestellt besteht weder Bedarf noch Praxistauglichkeit für ein solches Vorhaben an dieser Stelle. Hier wird auf die leerstehenden Objekte in Elten nochmals hingewiesen.

3. Einwände aus Sicht als Eigentümers der Immobilie Kindergarten

Der Kindergarten wurde 1991 für den Kindergartenverein Rappelkiste e.V. gebaut. Es wurde damals geplant und vereinbart, den Zugang über den Schulhof der benachbarten Grund- und Hauptschule zu gestalten. Das wurde auch so gemacht, damit die Kinder auch bereits im Vorschulalter den Weg zur späteren Schule kennen lernen. Das pädagogische Konzept des Kindergartens sieht ausdrücklich auch die Aufnahme und Integration behinderter Kinder vor.

3.1 Zugang Fußweg

Beschluss-
vorschlag
1.11

Der Weg wurde diagonal auf dem Antragsgrundstück angelegt, um das Gefälle am Berg für Kinder mit Kinderfahrrad, Eltern mit Kindersitz oder Kinderanhänger oder Kinderwagen oder auch Behinderte überwindbar zu machen. Der jetzige Weg ist sehr gut, weil hier Eltern und Kinder, oder auch Kinder die allein in den Kindergarten gehen oder mit Kinderfahrrad fahren, ungefährdet von jedem Verkehr ab Bergstraße zum Kindergarten gelangen können. Die Erziehung im Kindergarten soll ja auch bewirken, dass die Vorschulkinder selbständiger werden und den Weg in den Kindergarten alleine bewältigen können.

Sollte auf dem Antragsgelände eine andere Nutzung genehmigt werden, so muss der sichere Weg der Kinder und Eltern unbedingt gewährleistet werden. Dies wurde auch im Bebauungsplanvorentwurf als Planungsziel erwähnt. In der späteren Diskussion wurde dies ausführlich angesprochen, leider ließ der Bauherr weitere Gespräche oder Informationsaustausch mit dem Architekten nicht zu, so dass hier weiter große Unsicherheit und Bedenken bestehen.

Der Architekt hatte im Wortbeitrag zuvor lapidar erklärt und zugestimmt, dass eine barrierefreie Wegführung ohne Stufen entlang der Grundstücksgrenze möglich sei und er dieses in neuer Planung berücksichtigen könne und würde. Den Höhenunterschied zwischen Bergstraße und Zugang Kindergarten bezifferte er mit 2 m. Im Gespräch nach der offiziellen Anhörung stellte ich dem Architekten Fragen zu den Landschaftshöhen und hier stellte sich heraus, dass er beim Höhenunterschied wohl ziemlich abgerundet hat. Er hatte Höhen von 21,27 m an der Bergstraße und 23,79 m am Eingang Kindergarten gemessen. Die Differenz beträgt aber dann 2,5 m. Leider verbat der Bauherr weitere Auskunft an dieser Stelle, weil nicht feststand, an welcher Stelle Bergstraße genau gemessen wurde und die Landhöhe wahrscheinlich noch niedriger ist und die Differenz höher. Aber auch so ergibt sich bereits ein Höhenunterschied von über 2,5 m. Die Landschaftshöhen müssen von einem Vermessungsingenieur an den richtigen Stellen überprüft werden. Laut Architekt stehen für die Länge von der Bergstraße bis zum Eingang Kindergarten 45 Längmeter zur Verfügung. Er hat es sich auch hier einfach gemacht und die gesamte Länge als Schräge bzw. gerechnet. Es müssen aber Flächen für den sicheren Weg von der Rampe zur Bergstraße und für den Kindergarten abgezogen werden.

Da es sich bei dem Kindergarten um ein öffentlich zugängliches Gebäude handelt, kann man sicher hier die DIN 18024 bzw. neue DIN 18040 nutzen um einen sicheren und richtigen Zugang zu planen. Die Planung bzw. Überprüfung muss von Amts wegen erfolgen und es sollte hier ein Sachverständiger beauftragt werden.

