



**Einladung  
zur 3. Sitzung  
des Ortsausschusses Elten  
am 16.04.2015  
um 17:00 Uhr im Foyer der Luitgardisschule, Seminarstraße 21 in 46446 Emmerich am  
Rhein**

**Die Mitglieder des Ortsausschusses treffen sich um 16.30 Uhr am Ende der  
Sonderwykstraße am ehemaligen Bahnübergang**

### Tagesordnung

#### **I. Öffentlich**

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Feststellung der Sitzungsniederschrift vom 15. Januar 2015
- 3 05 – 16 0322/2015 Grenzüberschreitender Natur- und Kulturtourismus in Montferland und Emmerich am Rhein;  
hier: Vorstellung des Projektes \*\*
- 4 05 – 16 0332/2015 Bebauungsplanverfahren EL 11/1 - Bergstraße/Südost - ;  
hier: 1) Bericht über die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB  
2) Beschluss zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB \*\*
- 5 05 – 16 0333/2015 Bebauungsplanverfahren EL 15/1 - Klosterstraße/Streuffstraße -;  
hier: 1) Aufstellungsbeschluss  
2) Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
§ 3 Abs. 1 BauGB \*\*
- 6 05 – 16 0325/2015 Beleuchtungssituation Zevenaarer Straße und Bergstraße sowie Errichtung einer Querungshilfe auf der Emmericher Straße;  
hier: Eingabe Nr. 3/2015 vom SPD-Ortsverein Elten \*\*
- 7 05 – 16 0334/2015 Bahnhofpunkt in Elten;  
hier: Eingabe Nr. 2/2015 der Bürgerinitiative "Rettet den Eltenberg" \*\*
- 8 05 – 16 0335/2015 Bahnhofpunkt für Elten;  
hier: Eingabe Nr. 4/2015 vom SPD-Ortsverein Elten \*\*
- 9 Mitteilungen und Anfragen
- 10 Einwohnerfragestunde

**\*\* Die Vorlagen werden nachgereicht**

46446 Emmerich am Rhein, den 7. April 2015

*S. Seyrek*  
Sultan Seyrek  
Vorsitzende



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05 - 16 0322/2015</b>	<b>08.04.2015</b>

### Betreff

Grenzüberschreitender Natur- und Kulturtourismus in Montferland und Emmerich am Rhein;  
hier: Vorstellung des Projektes

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.04.2015
--------------------------------	------------

### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den vorliegenden Bericht zu dem Projekt „Grenzüberschreitender Natur- und Kulturtourismus in Montferland und Emmerich am Rhein“ als Grundlage für künftige Förderanträge im Rahmen des INTERREG-V-Programms.

## **Sachdarstellung :**

### **1. Ausgangssituation und Verfahren**

Die Stadt Emmerich am Rhein und die Gemeinde Montferland beabsichtigen, den natur- und kulturorientierten Tourismus im Bereich Bergherbos – Hoch-Elten gemeinsam grenzüberschreitend zu entwickeln (s. Anlageplan Projektbereich).

Dazu wurde die Ingenieurgesellschaft StadtUmBau mbH von den beiden Kommunen beauftragt, eine grenzüberschreitende Projektstudie für den Bereich Montferland – Hoch-Elten zu entwickeln.

Im Rahmen zahlreicher Arbeitstermine mit Vertretern der beiden Gemeinden und dem Planungsbüro wurde diese Studie im Zeitraum Dezember 2014 bis März 2015 grenzüberschreitend erarbeitet.

Die Studie wird im Rahmen einer gemeinsamen Informationsveranstaltung in Gouden Handen am 15.04.2015 von niederländischer und deutscher Seite unter Beteiligung der Euregio Rhein-Waal zusammen mit dem Planungsbüro im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Eine Einladung zu dieser Veranstaltung wurde bereits versendet.

Der Bericht zum „Grenzüberschreitenden Natur- und Kulturtourismus in Montferland und Emmerich am Rhein“ soll in Emmerich am Rhein kommunalpolitisch beschlossen und mit der Euregio Rhein-Waal abgestimmt werden. Er bildet die Grundlage für eine Zusammenarbeit der beiden Gemeinden sowie mit Naturmonumenten und anderen Projektpartnern und wird als Projektantrag im Rahmen des INTERREG-V-Programms ausgearbeitet.

### **2. Aufgabenstellung und Projektbereich**

Für den zusammenhängenden Landschaftsbereich Montferland – Hoch-Elten soll basierend auf einem gemeinsamen Leitbild eine grenzüberschreitende Konzeption im Sinne eines „Projektplans Natur- und Kulturtourismus Montferland-Emmerich“ erarbeitet werden. Dazu wurde eine Vielzahl von Themen und Projekten, welche auf deutscher und niederländischer Seite bereits öffentlich diskutiert wurden, zusammengestellt und in ein abgestimmtes Gesamtkonzept zu gegossen. Ein Arbeitsschwerpunkt bei der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie ist die Analyse und Entwicklung der Natur-, Tourismus- und geschichtlichen Potenziale des Plangebietes.

Das Plangebiet ist geprägt durch die großen zusammenhängenden Waldflächen Bergherbos und Hoch-Elten (Eltenberg), die Bestandteil einer in West-Ost ausgerichteten eiszeitlichen Endmoräne sind. Mit der steil abfallenden Kante des Eltenbergs zum Rhein ergibt sich eine weite Sicht über das Rheintal. Auch der im Montferland gelegene Teil des Höhenzugs bietet Blickbeziehungen in das Umland. In den an die Waldbereiche angrenzenden Ortslagen auf niederländischer Seite (Beek, Braamt, Zeddum und Stokkum) sowie auf deutscher Seite (Hoch-Elten) gibt es vielfältige touristische Anknüpfungspunkte.

Im Plangebiet befinden sich auch unterschiedliche Geschichtsspuren, wie z.B. die Laufgräben des 1. Weltkriegs auf niederländischer und auf deutscher Seite (Wiederherstellung eines Laufgrabens ist auf niederländischer Seite bereits erfolgt). Die Autobahn A3/A12 stellt eine starke Zäsur des Projektbereichs dar. Es besteht eine Fuß- und Radverbindung Niederlande/Deutschland durch die Brücke Stokkumer Straße/Eltense Weg. Für Pflanzen und die meisten Tiere bildet die Autobahn jedoch seit rund einem halben Jahrhundert eine fast nicht zu nehmende Barriere.

### 3. Grenzüberschreitendes Konzept

Auf Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse (Historie, Wald- und Schutzgebiete, Natur- und Kulturtourismus, vorhandene Konzepte) wurde durch die Gemeinde Montferland und die Stadt Emmerich am Rhein zusammen mit dem Büro StadtUmBau ein gemeinsames Konzept zum grenzüberschreitenden Natur- und Kulturtourismus erarbeitet, welches innovative Ideen zur Verbindung und Aufwertung dieses wertvollen Landschaftsraums enthält.

#### 3.1 Charakteristik des Landschaftsparks

Der Landschaftspark Eltenberg – Bergherbos liegt im deutsch-niederländischen Grenzraum auf dem Gebiet der Gemeinde Montferland und der Stadt Emmerich am Rhein, ist überwiegend bewaldet und rund 2.500 ha groß.

Der Landschaftspark Eltenberg – Bergherbos ist ein zusammenhängender:

- ⇒ **Geologieraum** mit dem Ursprung als eiszeitliche Endmoräne,
- ⇒ **Topographieraum**, der sich inselartig aus der Umgebung (20 m über NN) um bis zu 65 m erhebt,
- ⇒ **Landschaftsraum** mit überwiegender Bewaldung und mehreren Heideelementen,
- ⇒ **Kulturraum** mit unterschiedlichsten historischen Spuren, Orten und Geschichten,
- ⇒ **Aktivitätsraum** mit vielseitigen Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten,
- ⇒ **Schutzraum** für Naturgebiete, Arten und Grundwasser.

#### 3.2 Ziele für den Landschaftspark

Die Projektpartner Gemeinde Montferland, die Stadt Emmerich am Rhein und Naturmonumenten verfolgen für die langfristige Entwicklung des Landschaftsparks Eltenberg – Bergherbos eine Reihe von aufeinander abgestimmten, grenzüberschreitenden Zielsetzungen. Diese bauen auf bereits vorhandenen lokalen Konzepten auf, die miteinander verknüpft und grenzüberschreitend fortgeschrieben werden.

- ⇒ **Wald- und Naturbereiche bewahren und entwickeln!**
- ⇒ **Barrieren abbauen und Verbindungen schaffen!**
- ⇒ **Kultur und Geschichte erlebbar machen!**
- ⇒ **Freizeit, Sport und Erholung für Jung und Alt!**
- ⇒ **Menschen zusammenbringen!**
- ⇒ **Nachhaltige Impulse für die regionale Wirtschaft geben!**

#### 3.3 Maßnahmen und Gesamtkonzept

Den unter 3.2 formulierten Zielen wurden Maßnahmen im Sinne eines Gesamtkonzeptes zugeordnet und mit einer Kostenschätzung versehen. Die Maßnahmen- und Kostentabelle enthält Maßnahmen der Phase 1 und der Phase 2.

Die in Phase 1 enthaltenen Maßnahmen für Emmerich am Rhein bilden die im Masterplan Hoch-Elten bereits politisch beschlossenen Projekte mit hoher Priorität (Priorität 1) ab. Maßnahmen der Phase 1 in Emmerich am Rhein sind zum Beispiel das Freistellen von Sichtachsen, die Gestaltung des Willkommensortes mit öffentlicher Toilette und die Einrichtung eines grenzüberschreitenden Informations- und Orientierungssystems. Für diese

Projekte sind – unter Anrechnung einer möglichen Förderung – bereits Mittel im städtischen Haushalt vorhanden.

Die Maßnahmen der Phase 2 spiegeln unter anderem Projekte des Masterplans Hoch-Elten mit den Prioritäten 2 und 3 wider. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen ist die Einstellung von Haushaltsmitteln im Rahmen kommender Haushaltsplanberatungen mit Fassung entsprechender Beschlüsse erforderlich.

Bei den dem Grundförderantrag zugrunde liegenden Zahlen handelt es sich um Kostenschätzungen. In weiteren Arbeitsschritten sind Detailplanungen zu fertigen, auf dessen Basis die Kosten für die einzelnen Projekte konkretisiert sowie Entwurfs- und Ausführungsplanungen erarbeitet werden müssen.

Diese Planungen werden dem Ausschuss für Stadtentwicklung zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

#### **4. Projektbericht und Präsentation**

Die grenzüberschreitende Studie wird von Seiten des Büros StadtUmBau in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung im Rahmen einer Präsentation vorgestellt.

**Der Bericht zu dem grenzüberschreitenden Projekt wird kurzfristig nachgereicht.**

#### **Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :**

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

#### **Leitbild :**

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 5.

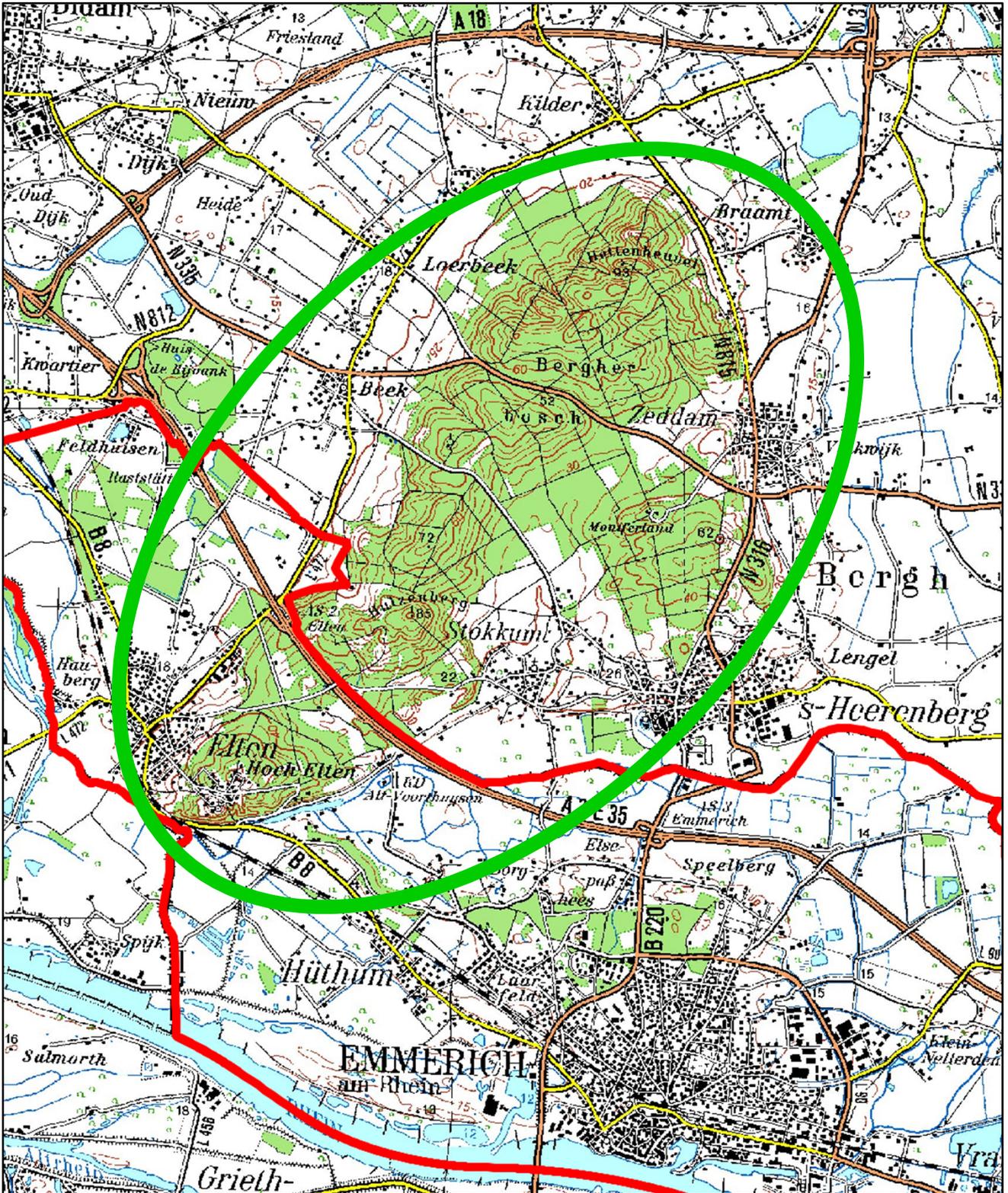
In Vertretung

Dr. Wachs  
Erster Beigeordneter

Anlage/n:  
Anlage zu Vorlage 05-16 0322 Karte Projektbereich

## Grenzüberschreitender Natur- und Kulturtourismus in Montferland und Emmerich am Rhein

Projektbereich





		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05 - 16 0332/2015</b>	<b>09.04.2015</b>

## Betreff

Bebauungsplanverfahren EL 11/1 - Bergstraße/Südost -;  
hier: 1) Bericht über die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB  
2) Beschluss zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

## Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.04.2015
--------------------------------	------------

## **Beschlussvorschlag**

### **Zu 1)**

- 1.1 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den Anregungen der Stadtwerke Emmerich GmbH dahingehend zu folgen, dass in den Bebauungsplanentwurf für die Trasse der Gasleitung einschließlich ihrer Schutzflächen die zeichnerische Festsetzung einer Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers aufgenommen wird.
- 1.2 Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Stellungnahme des Amtes für Bodendenkmalpflege zur Kenntnis und beschließt, den Hinweis im Bebauungsplanentwurf zu den Belangen der Bodendenkmalpflege dahingehend zu ergänzen, dass im Rahmen der zukünftigen Bauausführung die fotografische Dokumentation etwaig aufgedeckter Relikte des ehemaligen Gebäudes des Lehrerseminars an der Bergstraße gewünscht wird.
- 1.3 Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt diese, den Bebauungsplanentwurf nach Vorlage des Bodengutachtens für die im Planbereich gelegene Sportfläche mit Aschebelag vor Durchführung der öffentlichen Auslegung entsprechend zu ergänzen.
- 1.4 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Anregungen hinsichtlich der Anpassung der Gestaltung an die Ziele der Gestaltungssatzung für den Denkmalsbereich Elten zu verwerfen und die bisher geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gebäudestellung zum Gegenstand des Bebauungsplanentwurfes zu machen.

- 1.5 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die möglichen Schatteneinwirkungen bei einem Vorhaben unter Maximalausnutzung der planungsrechtlichen Vorgaben auf die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar sind, und beschließt, die bisher vorgesehene Gebäudehöhenfestsetzung zum Gegenstand des Bebauungsplanentwurfes zu machen.
- 1.6 Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ergebnisse der Verkehrserhebung vor dem Plangebiet in der Bergstraße zur Kenntnis und beschließt, das Verfahren auf der Grundlage des bisherigen Entwurfes fortzuführen.
- 1.7 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, für das geplante Neubauvorhaben einen Alternativstandort auf der südwestlichen Teilfläche des Schulgrundstückes im Bereich der Einmündung der Seminarstraße in die Emmericher Straße zu verwerfen und das Planverfahren mit der Planungsabsicht der Schaffung einer Baumöglichkeit an der Bergstraße fortzusetzen.
- 1.8 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass durch die Planung keine Errichtung eines Gesundheitszentrums, welches über den Bedarf und die Zulassungsbestimmungen hinaus geht, festgeschrieben wird, und beschließt, das Verfahren auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes fortzuführen.
- 1.9 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass mit der geplanten Umgestaltung der Außenfläche des Grundschulgeländes an der Seminarstraße eine Verlagerung der Sportfläche vorgesehen ist, und beschließt, keine Änderung des Bebauungsplanentwurfes zugunsten eines Erhaltes des Ascheplatzes vorzunehmen.
- 1.10 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Belange der Notfallvorsorge im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt werden.
- 1.11 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Frage der Sicherung einer barrierefreien Ausbauf orm für den Ersatzfußweg im Bebauungsplanentwurf ausreichend vorbereitet, abschließend jedoch in der Ausführungsplanung geregelt wird.
- 1.12 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass durch die Planung keine erheblichen Gefahrensituationen für Kinder im Straßenraum hervorgerufen werden, und beschließt, dass eine Entscheidung über etwaig erforderliche Maßnahmen zur Steuerung des Ausfahrtverkehrs aus dem Parkplatzbereich erst nach Kenntnis der dortigen Verkehrssituation getroffen wird.
- 1.13 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Frage der Parkplatzgestaltung und -bewirtschaftung nicht durch planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden kann und Angelegenheit der nachfolgenden Genehmigungsplanung ist.
- 1.14 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, für die Abtrennung der Freifläche um das Wohnhaus Seminarstraße 35 gegenüber der neuen Parkplatzzufahrt keine planungsrechtliche Festsetzung zu treffen, sondern diese zum Gegenstand der späteren Ausführungsplanung zu machen.
- 1.15 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigung nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung ein Ersatz für hierdurch geschützte Bäume geregelt wird, und beschließt, den Bebauungsplanentwurf nicht dahingehend abändern, dass die Baumöglichkeiten zum Erhalt einzelner bestehender Bäume im Planbereich reduziert werden.