Aus schneller und einfacher Sicht der DIN erkenne ich bereits, dass es so einfach nicht ist. Die Vorschrift erlaubt zwar eine Steigung von bis zu 6% wenn kein Quergefälle vorliegt. Kein Quergefälle kann man bautechnisch sicher lösen, aber weiter sagt die DIN-Vorschrift auch, dass alle 6m Rampenlänge ein ebenes Zwischenpodest von mindestens 1,5 m gebaut werden muss. Dies ist erforderlich um die Steigung überwinden zu können und dient auch der Bremssicherheit und Schutz vor Umkippen von Rollstühlen u.a.. Zusätzlich sind Bewegungsflächen von mindestens 1,5 m x 1,5 m am Anfang und Ende der Rampe anzuordnen

In den Erläuterungen zur DIN 18024 oder 18040 findet man auch ein Rechenbeispiel, danach kann man auf einer Gesamtlänge von 16,5 m maximal 72 cm Höhenunterschied überwinden. Ich habe versucht dies auf die Gegebenheiten am Antragsgrundstück auszurechnen und komme hier bei 45 m Länge auf maximal ca. 1,95 m Höhenunterschied, der auf der Länge überwunden werden kann, aber dies ist noch weit von über 2,5 m entfernt und hier ist bereits das Maximum ausgeschöpft.

Um eine Höhe von über 2,5 m Höhe zu überwinden benötigt man mindestens eine Länge von ca. 55 m. Dies gelingt nur, wenn man den Weg in einen Bogen oder gewinkelt baut um auf einer Flächenlänge von 45 m einen Weg von 55 m bauen zu können. Hier versagen leider meine geometrischen Kenntnisse bzw. Erinnerungen um diese Breite ausrechnen zu können, aber ich bin sicher die Planungstechniker sind dazu in der Lage. Gerne bin ich auch bereit mich mit Ihren Mitarbeitern vor Ort zur Besichtigung und Vermessung der Lage zu treffen und zu besprechen.

Auch die anderen Forderungen der DIN 18024 ff oder 18040 ff sind bei der Planung zu berücksichtigen. Ich fordere die Stadtverwaltung hier die Bedingungen sorgfältig zu überprüfen und zu überwachen und im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Es wurde ja auch bereits bei der Bürgerversammlung am 22.01.15 von Herrn Kemkes zugesichert die Wegführung des Kindergartens zu berücksichtigen und baurechtlich zu sichern.

Der am 21.01.15 vorgestellte Bebauungsplanvorentwurf hat die Wegführung für Fußgänger, Kinder auf Fahrrädern und Behinderte usw. nicht ausreichend bedacht und ist daher fehlerhaft. Ich denke die Verwaltung wird dies im Bebauungsplanvorentwurf berichtigen.

Wegen der Bedeutung dieses Aspekt und meiner eigenen Unfähigkeit dies zu prüfen werde ich vermutlich Rat von Fachleuten zu Hilfe nehmen müssen und werde mich hier fachanwaltlich beraten lassen müssen. Ich bitte Sie daher mich rechtzeitig in Ihre Planungen und Überlegungen einzubeziehen um hier unnötige Kosten und Zeit zu sparen. Leider verweigerte der zukünftige Bauherr und Nachbar hier jedes vernünftige Gespräch und konnte außer Redeverbot und missverständlichen Drohungen „Ihren Namen Herr Leusch werden mein Mann und ich uns merken“ nichts einwenden.

3.2 Zugang PKW

Wie ebenfalls im Ortstermin von der Leiterin des Kindergartens und vom Vorstand des Kindergartens vorgetragen, stehen dem Kindergarten im Moment Parkplätze auf dem Gelände des Schulparkplatzes, jetzt Antragsgrundstück, zur Verfügung.

Viele Kinder werden von ihren Eltern zum Kindergarten mit dem PKW gebracht. Hier ist ein kurzes Parken und oft auch ein kurzes Begleiten der Kinder bis in den Kindergarten notwendig. Erst im Jahr 2012 wurde der Kindergarten ausgebaut um auch die Betreuung von Kleinkinder bzw. Säuglingen (Betreuungsstufe 0) zu ermöglichen. Selbstverständlich müssen besonders dieses Kinder von den Eltern begleitet werden. Um ein gefahrloses Ein- und Aussteigen zu ermöglichen benötigen diese Eltern und andere Eltern die ihre Kinder mit dem PKW bringen müssen oder wollen genügend Parkraum.