- 1.16** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass durch die Festsetzung eines Mischgebietes in Verbindung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein keine Ansiedlung umfangreicher zentralbereichsschädlicher Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ausgeschlossen ist.
- 1.17** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den Anregungen auf veränderten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auf der Vorhabenfläche im Bebauungsplanentwurf nicht zu folgen.
- 1.18** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die Belange des Artenschutzes entsprechend den Aussagen der Artenschutzprüfung (ASP I) ausreichend berücksichtigt werden.
- 1.19** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass keine planungsrechtlichen Festsetzungen zu einem Nutzungsausschluss im Plangebiet in Bezug auf die immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche des Kindergartens im Bebauungsplanentwurf getroffen werden.
- 1.20** Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentliche Wertänderung für die bestehende Bebauung im Umfeld des Plangebietes bewirkt wird.

**Zu 2)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des vorgestellten Entwurfes durchzuführen.

## **Sachdarstellung :**

### **Zu 1)**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB in diesem Bebauungsplanaufstellungsverfahren hat auf der Grundlage des Vorentwurfes zum Aufstellungsbeschluss in der Zeit Mitte Dezember 2014 bis Mitte Januar 2015 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bürgerversammlung im Ortsteil Elten am 22.01.2015 durchgeführt. Im Nachgang hierzu wurde den Bürgern die Möglichkeit eingeräumt, die in der Versammlung vorgestellten Planungsunterlagen im Zeitraum eines Monats nach der Versammlung bei der Verwaltung oder auf der Homepage der Stadt Emmerich am Rhein einzusehen und weitere Stellungnahmen zu den Planungsabsichten abzugeben. Hiervon wurde Gebrauch gemacht und die in der Bürgerversammlung vorgetragenen wesentlichen Bedenken und Anregungen wurden dabei noch einmal schriftlich zusammengefasst und ergänzt.

Über die eingegangenen Bedenken und Anregungen ist ein Beschluss über ihre Berücksichtigung oder Verwerfung im weiteren Planverfahren herbeizuführen. Die im Bebauungsplanentwurf der Offenlage nicht explizit berücksichtigten Anregungen und Bedenken werden dem Rat zur abschließenden Beschlussfassung im Rahmen der Abwägung vor dem Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen sind den in der Anlage beigefügten eingegangenen Schreiben sowie der Niederschrift zur Bürgerversammlung zu entnehmen. Zur Beratung und Beschlussfassung werden mehrfach genannte Einzelaspekte im Folgenden zusammengefasst behandelt. Die Stellungnahmen sind mit Bezifferungen entsprechend ihres chronologischen Einganges versehen, die auf die hierzu erarbeiteten Beschlussfassungsempfehlungen dieser Vorlage hinweisen.

## **Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

### **1.1 Stellungnahme der Stadtwerke Emmerich GmbH betreffend Sicherung von Versorgungsleitungen der Schule, Schreiben vom 12.12.14**

Die Stadtwerke weisen anhand von Leitungsplänen darauf hin, dass die Trassen der Versorgungsleitungen der Schule und des Schwimmbades für Strom und Gas von der Bergstraße aus über das Gelände des Plangebietes führen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes solle keine Überbauung der Leitungen vorbereitet werden. Im Falle des Verkaufes müssten die Leitungen durch Eintragung einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert werden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Den Leitungsplänen ist zu entnehmen, dass der Stromnetzanschluss der Schule von der Bergstraße kommend zwischen Wohnhaus Seminarstraße 35 und Straßengrenze über das Privatgrundstück des ehemaligen Hausmeistergebäudes verläuft und dann parallel zur Schwimmhalle abschwimmt, um am südöstlichen Eckpunkt der Turnhalle in den Übergabepunkt der Schulversorgung zu münden. Im Rahmen der seinerzeitigen Veräußerung des Hausmeisterhauses müssten entsprechende Vereinbarungen über den Erhalt der Leitung mit den neuen Eigentümern getroffen worden sein.

Der Bebauungsplanentwurf sieht im Bereich des Grundstückes Seminarstraße 35 eine bauliche Entwicklung nur im Gebäudebestand vor, so dass eine Überbauung dieser Leitung in Form einer Gebäudeerweiterung planungsrechtlich nicht vorbereitet wird. Auch für die Fortsetzung der Stromleitung im Bereich des Parkplatzes wird allenfalls eine oberflächige Aufbereitung der Stellplatzflächen ohne tiefergehende Eingriffe in den Boden stattfinden. Insofern ist die Leitung auch hier nicht gefährdet. Darüber hinaus ist eine Veräußerung des unmittelbar an die Turnhalle und die Schwimmhalle angrenzenden Stellplatzbereiches nicht beabsichtigt. Von daher wird eine planungsrechtliche Sicherung der Stromleitungstrasse durch entsprechende Festsetzung einer Fläche für ein Leitungsrecht als entbehrlich erachtet.

Anders verhält es sich mit der Trasse der Gasanschlussleitung. Diese verläuft von der Bergstraße kommend über die geplante Fläche für die Stellplatzanlage sowie vor dem Planbereich im südlichen Gehweg der Bergstraße. Sie betrifft überwiegend die Teilfläche des städtischen Grundstückes, die zur Durchführung des geplanten Vorhabens veräußert werden soll. Es ergeben sich jedoch keine Konflikte mit der geplanten überbaubaren Fläche für das Vorhaben, da die Trasse inkl. eines beidseitig 1,5 m breiten Schutzstreifens einen Mindestabstand von etwa 2 m einhält. Planungsrechtlich soll die Gasleitung durch Festsetzung einer Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert werden, um im Rahmen der Genehmigungsplanung auf die örtlichen Verhältnisse hinzuweisen. Eine dingliche Sicherung der Leitung erfolgt im Rahmen der Grundstücksveräußerung durch die Eintragung einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit zugunsten des Versorgungsträgers.

Im Bereich der Bergstraße fällt ein Teil des Schutzstreifens der Gasleitungstrasse in einer Breite von bis zu 60 cm in das Plangebiet. Die Herrichtung hier möglicher Stellplätze wird voraussichtlich nur einen oberflächigen Eingriff in den Boden verursachen, so dass die Leitung in der öffentlichen Verkehrsfläche nicht angetastet wird. Im Übrigen sind die Baumaßnahmen im Rahmen der Genehmigung und Ausführung ohnehin mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

## **1.2 Stellungnahme des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland betreffend Dokumentation baulicher Reste des ehemaligen Lehrerseminargebäudes an der Bergstraße, Schreiben vom 12.01.15**

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland erhebt keine Bedenken gegen die Planung und weist darauf hin, dass es sich bei den im Rahmen zukünftiger Bodeneingriffe möglicherweise anzutreffenden Relikten des ehemaligen Lehrerseminargebäudes nicht um Bodendenkmäler handelt. Dementsprechend werden für diese Bodensubstanz keine archäologischen Maßnahmen gefordert. Gleichwohl wird darum gebeten, eine fotografische Dokumentation ggf. aufgedeckter Mauerfundamente, Keller usw. dieses Gebäudes zur Archivierung sicherzustellen.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung des Amtes für Bodendenkmalpflege ist nicht planungsrelevant und führt nicht zu einer planungsrechtlichen Festsetzung. Da die gewünschte fotografische Dokumentation erst im Zuge der Bauausführung zustande kommen kann, ist sie im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung zu berücksichtigen und seitens der Unteren Denkmalbehörde bei der Durchführung der Baumaßnahmen sicherzustellen. Diese wird durch Beteiligung im weiteren Verfahren entsprechend vorinformiert. Die gleiche Information ergeht an den Vorhabenträger.

Zur Aufklärung der Öffentlichkeit / der Bauherren wird der in den Bauungsplan eingeführte Hinweis auf die Belange der Bodendenkmalpflege entsprechend ergänzt.

### **1.3 Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Kleve betreffend Prüfung der Schadstoffbelastung des Tennenplatzes, Schreiben vom 13.01.15**

Die Untere Bodenschutzbehörde (UBSB) regt an zu prüfen, ob das auf der Sportfläche im Planbereich aufgebrachte rote Aschematerial schadstoffbelastet ist. Dies soll dazu dienen, im Rahmen der Planung ggf. geeignete Mittel zu ergreifen, mit denen eine etwaig erforderliche besondere Behandlung des Bodens bei den Tiefbauarbeiten geregelt sowie eine Gefährdungssituation über den Pfad „Boden-Mensch“ ausgeschlossen werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Infolge von Abstimmungsproblemen über den Umfang des seitens des Vorhabenträgers beizubringenden Abwägungsmaterials in diesem Planverfahren ist erst vor kurzem ein Auftrag zu der von der UBSB geforderten Bodenuntersuchung erteilt worden. Deren Ergebnisse liegen zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage noch nicht vor. Der Auftragnehmer hat aber eine bevorzugte Abwicklung in Aussicht, so dass die Untersuchungsergebnisse evtl. schon bei der Beratung im Fachausschuss bekannt sein könnten. Es wird in der Sitzung entsprechend berichtet werden.

Der Vorhabenträger erwartet von der Stadt Emmerich am Rhein die schnellstmögliche Schaffung eines Baurechtes. Um in dieser Hinsicht keine weitere zeitliche Verzögerung durch Verschiebung des Offenlagebeschlusses bis zur Vorlage des betreffenden Gutachtens entstehen zu lassen, hat sich die Verwaltung dazu entschieden, die Beschlussvorlage in der vorliegenden Form einzubringen. Dies vor dem Hintergrund, dass keine kritischen Untersuchungsergebnisse erwartet werden. In den Akten wurde kein direkter Nachweis über die Bodenqualität hier im Hause in den Akten aufgefunden. Gemessen daran, dass die Nutzung solcher Ascheplätze insbesondere durch Kinder seit Jahrzehnten für die Kommunen ein sensibles Thema ist, wird aber davon ausgegangen, dass man sich beizeiten dahingehend abgesichert hat, dass die Schüler auf der Sportfläche keinen Gefährdungen durch eine Schadstoffbelastung des Bodens ausgesetzt werden.

Die Entwurfsbegründung wird bei Vorliegen des Gutachtens vor Durchführung der Offenlage entsprechend ergänzt. Sollten wider Erwarten Maßnahmen etwa in Form einer Sanierung zu ergreifen sein, so wird die Stadt Emmerich am Rhein für die in ihrem Eigentum verbleibende Teilfläche entsprechend reagieren müssen. Für die veräußerte Teilfläche, die einer Bebauung zugeführt werden soll, würde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zum Satzungsbeschluss eine Regelung vereinbart und gesichert werden.

### **Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ( § 3 Abs. 1 BauGB)**

#### **1.4 Äußere Gestaltung des Bauvorhabens, mangelnde Berücksichtigung der Ziele der Denkmalbereichssatzung**

Es werden Bedenken gegen die vom Vorhabenträger geplante äußere Gestaltung in der derzeit modernen Pultdachhausform vorgetragen sowie zur Gebäudehöhenentwicklung und zu der von der Straßengrenze abgerückten Lage des Vorhabens. Begründet werden die Bedenken damit, dass bei der Errichtung des Einfamilienhauses auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Bergstraße andere Beurteilungsmaßstäbe zu dessen Zulässigkeit angelegt wurden, die insbesondere eine Anpassung in Gestaltung und Höhe an die angrenzende Bebauung in der Bergstraße bewirkt haben.

Ferner wird vorgetragen, dass auf die Belange des Denkmalschutzes in der Denkmalbereichssatzung für den Ortsteil Elten keine Rücksicht genommen werde, wenn an der unmittelbaren Grenze hierzu eine zu massive und zu hohe Bebauung ermöglicht werden solle.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Zulässigkeit der Errichtung des genannten Wohngebäudes auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Jahre 1995 wurde nach den Bestimmungen des § 34 BauGB beurteilt, da das Antragsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt und als Baulücke einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB zuzurechnen war. Hierfür war maßgeblich, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt hat. Den Bauakten ist nicht zu entnehmen, dass es die genannte Ablehnung einer zuvor beantragten Bauform gegeben hat. Im Zusammenhang mit der seinerzeit anhängigen Aufstellung der Denkmalbereichssatzung mag es aber vor Antragstellung der Baugenehmigung zu entsprechenden mündlichen Empfehlungen gekommen sein, da die unmittelbar angrenzenden beiden Gebäude Bergstraße 53 und 55 als bereichsprägend betrachtet werden. Das straßenseitig herabgezogene Dach ist offensichtlich zur Anpassung an die Trauflinie der vorgenannten Gebäude gewählt worden.

Die Beurteilungssituation auf dem Schulgelände ist jedoch mit dem genannten Nachbargrundstück allein schon wegen der Höhenlage des Geländes nicht vergleichbar. Es handelt sich um eine bis Ende der 1960er Jahre mit dem Gebäude des Lehrerseminars bebaute Teilfläche des Schulgeländes. Gegenüber der abfallenden Bergstraße weist diese Fläche ein nahezu ebenes Plateau aus, welches am Tiefpunkt der Bergstraße vor der Nordecke des Planbereiches um etwa 2,5 m über der Straßenkrone und um etwas mehr als einen Meter über der Erdgeschossfußbodenhöhe des gegenüber gelegenen Wohnhauses liegt. Insofern ist die zukünftige Gebäudehöhenentwicklung nicht nur absolut im Vergleich zu den tiefen gelegenen Bereichen der Bergstraße zu beurteilen, sondern auch in Relation zum vorhandenen Geländeniveau zu setzen, welches sich insbesondere in Richtung Südwesten und Südosten fortsetzt.

Die Denkmalbereichssatzung zielt auf die Erhaltung des heute noch ablesbaren historischen Erscheinungsbildes aus dem 17. bis 19. Jahrhundert mit Proportionen, Formen und Verdichtung entlang der historischen Straßenzüge, dem Markt als Ortsmittelpunkt Niederelterns und dem von der Kirche St. Vitus überhöhten Plateau Hochelterns ab. Daneben ist u.a. auch die Wegeführung der Lindenallee als Verknüpfung der beiden Teilbereiche geschützt. Hierbei werden explizit auch die bestehenden Alleebäume als schützenswert ausgewiesen. Als Gesamtstruktur ist diese Allee darüber hinaus durch Eintragung im Alleenkataster des Landes NRW nach § 47 Landschaftsgesetz NRW geschützt.

Der Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung endet für den historischen Siedlungsbereich Niedereltern in der Bergstraße mit den Grundstücken Bergstraße 40 und 55 unmittelbar angrenzend an das Bebauungsplangebiet bzw. diesem gegenüber liegend. Die vor dem Plangebiet liegende Straßenfläche der Bergstraße ist ebenfalls als o.a. historische Wegeverbindung in die Denkmalbereichssatzung einbezogen. Hier liegt der Beginn der Allee, die sich zum Eltenberg als markante Sichtachse fortsetzt. Die großen Alleebäume stehen in einem Abstand von 4 bis 5 m zur Straßengrenze des Planungsbereiches. Im Fall einer Fortsetzung der straßenständigen Bebauung entsprechend der Bebauungsstruktur in Richtung Ortszentrum würden bei einer Errichtung solcher Gebäude erhebliche Bodeneingriffe in den Wurzelbereich sowie Überschneidungen mit dem Kronenbereich der Alleebäume erfolgen, die einen Verlust der geschützten Bäume bedeuten würde. Von daher kann die Planung der Anregung einer Fortsetzung der straßenständigen Bebauung nicht folgen. Das vorgesehene Baufeld für die Neubebauung rückt indes um mindestens 10 m von der Straßengrenze ab und hält insofern einen ausreichenden Abstand von den Alleebäumen ein.

Die in das Grundstück eingerückte Gebäudestellung, das höhere Geländeniveau sowie die optische Barriere durch die Alleebäume bewirken eine Trennung des Planbereiches von den Strukturen im Grenzbereich der Denkmalbereichssatzung. Von daher ergeben sich an dieser Stelle keine städtebaulichen Erfordernisse eine historisierende Bebauungs- und Gestaltungsstruktur festzuschreiben und die bisherigen Planungsabsichten zu verwerfen.

## **1.5 Verschattungswirkung des Vorhabens auf die Nachbarflächen**

Es werden Bedenken dagegen erhoben, dass die Nachbargrundstücke durch das Neubauvorhaben insbesondere infolge seiner Höhe verschattet werden.

### Stellungnahme der Verwaltung

Zur Beurteilung, ob die geplante Bebauung auf der Südseite der Hauptstraße zu einer nicht zumutbaren Verschattung der bestehenden Bebauung auf der Straßennordseite führt, wird auf die DIN 5034 -1 zurückgegriffen. In der DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen) wird – auf eine ausreichende natürliche Belichtung von Wohnungen zielend – gefordert, dass

- mindestens ein Aufenthaltsraum (z.B. Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche)
- zur Tag- und Nachtgleiche (21.03. / 23.09)
- in der Mitte des Fensters
- für mindestens vier Stunden

belichtet sein muss.

Die Ermittlung der Verschattungswirkungen wird auf der Grundlage des Verfahrens H.B. Fisher / W. Kürte durchgeführt. Hierin sind die Schattenwürfe während der Tageszeit, in der die Sonne über dem Horizont erscheint, zu den vollen Stunden nachgewiesen. Es gilt jeweils die Ortszeit.

Für die zukünftige bauliche Nutzung in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 wird zur Abschätzung der Verschattungswirkung auf eine theoretische Gesamtbebauung der überbaubaren Fläche mit einer Gebäudehöhe von 33,2 m NHN abgestellt. Für das verschattete Gelände wird ein Niveau in Höhe der tiefer gelegenen Erdgeschossfußbodenhöhe des Kindergartens angenommen.

Aus der Abbildung zu den Schattenwürfen zum Zeitpunkt der Tag-/Nachtgleiche in Kapitel 6.2 der Begründung ist zu entnehmen, dass das in einem Mindestabstand von 17 m westlich der Vorhabenfläche gelegene Gebäude des Kindergartens nur in der Zeit zwischen Sonnenaufgang und 8:00 Uhr vom Schatten erfasst werden kann. Das nördlich, noch etwas tiefer gelegene Wohnhaus Bergstraße 40 wird allenfalls in der Zeit zwischen 10:00 Uhr und 13:00 Uhr verschattet. Das nordöstlich gelegene Wohnhaus wird frühestens ab 16:30 Uhr bis zum Sonnenuntergang verschattet.

Sicherlich fallen die Verschattungszeiten zu Zeiten Zeitraum tiefer stehenden Sonnenstandes teilweise ungünstiger aus, jedoch kann hieraus keine Unzumutbarkeit hergeleitet werden. Bei der geplanten gegenüber der Maximalhöhe um 2 m tieferen straßenseitigen Traufhöhe wird sich die Verschattungswirkung in diesen Zeiten gegenüber den dortigen Wohnhäusern jedoch noch vermindern.

Es wird der Nachweis erbracht, dass die vom Vorhaben ausgehenden Verschattungswirkungen auf das nähere Umfeld nicht unzumutbar sind.

## **1.6 Verschärfung der Verkehrssituation in der Bergstraße**

Es werden Bedenken dagegen erhoben, dass die schwierige Verkehrssituation in der Bergstraße, die insbesondere in den Zeiten, in denen die Schul- und Kindergartenkinder von ihren Eltern mit dem PKW gebracht oder abgeholt werden, durch die mit dem Vorhaben verbundene zusätzlich entstehende Verkehrsbelastung unzumutbar verschärft wird.