Die Stadtverwaltung Emmerich hat dies zum Glück auch schnell erkannt und hier separaten Parkraum reserviert. Diese mindestens 8-9 Plätze benötigt der Kindergarten in jedem Fall weiter, mehr Plätze wären noch besser. In der heutigen Situation können die Eltern hier auf freie Plätze am Bürgerbad kurz ausweichen und dort parken. Die Parksituation auf dem Gelände ist heute bereits nicht immer ausreichend.

Beschluss-
vorschlag
1.13

Bei einer Änderung der Nutzung des Antragsgrundstück müssen diese Parkplätze oder mehr unbedingt für die Nutzung des Kindergartens zur Verfügung bleiben. Dies betrifft besonders die Zeiten wenn die Kinder gebracht und abgeholt werden und konkurriert mit den Öffnungszeiten einer Arztpraxis oder anderem erlaubtem Gewerbe.

Hier ist mir keine Lösung eingefallen die ich Ihnen vorschlagen könnte, dieses Problem zu lösen. Einerseits muss der Parkraum für die Eltern erreichbar sein, andererseits darf er nicht von anderen benutzt werden können. Dies gelingt wahrscheinlich nur mit einer Schranke und Prüfung der Zufahrt über Zugangserlaubniskarten o.a.. Bereits am 22.01.15 wurde dieser Punkt ausführlich von den o.a. Personen angesprochen und hier müssen Fachleute eine annehmbare Lösung schaffen, vorstellen und sichern.

3.3 Zugang Sicherheitskräfte

Beschluss-
vorschlag
1.10

Am 22.01.15 wurde kurz vorgestellt, dass eine Fahrbahn für Sicherheitsfahrzeuge (Krankenwagen, Feuerwehr o.a.) für den Kindergarten auf dem Antragsgrundstück vorgesehen ist. Aus den vorgestellten Plänen ist dies nicht ausreichend erkennbar. Auch ist nicht erkennbar wie gesichert wird, dass diese Zufahrt nicht für Parkzwecke genutzt werden kann und wird und im Notfall nutzbar ist. Hier bedarf es genauerer Planung und Erläuterung. Aus diesem Grund sollte auch unbedingt eine Stellungnahme vom Fachbereich 6 gefordert werden. Herr Betray macht seine Arbeit, wie übrigens alle genannten Mitarbeiter der Verwaltung, sehr korrekt und gewissenhaft.

3.4 Evakuierungsfläche und Rettungsfläche

Beschluss-
vorschlag
1.10

In dem Zusammenhang mit Punkt 3.3 sollte auch der Bedarf an Flächen berücksichtigt werden, den die Feuerwehr für ihre Arbeit im Notfall benötigt und an Flächen, auf die die Mitarbeiter und Kinder des Kindergartens flüchten und aufhalten können. Durch die besonders vielen Kleinkinder im Kindergarten ist hier besondere Aufmerksamkeit gefordert. In der heutigen Situation der unbebauten Flächen auf dem Antragsgrundstück ist die Sicherheit gewährleistet, hier ist ein ausreichend großer Sammelpunkt vorhanden, der im Notfall gefahrlos erreichbar ist. Den Rettungskräften steht davon unabhängig genügend Arbeitsraum zur Verfügung.

Es wurde mir nicht deutlich genug, dass dieser Aspekt bei der Planung ausreichend bedacht wurde. Dies ist im Vorentwurf sicher auch nicht zu erwarten aber sollte bis zum Bebauungsplanentwurf nachgeholt werden und nachvollziehbar sein.

3.5 Emissionen, Lärm, Licht

Beschluss-
vorschlag
1.19

Bereits die Nachbarn der Bergstraße haben am 22.01.15 Ihre Bedenken wegen möglicher Emissionen oder Beeinträchtigungen beim Bau eines so gigantisch großen Objekts auf dem Antragsgrundstück geäußert.