### Stellungnahme der Verwaltung

Angesichts mehrfacher Äußerungen der Anlieger, wonach die Bergstraße bereits heute eine sehr hohe Verkehrsbelastung aufweise, was sich insbesondere zu morgendlichen Stoßzeiten, wenn viele Eltern ihre Kinder in die Schule und den Kindergarten bringen, negativ äußere, wurde eine Verkehrszählung durchgeführt. Die Zählung der Fahrzeugbewegungen fand während der Schulzeit vom 24.02.2015, 0.00 Uhr bis zum 25.02.2015, 23.55 Uhr am Zählpunkt Bergstraße 57 statt. Im genannten Zeitraum wurden für beide Fahrrichtungen zusammen insgesamt 754 Fahrzeuge gezählt. Der LKW-Anteil betrug 2,5 % (19 LKW). In der Spitzenstunde zwischen 11 und 12 Uhr wurden 65 Fahrzeuge gezählt.

Das Ergebnis der Verkehrszählung lässt den Schluss zu, dass es sich hier um ein unterdurchschnittliches Verkehrsaufkommen für eine Straße dieser Lage und Funktion handelt. Nach der Straßenklassifizierung in den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RASt 06) liegt die Verkehrsstärke im Bereich der Bergstraße demnach sogar auf dem Niveau eines Wohnweges bzw. einer Wohnstraße. Von daher ist eine unzulässige Verschärfung der verkehrlichen Belange bei Realisierung des Vorhabens nicht zu erkennen.

Die von den Anliegern bemängelte Belastungssituation zu Zeiten eines vermehrten Parkens in der Bergstraße im Rahmen des Bring- und Abholverkehrs der Schüler durch die Eltern wird nicht angezweifelt, da sich solche Situationen rund um Schulbereiche heutzutage immer wieder einstellen. Hier kann allenfalls mit verkehrsrechtlichen Anordnungen, denen durch eine Halteverbotsregelung gegenüber dem Plangebiet bereits nachgekommen wurde, abgeholfen werden. Ggf. müssen hierzu erweiterte verkehrsrechtliche Maßnahmen, sowie deren Überprüfung durchgeführt werden.

Da sich das mit dem geplanten Vorhaben einhergehende zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht auf die Stoßzeiten des Schülerverkehrs konzentriert, sondern über den gesamten Zeitraum der Geschäftszeiten verteilt, liegen bei dem aufgezeigten Verkehrsaufkommen in der Bergstraße keine verkehrlichen Gründe vor, aufgrund deren die Planungsabsichten für das Vorhaben aufgegeben werden sollten.

## **1.7 Alternativstandort für das geplante Bauvorhaben an der Emmericher Straße**

Mit Hinweis auf die Verschärfung der Verkehrssituation in der Bergstraße bei Realisierung des geplanten Vorhabens wird angeregt, einen anderen Standort für das Bauvorhaben vorzusehen. Hierzu könne die südwestliche an die Emmericher Straße angrenzende Fläche auf dem Schulgrundstück herangezogen werden.

### Stellungnahme der Verwaltung

Im Zusammenhang mit der Aufgabe des Standortes der Hauptschule im Schulzentrum an der Seminarstraße ist es opportun, dass die Stadt Emmerich am Rhein die Nachnutzung nicht mehr benötigter Flächen und Räumlichkeiten überdenkt. Für die allein von der Grundschule benötigte Außenfläche für Schulhof und Sportflächen hat die Stadt eine Entscheidung getroffen, diese auf dem un bebauten Schulgelände an der Seminarstraße zusammenzulegen. Dabei soll eine Umgestaltung des Gesamtbereiches erfolgen und ein Ersatz der durch Verkauf entfallenden Sportflächen an der Bergstraße geschaffen werden.

Die Mittel für die Durchführung der Umgestaltungsmaßnahmen sollen im Haushalt 2016 bereitgestellt werden.

Die betreffende Fläche wird städtischerseits präferiert, da sich hier bereits der Schulhof befindet und eine direkte Verbindung zu den Klassenräumen besteht. Hier sind des Weiteren bereits Spielgeräte aufgestellt. Auch unter dem Aspekt der Aufsicht ist eine Zusammenlegung zu einer einheitlichen Aufenthaltsfläche im Freien vorzuziehen.

Insofern bestehen hinsichtlich des angeregten Alternativstandortes für das geplante Neubauvorhaben an der Bergstraße bereits konkrete Planungen der Gemeinde. Für eine 1:1-Verlagerung des geplanten Neubauvorhabens ist der vorgeschlagene Teilbereich darüber hinaus nicht geeignet, wenn hiermit bezweckt wird, dass eine alleinige Erschließung über die Emmericher Straße erfolgen soll. Das städtische Grundstück grenzt nur mit einer geringen Grenzlänge an die Emmericher Straße an und liegt hier unmittelbar neben der Einmündung der Seminarstraße. Vor dem Grundstück befindet sich in der Emmericher Straße eine Querungshilfe für Fußgänger, in Richtung Ortsteilzentrum eine Sperrfläche. Die Anordnung einer Grundstückszufahrt für das Vorhaben an der Emmericher Straße würde seitens des Straßenbaulastträgers nur in einer von der Kreuzung wesentlich abgerückten Lage zugestanden werden, um die verkehrlichen Belange der Bundesstraße nicht zu beeinträchtigen.

Infolge des Grundstückszuschnittes könnte die Gebäudeausrichtung nur parallel zur Seminarstraße und damit schräg zur Emmericher Straße erfolgen und die bestehende Grundstückstiefe gäbe nur einen engen Rahmen für die Positionierung des Baukörpers vor. Dabei erscheint es nicht möglich, die erforderlichen Stellplätze im gesamten Umfang an der Emmericher Straße anzuordnen, so dass auch eine Zufahrt von der Seminarstraße aus unvermeidlich würde und sich die bemängelte durch das Vorhaben hervorgerufene Verkehrszunahme auf die Seminarstraße fokussieren würde. Bekanntermaßen ist auch hier der angemerkte PKW-Zubringer- und -Abholverkehr der Schüler durch die Eltern zu verzeichnen, der den Verkehrsfluss auch in dieser Straße zu den betreffenden Zeiten entsprechend beeinträchtigt.

Entsprechend der bestehenden Beschlusslage zur Umgestaltung der Außenflächen der Grundschule sowie der eingeschränkten Geeignetheit für die Errichtung des geplanten Vorhabens auf der südwestlichen Teilfläche des Schulgrundstückes, soll das Planverfahren mit dem Entwurf einer Baufläche an der Bergstraße fortgesetzt werden.

## **1.8 Notwendigkeit des Vorhabens**

Es wird angezweifelt, dass die vom Vorhabenträger beabsichtigten Nutzungen der Erweiterung ärztlicher Versorgung durch Ansiedlung weiterer Ärzte / Fachärzte wegen mangelnder kassenärztlicher Zulassung entweder überhaupt realisierbar sind oder im geplanten Vorhaben an diesem Standort untergebracht werden sollen. Gleich gelagerten Entwicklungsabsichten für ein Vorhaben in Ortskernlage sollte städtischerseits der Vorzug gegeben werden.

### Stellungnahme der Verwaltung

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich nicht um einen allein auf das Vorhaben abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan, der den geplanten Neubau einschließlich seiner Nutzungen bis ins Detail festschreibt und für zukünftige Abweichungen keinen Raum lässt. Vielmehr wird mit der Bebauungsplanneuaufstellung eine Angebotsplanung vorgelegt, die dem Vorhabenträger einen planungsrechtlichen Rahmen vorgibt, innerhalb dessen er seine Bauabsichten verwirklichen kann.

Der Vorhabenträger beabsichtigt in dem geplanten Neubau vordringlich die Verlegung einer bestehenden Allgemeinanzpraxis vorzunehmen. Das ist ein legitimes Ansinnen. Im vorliegenden Fall würde in Bezug auf den jetzigen Praxisstandort eine Verlegung in einem Abstand von nur 200 m Luftlinie erfolgen. Die Entfernung zum Ortskern / Versorgungszentrum beträgt etwa 150 m. Die Stadt Emmerich am Rhein erachtet den geplanten neuen Standort für die Ansiedlung einer Allgemeinanzpraxis als geeignet, insbesondere, da hier eine barrierefrei erreichbare Einrichtung entstehen soll, die darüber hinaus auch über eigene Stellplätze in ausreichender Anzahl verfügen wird, was nicht in jeder Immobilie im dicht bebauten Ortskern selbstverständlich ist.

Wenn zur Stützung einer solchen Praxis auch noch begleitende Einrichtungen der Gesundheitspflege und -vorsorge angesiedelt werden und wenn zur wirtschaftlichen Darstellung eines solchen Vorhabens auch noch barrierefreie Wohnungen untergebracht werden sollen, für die gerade im Ortsteil Elten mit seiner in Bezug auf den Geschosswohnungsbau vornehmlich älteren Bausubstanz durchaus ein Bedarf besteht, so ist dies prinzipiell nicht negativ zu beurteilen. Daher hat sich die Stadt Emmerich am Rhein u.a. mit dem Verkauf der betroffenen Fläche dazu entschlossen, das Vorhaben zu stützen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes greift die Stadt nicht grundsätzlich in die Strukturen der ärztlichen Versorgung des Ortsteiles Elten ein und hat diesbezüglich auch keine Steuerungsbefugnis. Ob daher die in den Raum gestellten Ansiedlungsabsichten weiterer Fachärzte überhaupt realisiert werden können, ist für diese Bauleitplanung ohne Belang. Genauso wenig wird durch die Planaufstellung ein etwaiges Konkurrenzvorhaben mit der geplanten Ansiedlung weiterer Praxisräume im Ortskernbereich in Frage gestellt, da der betreffende Bauherr auch hier von den kassenärztlichen Zulassungsbestimmungen abhängig ist und es sich vermutlich auch in diesem Vorhaben hauptsächlich um Verlagerungen bestehender gesundheitlicher Einrichtungen handeln dürfte.