Auch für den Kindergarten muss durch Sachverständigengutachten sichergestellt sein, dass die Kinder bzw. Erzieher nicht durch Lärm, Emissionen o.a. welches der Betrieb von möglichen Gewerben oder Parkplatzverkehr mit sich bringen könnte, beeinträchtigt werden. Je nach Nutzung von Gastronomie, Geräten, Parksuchverkehr etc. kann ich mir hier einige Beeinträchtigung vorstellen. In jedem Fall muss der Bebauungsplan sicherstellen, dass hier die Kleinkinder, Säuglinge und Erzieher keine Gefährdung ihrer Gesundheit erleiden. Die Gesundheit der Kindergartenkinder ist ein besonders empfindliches und schützenswertes Gut und die Anforderung zum Schutz gehen weit über das normale hinaus. Hier sollte ein Sachverständiger beauftragt werden die Anforderungen aufzulisten und die Planung sollte diese berücksichtigen.

Zu beachten sind sicher der große Ruhebedarf der Säuglinge und die neuesten Erkenntnisse die belegen, dass Lärm Kleinkinder dauerhaft schaden kann und das Lernen verhindert.

Ein so hohes Gebäude kann auch die Beschattung des Kindergartens deutlich erhöhen. Hier sollte geprüft werden, ob die Kinder weiter gleiches Tageslicht in ihren Räumen und Spielflächen und Wegen haben wie bisher. Dies ist auch unbedingt erforderlich.

Beschluss-
vorschlag
1.5

3.6 Wertminderung

Beschluss-
vorschlag
1.20

Als Eigentümer der Nachbarimmobilie stelle ich mir die Frage des Wertverlust der Immobilie bei einer Nachbarschaftsnutzung. Da die Form, Größe und Art der Nutzung weder dem Bauherrn noch mir bekannt ist, kann es hierzu im Moment keine konkretisierte Forderung geben. Alleine die Nachverdichtung auf dem Antragsgrundstück stellt aber bereits eine Anspruchsmöglichkeit dar. Da o.a. weitere Fragen erst beantwortet sein müssen, ergeben sich vielleicht weitere Anspruchsgründe.

Bitte berücksichtigen Sie bei der weiteren Planung, dass mein Anspruch auf Wertminderung beachtet werden sollte. Das Verfahren der Anspruchserfüllung für Wertminderungen ist sehr speziell und kompliziert und bei Nichtbeachtung bzw. Unzufriedenheit werde ich hier fachliche Beratung in Anspruch nehmen müssen.

Resümee

Die Stadtverwaltung bitte ich meine Ansprüche soweit wie möglich zu prüfen und zu berücksichtigen. Ich denke wir sind hier mit dem Kindergarten in guten Händen und fühlen uns ernst genommen und ich bin sicher, dass Sie durch den Umfang meines Schreibens nur erkennen, wie wichtig die Angelegenheit für mich und viele andere ist. Auch die Korrektheit ihrer Mitarbeiter oder Kompetenz stelle ich keinesfalls in Frage, im Gegenteil möchte ich hier noch einmal ausdrücklich meine Begeisterung äußern und mich für die gute Vorstellung des Bebauungsplanvorentwurf bedanken. Kompetenz zeigt sich besonders auch dann, wenn man erkennt etwas nicht berücksichtigt zu haben. Der Sinn dieser Öffentlichkeitsbeteiligung ist es ja, solches Feedback zu erhalten.

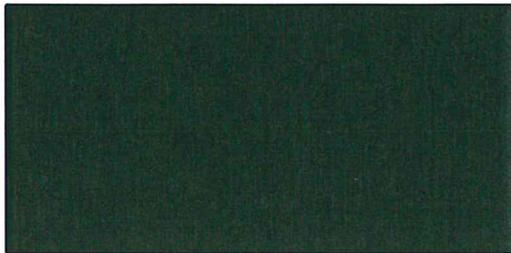
Ich bin sicher Sie werden meine vielen Punkte prüfen und bearbeiten und Lösungen suchen und finden. Gerne bin ich für persönliche Gespräche, gemeinsame Suche nach Lösungen oder Fragen, falls Sie meine Ausführungen nicht verstehen, bereit. Ich halte den Dialog für sehr wichtig.