### **1.9 Aufgabe von Spielflächen für Kinder**

Es wird die Sorge geäußert, dass mit der Aufgabe des Ascheplatzes infolge der geplanten Neubebauung die Spielmöglichkeiten für die Kinder der Umgebung erheblich eingeschränkt werden. Stattdessen wird angeregt, die betreffende Fläche als Freizeitfläche für die Kinder in Elten beizubehalten.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung des der Grundschule zuzuordnenden Freibereiches an der Seminarstraße wird ein Ersatz für die entfallende Sportfläche geschaffen werden. Es wird von vielen Gemeinden die Möglichkeit wahrgenommen, solche Flächen in den schul- und betreuungsfreien Zeiten der Öffentlichkeit, d.h. Kindern aus der Nachbarschaft zu öffnen. Gründe, warum die Stadt Emmerich am Rhein sich dem im vorliegenden Fall grundsätzlich verweigern sollte, sind nicht bekannt.

Insofern wird davon ausgegangen, dass mit der Umgestaltung der Außenflächen der Grundstücke eine Verlagerung, aber keine Aufgabe der auch zu Freizeitaktivitäten genutzten bisherigen Sportfläche stattfinden wird.

### **1.10 Sicherung von Rettungswegen für Planinnenbereich und Kindergarten**

Die Sicherung der Erreichbarkeit des inneren Planbereiches für Rettungsfahrzeuge wird kritisch eingeschätzt und aus den vorgestellten Planungsunterlagen als nicht ablesbar erachtet. Darüber hinaus müsse für die Evakuierung des Kindergartens eine ausreichende Fläche als Sammelpunkt im Bereich der derzeitigen Sportfläche der Schule vorgehalten werden.

### Stellungnahme der Verwaltung

Zur Erstellung des Bebauungsplanvorentwurfes wurde frühzeitig eine Abstimmung mit den Belangen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes vorgenommen. Dies vor dem Hintergrund, dass bei Realisierung des geplanten Neubauvorhabens an der Bergstraße bestehende provisorische Anfahrmöglichkeiten zu den Rückseiten der Schulgebäude und zum zukünftig für eine schulfremde Nutzung vorgesehenen Nebengebäude im südwestlichen Planbereich für den Rettungsfall entfallen werden. Hierzu wird mit Realisierung des Vorhabens eine Umgestaltung des vom Parkplatz vor der Schwimmhalle abgehenden, in Richtung Kindergarten parallel zur Turnhalle verlaufenden Fußweges erfolgen. Dieser soll im Rahmen der Ausführungsplanung so geplant werden, dass er mit den Rettungsfahrzeugen befahrbar ist, also über eine genügende Breite verfügt und keine Treppenanlage wie bisher mehr aufweist. Die betroffene Wegefläche wird nicht an den Vorhabenträger mit veräußert, sondern verbleibt im Eigentum der Stadt Emmerich am Rhein.

Der Weg wird in seiner zukünftigen Ausdehnung im Bebauungsplan von der Festsetzung einer Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Anlieger (Kindergarten und Nutzer des Nebengebäudes auf dem Schulgelände) eingefasst. Dabei handelt es sich nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche, sondern einen Privatweg, dessen Nutzungsumfang von der Stadt Emmerich am Rhein privatrechtlich bestimmt werden kann.

Als Sammelfläche für den Evakuierungsfall des Kindergartens steht zwischen der Turnhalle und der Grenze zum Kindergarten die südliche Teilfläche des Ascheplatzes zur Verfügung. Auch wenn diese Fläche im Notfall evtl. teilweise ebenfalls durch Rettungsfahrzeuge genutzt werden muss, besteht vor dem genannten Nebengebäude und auf dem sich fortsetzenden Schulgelände auf der Südseite der Turnhalle die Möglichkeit eine ausreichende Sammelfläche für die Kindergartenkinder fernab des Notfallbereiches anzubieten. Im Übrigen verfügt das Kindergartengelände auch selbst über Freiflächen, so dass ggf. über eine anders organisierte Evakuierung des Gebäudes nachgedacht werden könnte.

Planungsrechtlich wird die Möglichkeit einer Nutzung der genannten Restfläche des Ascheplatzes ausgeschlossen, indem Stellplätze im betroffenen MI-Bereich 4 nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zugelassen werden und auf die Ausweisung einer expliziten Stellplatzfläche in diesem Bereich verzichtet wird. Die Befahrungsmöglichkeit durch nicht autorisierte Fahrzeuge kann durch den Einbau eines umklappbaren Pfostens, der bei Rettungseinsätzen beiseitegelegt wird, bewerkstelligt werden.

### **1.11 Barrierefreier Ersatz der Fußwegverbindung zum Kindergarten**

Es wird gefordert, dass der geplante neue Fußweg längs der Nordwestgrenze des Planbereiches den Anforderungen an eine Barrierefreiheit nach DIN 18040 entspricht. Hinsichtlich des von der Bergstraße zum Eingang des Kindergartengeländes zu überwindenden Höhenunterschiedes werden Zweifel daran geäußert, dass eine geradlinige Wegeführung die maximal zulässige Neigung der Wegefläche einhalten kann. Darüber hinaus wird eine Beleuchtung des Weges gewünscht.

### Stellungnahme der Verwaltung

Die bauordnungsrechtlich erforderliche Erschließung des Kindergartens Rappelkiste im Gebäude Emmericher Straße 15a ist über eine Zufahrt von der Emmericher Straße gesichert. Um angesichts der Verkehrsverhältnisse auf der Bundesstraße und den dort sowie auf dem Kindergartengelände selbst fehlenden Parkmöglichkeiten für den Bring- und Abholverkehr der Eltern eine für die Kleinkinder weniger risikobehaftete Zugangsmöglichkeit zum Kindergarten zu schaffen, wurde ein Grundstücksausgang zum Schulgelände angelegt.

Mit der Stadt Emmerich am Rhein wurde vereinbart, dass die Eltern das Schulgelände auf den bestehenden Wegeverbindungen zum Kindergarten nutzen dürfen.

Dies hat dazu geführt, dass das Bringen und Abholen der Kinder nahezu ausschließlich über das Schulgelände erfolgt. Dabei werden sowohl die fußläufige Verbindung von der Bergstraße in Höhe der Fahrradunterstellanlage als auch der Schulparkplatz mit der Wegeverbindung parallel zur Turnhalle genutzt. Für den kurzzeitigen Parkvorgang der Eltern auf dem Parkplatz wurde dem Kindergarten tageszeitlich beschränkt per Ausschilderung eine Reihe von Stellplätzen zugewiesen.

Bei Realisierung des geplanten Vorhabens wird die vorgenannte fußläufige Verbindung zur Bergstraße aufgehoben. Da frühzeitig der Bedarf an einem Ersatz für den Fußweg angemeldet wurde, um die von Richtung Ortszentrum per Fuß oder Rad in Begleitung ihrer Eltern kommenden Kinder dem Kindergarten zuleiten zu können, ohne sie dem Risiko des zukünftigen Fahrverkehrs auf dem erweiterten Parkplatz auszusetzen, sieht der Bebauungsplanentwurf die Festsetzung einer entsprechenden Wegefläche von 2,0 m Breite von der Bergstraße zum Zugang auf das Kindergartengelände vor. Ein solcher Weg soll allgemein der Erreichbarkeit des Planinnenbereiches, also auch der Zuwegung zum zukünftig umgenutzten Schulnebengebäude dienen. Eine öffentliche Widmung ist nicht vorgesehen.

Die Geländebeziehungen in der betroffenen Lage gestalten sich so, dass die Bergstraße an der nördlichen Ecke des Plangebietes ihren Tiefpunkt erreicht, während sich das Niveau der Geländeaufschüttung des Sportplatzes vor dem Kindergarten um ca. 2,5 m über die Straßenhöhe in der Lage der Wegeanbindung erhebt. In der Örtlichkeit ist hier in einem Abstand von rd. 10 m zur Straßengrenze ein entsprechender Geländeversprung mit einer Böschung anzutreffen.

Auch als privat geführte Einrichtung sind dem Kindergarten Rappelkiste die Eigenarten eines öffentlich zugänglichen Gebäudes zuzumessen. Danach ist bei Neugestaltung der Zuwegungen darauf zu achten, dass die Nutzer in die Lage versetzt werden müssen, von fremder Hilfe weitgehend unabhängig zu dem Gebäude zu gelangen, Stichwort: Barrierefreiheit. Neben Personen mit Handicap gehören auch Kinder und insbesondere Kleinkinder zu dem zu berücksichtigenden Personenkreis. Auf dieser Grundlage wird ein barrierefreier Ausbau des neuen Fußweges mit geringer Neigung, Podesten zu Beginn und zu Ende sowie eventuellen Zwischenpodesten nach dem technischen Regelwerk DIN 18040-1 gefordert.

Die Festsetzung einer bestimmten Ausbaumform für den vorgesehenen Weg kann im Bebauungsplan nicht vorgenommen werden, da im abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht vorgesehen. Insofern ist diese Angelegenheit im Rahmen der Ausführungsplanung zu regeln. Gleiches gilt auch für die Beleuchtung des Weges.

Der Bebauungsplan kann hierzu nur ausreichende Flächen sichern, auf denen eine etwaig erforderliche Ausbaumform realisiert werden kann. Das ist im beiliegenden Bebauungsplanentwurf in der Form geregelt worden, dass die Fläche für ein Wegerecht auf den gesamten Sportflächenbereich vor dem Kindergarteneingang bis zur Nordseite der Turnhalle ausgedehnt wurde. Auf diese Weise könnte z. B. eine geradlinige Wegführung abschwächen, um eine größere Länge zur Gewährleistung einer bestimmten Flächenneigung zu erlangen.

## **1.12 Sicherheit der Schul- und Kindergartenkinder für den Fall der Erweiterung der bestehenden und der Einrichtung einer zweiten Grundstückszufahrt von der Bergstraße**

Es werden Bedenken gegen die in der Baukonzeption geplante Zufahrt zu den Garagen im Untergeschoss des Hauses sowie einigen dem Haus vorgelagerten Außenstellplätzen vorgetragen. Begründet wird dies mit der Gefährdung der Kinder im Straßenraum infolge der Lage unmittelbar neben der Anbindung des neu geplanten Fußweges zum Kindergarten an die Bergstraße. Des Weiteren bilde auch der zusätzliche Fahrverkehr vom und zum Parkplatz über die auf zwei Spuren erweiterte Zufahrt für die Kinder ein Risiko.

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Bauherr will die topografischen Verhältnisse des Grundstückes so nutzen, dass der nördliche Grundstücksteil an der Bergstraße mit einem der Straßenfläche entsprechenden Geländeniveau nicht auf das Niveau des sonstigen Grundstückes angefüllt wird, sondern als nahezu ebene Zufahrt zu zwei Garagen im Kellergeschoss mit beiderseits hierzu angeordneten Stellplätzen vor dem Haus ausgebaut wird. An diesem Abschnitt der Gebäudefront befindet sich auch der Eingang zur den geplanten Wohnungen im Obergeschoss. Von daher werden die betroffenen Stellplätze den Bewohnern zugeordnet werden, so dass die Verkehrsfrequenz in diesem Bereich nicht durch einen ständigen Zu- und Abfahrverkehr der Nutzer der gewerblichen Einrichtungen im Hause geprägt ist.

Die Breite der vorgesehenen nördlichen Grundstückszufahrt ermöglicht einen Wendevorgang, so dass die dort abgestellten Fahrzeuge vorwärts auf die Bergstraße auffahren können. Der Anbindungsbereich des geplanten Gehweges längs der nordwestlichen Plangrenze grenzt nicht direkt an die Grundstückszufahrt, sondern hält einen Abstand von 6 m ein. Wie auch von den Eltern angeregt, wird der Weg von der Bergstraße ähnlich der Einrichtung an dem derzeitigen Weg zur Fahrradabstellanlage mit versetzten Sperrbügeln abgetrennt werden, um die Nutzer der neuen Weges zu einem Abstoppen zu veranlassen und ein direktes Auffahren der Kindergartenkinder mit ihren Rädern oder Rollern auf den Gehweg der Bergstraße zu unterbinden. Die Sichtbeziehungen vom Fußweg zur Einfahrt werden nicht durch bauliche Anlagen oder hohen Bewuchs behindert.

Kindergartenkinder bewältigen ihren Weg zum Kindergarten und den Weg nach Hause heutzutage nicht allein. Auch zu Fuß werden sie von Begleitpersonen geleitet, die für ihr Verhalten im öffentlichen Verkehrsraum auch eine Verantwortung übernehmen. Bei den vorliegenden Verhältnissen bestehen für die vom Grundstück ausfahrenden Fahrer ausreichende Sichtbeziehungen, um auf bevorrechtigte Personen auf dem vorgelagerten zu erkennen und reagieren zu können. Für das Auffahren auf die Fahrbahn der Bergstraße wird diese Situation infolge des zwischen Gehweg und Fahrbahn angeordneten Grünstreifens noch verbessert.

Die Grundschul Kinder kommen teilweise mit dem Fahrrad zur Schule. Sie sind überwiegend in einem Alter, in welchem sie mit ihren Rädern den Gehweg benutzen dürfen. Insofern kann es hier auf dem südlichen Gehweg der Bergstraße zu einer Begegnung mit Fahrzeugen kommen, die in den Planbereich einfahren oder daraus herausfahren. Einer solchen Situation sind die Kinder allerdings bei der Benutzung des Gehweges auch vor anderen Grundstücken ausgesetzt. Gerade zum Ortszentrum hin finden sich dabei infolge der dichten Bebauung unmittelbar am Gehweg enge unübersichtliche Grundstückseinfahrten. Wie oben angeführt, werden die Sichtbeziehungen zum angrenzenden Verkehrsraum für die geplante nördliche Grundstückszufahrt als ausreichend erachtet. Durch die geplante Verbreiterung der Parkplatzzufahrt neben der Querungshilfe in der Bergstraße werden die Sichtbeziehungen vom Grundstück in den Verkehrsraum gegenüber der heutigen Situation verbessert.

Der Schülerverkehr rund um die Schule konzentriert sich im Wesentlichen auf zwei bestimmte Tageszeiten, während der sich durch das Vorhaben ergebende zusätzliche

Verkehr über den gesamten Zeitraum der Geschäftszeiten verteilt. Insofern werden die Bedenken, dass die Verbreiterung der Parkplatzzufahrt zu einer verschärften Gefahrensituation für die Kinder führt, nicht geteilt. Zur Markierung des Überganges in den öffentlichen Raum könnte zusätzlich ein Haltebalken in der Ausfahrtsspur angebracht werden, durch welche die Fahrer optisch auf das Ende des Privatbereiches hingewiesen und zu einem Anhalten veranlasst werden. Weitere angeregte bauliche Maßnahmen, um den Verkehrsfluss aus dem Parkplatzbereich zu stoppen, sollten der nachfolgenden Überprüfung, wie sich die Verkehrsverhältnisse im betroffenen Bereich entwickeln, vorbehalten bleiben.

Die Gestaltung des Parkplatzes und der Grundstückszufahrten ist nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Festsetzung. Es erfolgt aber ein Ausschluss der Anlage über die beiden bisher geplanten hinausgehenden Grundstückszufahrten an der Bergstraße, der städtebaulich mit der Sicherung der vorgelagerten Alleebäume begründet wird.

### **1.13 Zuordnung der geplanten Stellplätze zu Vorhaben, Schule/Schwimmbad und Kindergarten**

Da der vorgestellte Bebauungsplanvorentwurf nur die Festsetzung einer Gesamtstellplatzfläche für Vorhaben und Schule vorsieht, wird von unterschiedlichen Interessensträgern angeregt, planungsrechtlich eine eindeutige Stellplatzzuordnung unter Berücksichtigung bestehender Nutzungsvereinbarungen im Schulstellplatzbereich vorzusehen. Zum Ausschluss nicht autorisierten Parkens wird die Errichtung einer Schrankenanlage mit Erteilung von Zugangserlaubnissen für einen beschränkten Personenkreis angeregt.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Zufahrt zum östlichen Teil des geplanten Gebäudekomplexes sowie zu den für die gewerblichen Nutzungen im Vorhaben erforderlichen Stellplätzen soll über die bestehende Zufahrt zum Parkplatzbereich vor der Schwimmhalle von der Bergstraße aus erfolgen. Einerseits entfallen hierdurch einzelne Parkstände, andererseits ergibt sich für den städtischen Parkplatz ein Optimierungsbedarf einschließlich der Anlage einer Verbreiterung der Anbindung an die Bergstraße für einen Zweirichtungsverkehr. Daher soll im Zusammenhang mit der Errichtung des Vorhabens eine Aus- und Umbaumaßnahme des gesamten Stellplatzbereiches von Schule und Vorhaben erfolgen.

Die Festsetzung einer Gesamtstellplatzfläche im diesem Bebauungsplan bei gleichzeitigem Ausschluss von Parken auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen folgt der Absicht den Fahrverkehr im Plangebiet angesichts seines voraussichtlichen Umfangs für die angrenzenden unterschiedlichen Nutzungen zu bündeln und zu steuern. Dabei ist es in der Bauleitplanung nicht von Belang, wie die zukünftige Gestaltung eines solchen Bereiches aussieht. Wesentlicher ist vielmehr, dass die aufgrund anderer Vorschriften erforderlichen Nebenanlagen auf den festgesetzten Flächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt werden können, um eine Realisierung des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Der abschließende Festsetzungskatalog des § 9 BauGB ermöglicht im Bebauungsplan keine planungsrechtliche Festsetzung einer Stellplatzeinteilung innerhalb eines ausgewiesenen Stellplatzbereiches. Entsprechende Plandarstellungen auf der Grundlage eines bei Planaufstellung konkret vorliegenden Konzeptes haben allenfalls informativen Charakter, so dass hiervon bei der späteren Planrealisierung abgewichen werden kann. Im vorliegenden Fall ist die genaue Einteilung aller zukünftigen Stellplätze im Gesamtstellplatzbereich derzeit nicht darstellbar, da sich u.a. die Anzahl der für das Vorhaben bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze erst aus der Baugenehmigung ergeben wird. Daher wird die geforderte verbindliche Information über die Parkplatzgestaltung, die Lage der Behindertenstellplätze, die Zuordnung zu den anliegenden Nutzungen, etc. Gegenstand der nachfolgenden Genehmigungsplanung.

Der in städtischer Hand verbleibende Stellplatzbereich wird weiterhin keinen öffentlich gewidmeten und der Allgemeinheit zur Verfügung gestellten Parkplatz darstellen. Eine Bewirtschaftung ist nicht vorgesehen. An geschlossene Nutzungsvereinbarungen zu einzelnen Stellplatzbereichen für Lehrerstellplätze sowie den Bring- und Abholverkehr des Kindergartens wird sich die Stadt Emmerich am Rhein auch zukünftig in der Form der Ausschilderung halten. Bevor weitergehende Ordnungsmaßnahmen ergriffen werden, sollte die abgewartet werden, wie sich die Belegung der Stellplätze einspielt.

Die Anregung eine Schrankenanlage im Einfahrtsbereich des Gesamtstellplatzes mit Erteilung von Zugangserlaubnissen einzurichten, um nicht autorisiertes Parken auszuschließen, ist angesichts der unterschiedlichen Nutzergruppen nicht praktikabel. Insbesondere die geplanten Gesundheitseinrichtungen werden nicht nur von einem eingeschränkten Personenkreis besucht werden. Darüber hinaus kann auch dieses Ansinnen nicht durch planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.