Da sich der Bauherr bisher sehr unhöflich und unkorrekt verhielt und ein persönliches Gespräch ablehnte und mir sogar die Rede verbat und drohte, sehe ich wenige Möglichkeiten auf vernünftige Lösungen mit dem Bauherrn. Hier fühle ich mich auch persönlich beleidigt.

Mit Hinweis auf die dargelegten Gründe bitte ich Sie um Verständnis, dass ich im weiteren Verfahren meine rechtlichen Möglichkeiten nutzen möchte und werde. Das Verwaltungsrecht und Bauordnung bieten hier viele, leider aber für den Laien schwer verständliche Lösungen an. Bitte informieren Sie mich, wenn ich zur Wahrung meiner rechtlichen Möglichkeiten, insbesondere einem Normenkontrollverfahren heute bereits weitere Schritte einleiten muss oder dieses Schreiben Klage erlaubt. Mir ist bekannt, dass für solche Schritte Anwaltszwang besteht.

Ich habe es so verstanden, dass ich damit warten kann oder sollte, bis das Bebauungsplanverfahren eröffnet ist. Dies geschieht durch öffentliche Auslegung. Herr Kemkes teilte am 22.01.15 mit, dass jeder der Einwände zu Protokoll gibt bzw. Stellungnahmen schriftlich einreicht, vorher von der Verwaltung benachrichtigt wird. In diesem Fall, der auf mich ja zutrifft erfahre ich also nicht nur durch öffentliche Auslegung, sondern auch durch direktes Anschreiben. Herr Kemkes hatte auch gesagt, dass vor der öffentlichen Auslegung eine weitere Bürgerversammlung stattfinden wird, wo der berichtigte Bebauungsplanentwurf dann vorgestellt wird und erneut Fragen beantwortet werden. Dazu würde ich dann auch persönlich angeschrieben. Ich hoffe, dass dies rechtzeitig erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen



Eingang 19.02.2015

Kindergarten Rappelkiste e.V.
Emmericher Str. 15a
46446 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich
Der Bürgermeister
FB5 Stadtentwicklung
Geistmarkt
46446 Emmerich am Rhein

Bebauungsplanverfahren EL 11/1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Betrifft: Bedenken oder Einwände

Emmerich, 16.02.2015

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Diks,
sehr geehrte Mitarbeiter der Stadtverwaltung,

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren EL 11/1 möchte ich als 1. Vorsitzender des Kindergartens Rappelkiste e.V. Ihnen die Einwände bzw. Bedenken des Vorstands mitteilen.

Zur aktuellen Situation

Der Hauptzugang des Kindergartens verläuft über den Sportplatz der benachbarten Grund- und Hauptschule. Da viele Eltern Ihre Kinder auch mit dem Auto zum Kindergarten bringen, was aufgrund der schwierigen Parksituation in der Vergangenheit immer wieder Ärger verursachte, haben wir seit ca. 3 - 4 Monaten 7 ausgeschilderte Parkplätze auf dem aktuell vorhandenen Parkplatz an der Schule bzw. dem Bürgerbad.

Eltern, die Ihre Kinder mit dem Rad oder zu Fuß zum Kindergarten bringen, nutzen den Zugang über den Fußweg in Höhe der Fahrradstallung.

Zum geplanten Bauvorhaben

Fußweg

Sollte auf diesem Gelände nun das Bauvorhaben umgesetzt werden, bitten wir darum, zu berücksichtigen, dass auch weiterhin ein sicherer Zugang über einen Fußweg gewährleistet wird. Im Bebauungsplanvorentwurf ist die Rede von einem 3 Meter breiten Weg, der von der Bergstraße zum hinterliegenden Teil des Schulgeländes führen soll und als fußläufige Verbindung zum Kindergarten genutzt werden kann. Bei der Ausgestaltung dieses Weges bitten wir zu berücksichtigen, dass wir es an der Stelle mit einem Höhenunterschied von ca. 2,50 m von der Bergstraße bis zum Eingang des Kindergartens zu tun haben. Wir beziehen uns hierbei auf Angaben, die der Architekt am Abend der Bürgerversammlung gegenüber Herrn Leusch, unserem Vermieter, gemacht hat.

Beschluss- vorschlag 1.11
--

Da sowohl Mütter mit Kinderwagen wie auch Kinder mit Laufrädern und/oder Fahrrädern und Eltern mit Fahrrädern und Fahrradanhängern diesen Weg nutzen können müssen, sollte dieser Weg nicht zu steil angelegt sein. Zumal es nicht nur darum geht, dass Kinder wie auch Eltern in der Lage sein müssen den Weg sicher hinauf, sondern auch sicher hinunter zu gehen. Dieser Weg wird über eine längere Distanz (ca. 45 m) ein recht großes Gefälle haben, deshalb bitte ich darum, das Ende Weges, unten an der Bergstraße, entsprechend zu sichern, damit Kinder mit ihren Rädern nicht ungebremst auf den Gehweg bzw. in den Einmündungsbereich der dann angrenzenden Einfahrt fahren können. Wir denken dabei an ein Durchgangsgeländer ähnlich dem aktuell vorhandenen an der Fahrradstallung. Hierbei wäre lediglich zusätzlich zu beachten, dass der Durchgang breit genug für die zuvor genannten Transportmittel (Fahrräder, Kinderwagen, Fahrradanhänger) sein muss.

Ein weiterer Punkt im Zusammenhang mit dem Fußweg bereitet uns Sorge. Sollte das Gebäude wie geplant gebaut werden und vorausgesetzt, wir haben die Maße des Gebäudes korrekt mitbekommen, dann verläuft der Fußweg quasi durch eine Art "Schlucht". Auf der linken Seite stünde dann ein 11 m hohes Gebäude und auf der rechten Seite steht Eingangs ein 1,5-geschossiges Wohnhaus und im Anschluss daran eine (geschätzt) 4 m hohe Hecke, wobei vor allem im unteren Teil an der Bergstraße noch ein deutlicher Höhenunterschied hinzukommt. In den Herbst- und Wintermonaten wird der Weg morgens früh und am späten Nachmittag sehr dunkel sein. Für Eltern mit Kindern sicherlich alles andere als angenehm und sicher. Zur Ausleuchtung des Weges wird in der geplanten planungsrechtlichen Festsetzung nicht weiter eingegangen. Wir fordern hier auf der gesamten Länge eine geeignete und ausreichende Beleuchtung, damit Eltern wie Kinder diesen Weg jederzeit sicher nutzen können. Diese Beleuchtung käme auch den Vereinen zu Gute, die das Gebäude in hinteren Teil des Geländes nutzen werden (z.B. die AWO ab dem 01.01.2016).

Beschluss-
vorschlag
1.11

Parkplatz

Wie bereits geschrieben, haben wir seit einiger Zeit 7 zugewiesene Parkplätze, für die Zeiten von 07:30 – 09:00 Uhr und 12:00 -12:30 Uhr. Diese Parkplätze sind dringend notwendig, da die vorhandenen Parkplätze an der Schule / am Bürgerbad nicht ausreichen. Aus demselben Grund sind vor längerer Zeit auch die Lehrerparkplätze bis 14:00 Uhr (mit Nummernschildangabe) reserviert worden.

Wir befürchten, dass das Verkehrsaufkommen nach dem Bauvorhaben u.U. so groß sein wird, dass zu wenig öffentliche Parkmöglichkeiten vorhanden sein werden. Zwar wird ein Großteil der neuen Parkmöglichkeiten den Einrichtungen im Ärztehaus vorbehalten sein, dennoch befürchten wir, dass die für die genannten Einrichtungen geplanten Parkplätze womöglich nicht ausreichen und zu bestimmten Zeiten auch die Parkplätze in Anspruch genommen werden (müssen), die eigentlich der Schule, dem Kindergarten und dem Bürgerbad vorbehalten sind.

Daher möchten wir Sie bitten, die Parkplatzsituation hinsichtlich der Anzahl und der Anlage noch einmal zu überdenken und sicherzustellen, dass der Kindergarten auch nach dem Bau noch über 7 zugewiesene Parkplätze zu den o.g. Zeiten verfügen kann.

Beschluss-
vorschlag
1.13

In der Hoffnung, Ihnen unsere Bedenken verständlich dargelegt zu haben, verbleiben wir

mit freundlichem Gruß,