#### **1.14 Sicherung einer Abtrennung gegenüber dem Grundstück Seminarstr. 35 bei Erweiterung der Stellplatzzufahrt**

Durch die geplante Verbreiterung der bestehenden Stellplatzzufahrt von der Bergstraße zur Gewährleistung eines Zweirichtungsverkehrs wird die bestehende Hecke gegenüber dem Gelände des ehemaligen Schulhausmeisterhauses entfernt werden müssen. Es wird angeregt, eine Einfriedigung längs der Südseite der erweiterten Zufahrt vorzusehen, um ein ungeordnetes Parken auf der angrenzenden Rasenfläche zu unterbinden.

##### Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung kann im Rahmen der Ausführungsplanung gefolgt werden. Eine Ausdehnung der Parkmöglichkeiten für PKW auf die betroffene städtische Fläche, die in Bewirtschaftung der Anlieger steht, ist in der Planung nicht vorgesehen.

#### **1.15 Erhalt von bestehenden Bäumen im Plangebiet**

Es wird angeregt, die bestehenden markanten Einzelbäume im Plangebiet im Rahmen der Planung, ggf. durch entsprechende Reduzierung der Bauungsmöglichkeiten zu sichern. Des Weiteren dürfe durch die Planaufstellung keine Gefährdung von Alleebäumen in der Bergstraße vorbereitet werden.

##### Stellungnahme der Verwaltung

In den gesetzlichen Bestimmungen zur Bauleitplanung ist der Grundsatz verankert, dass im Städtebau der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorzug zu geben ist. Demzufolge ist eine Nachverdichtung bereits erschlossener Siedlungsbereiche gegenüber deren Ausdehnung in den Außenbereich vom Planungsträger zu favorisieren. Dabei steht außer Frage, dass mit Nachverdichtungsflächen nicht nur Freiflächen ohne nennenswerten Bewuchs gemeint sind. Der Gesetzgeber hat den Gemeinden vielmehr vereinfachte Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Innenbereichsflächen eingeräumt. Dies schlägt u.a. auch darin nieder, dass bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung kein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft zu regeln ist.

Natürlich gibt es auch andere in der Planung zu beachtende Belange, die die Gemeinde dazu anhalten, erhaltenswerte Bäume in der Planung soweit möglich zu berücksichtigen und zu sichern, was im Ausgleich aller Interessen aber nicht dazu führen darf, dass quasi nur um bestehende Bäume herumgeplant werden kann.

Die für das geplante Vorhaben vorgesehene Baufläche auf der Freifläche des Schulgeländes zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass sie einen relativ geringen Anteil an Grünstrukturen aufweist. Mitten in der östlichen Hälfte des Baufeldes steht eine größere Birke, ansonsten sind Rasen oder Aschebelag anzutreffen. Längs der Straßengrenze zur Bergstraße innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche gibt es auf dem Grundstück Baum- und Strauchpflanzungen, darunter eine markante große Rosskastanie. Diese weist allerdings mit einem vorzeitigen Welken offensichtlich erste Zeichen von für diese Art krankheitsbedingten irreversiblen Schädigungen auf. Darüber hinaus stehen im Bereich der Zufahrt zu den Garagen eine Baumgruppe sowie in der Lage des geplanten Fußweges längs der nordwestlichen Plangrenze eine größere Hainbuche.

Der vom Vorhabenträger vorgelegte Bebauungsentwurf zielt auf den Erhalt einiger Bäume auf dem Grundstück ab. Da durch das Vorhaben aber voraussichtlich Eingriffe in die durchwurzelten Böden rund um diese Bäume nicht vermieden werden können und damit deren Erhalt nicht verbindlich zugesichert werden kann, wird das Vorhaben voraussichtlich eine umfängliche Freiräumung des betroffenen Planbereiches bewirken.

Ein Teil der betroffenen Bäume unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein, so dass auch bei dem planungsrechtlichen Verzicht auf Eingriffsausgleich im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren Ersatzpflanzungen gesichert werden. Ein Teil solcher Ersatzstandorte könnte der Begrünung des Parkplatzbereiches dienen.

Das geplante Vorhaben ist mit einem Abstand von etwa 10 m zur Straßengrenze positioniert. Damit liegt der Baukörper selbst außerhalb des Kronen- und Wurzelbereiches der Alleebäume auf der Südseite der Bergstraße, so dass eine Gefährdung dieser Bäume durch den geplanten Neubau ausgeschlossen ist.

Die notwendige Verbreiterung der bestehenden Zufahrt an der Bergstraße wird allerdings dazu führen, dass einer der beiden flankierenden Alleebäume entfernt werden muss. Da der Baumbestand der Allee in Lindenallee und Bergstraße Schädigungen aufweist, soll ein Konzept für einen behutsamen, sukzessiven Austausch der Bäume über mehrere Jahre hinweg umgesetzt werden. Damit soll den Schutzziele der Denkmalbereichssatzung Rechnung getragen werden, die dem Erhalt der Allee als markanter Sichtachse eine besondere Bedeutung beimisst.

Unter die bereits geschädigten, bzw. stark geschädigten Bäume fallen auch die beiden Linden auf jeder Seite der Einfahrt an der Bergstraße. Wegen seiner stärkeren Vorschädigung wird empfohlen, den in Richtung Seminarstraße neben der Einfahrt stehenden Baum für die Ausbaumaßnahme zu entfernen.

Ansonsten soll der Erhalt der vorgelagerten Alleebäume im Bebauungsplan auch in der Form gesichert werden, dass zwischen dem Beginn der Baumreihe auf der südlichen Straßenseite (etwa Mitte der Hausfront Bergstraße 55) und der Seminarstraße mit Ausnahme der bestehenden Parkplatzzufahrt ein Verbot von Ein- und Ausfahrt festgesetzt wird. Die Planunterlage des Bebauungsplanes weist im Übrigen alle aktuellen Standorte der größeren Gehölze korrekt nach.

## **1.16 Schutz der Entwicklung des Ortskernbereiches von Elten**

Es werden Bedenken vorgetragen, dass mit der Planung ortszentrumstypische Nutzungen zum Schaden der Entwicklung des eigentlichen Ortskernes von Elten vorbereitet werden.

### Stellungnahme der Verwaltung

In der Stellungnahme wird unterstellt, dass die Festsetzung eines Mischgebietes an dieser Stelle die Schaffung eines dezentralen Einkaufszentrums vorbereiten könnte. Im Falle einer kompletten baulichen Nutzung der überbaubaren Fläche von rd. 1000 qm wird anhand der festgesetzten maximalen Geschossigkeit eine Nutzfläche für Einzelhandel von 3.000 qm hochgerechnet, was sich nach den tatsächlichen Ausnutzungsmöglichkeiten der betreffenden planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Umfang ohnehin nicht ergeben könnte.

Auch wenn die genannten fiktiven Verkaufsflächen nicht nur durch einen einzigen Einzelhandelsbetrieb sondern durch eine Vielzahl kleinerer Geschäfte belegt würden, entstünde durch eine solche Agglomeration ein als großflächiger Einzelhandel geltendes Konstrukt, welches im Mischgebiet planungsrechtlich nicht zulässig ist. Hierzu müsste vielmehr ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden, was sich an dieser Stelle aber nicht mit der Entwicklungsabsichten der Stadt Emmerich am Rhein für den Ortsteil Elten deckt.

In ihrem als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzept hat die Stadt Emmerich am Rhein für den Ortsteil Elten einen zentralen Versorgungsbereich für den Bereich Klosterstraße / Eltener Markt / Bergstraße (Unterer Abschnitt) / Emmericher Straße (bis Oppenhof) festgesetzt. Dieser Bereich fungiert als Nahversorgungszentrum und soll in Elten die Einzelhandelsbetriebe zur Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung aufnehmen. Im Gegenzug ergeben sich Tabubereiche für den Einzelhandel. Diese umfassen alle Gebiete, die nicht städtebaulich integriert oder als zentraler Versorgungsbereich definiert sind. Hierunter fällt auch die Lage des Verfahrensgebietes EL 11/1. Insofern hat die Gemeinde ein Steuerungsinstrument an der Hand, mit der ein Einzelhandel an dieser Stelle dem Grunde nach ausgeschlossen wird. Ausnahmen sind im Einzelfall nur in beschränktem Umfang möglich, z. B. wenn es hierbei um Einzelhandel im Rahmen eines anders gearteten Betriebes handelt, der in Bezug auf den sonstigen Betrieb nur einen untergeordneten Umfang einnimmt.

## **1.17 Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, die sich in die Bebauungs- und Nutzungsstruktur an der Bergstraße einfügen**

Es werden Bedenken dagegen vorgetragen, dass sich das Vorhaben nicht an den Grundsatz des § 34 BauGB hält, nach welchem seine Zulässigkeit davon abhängig wäre, dass es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Stattdessen wird angeregt, die Art der baulichen Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln, als Maß der baulichen Nutzung eine eingeschossige Bauweise festzusetzen, die Tiefe der überbaubaren Fläche auf das Maß von 10 -15 m entsprechend der Nutzung der Nachbargrundstücke zu reduzieren und als maximale Gebäudebreite das Maß von 15 m festzusetzen. Darüber hinaus solle die Gebäudehöhenfestsetzung der angrenzenden eingeschossigen Wohnhausbebauung angepasst werden.

### Stellungnahme der Verwaltung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das bedeutet nicht, dass sich Entwicklungsabsichten im Detail nur an der bestehenden Eigenart der unmittelbaren

Umgebung orientieren müssen. Im Prinzip würde die Durchsetzung einer solchen Forderung die Städteplanung ad absurdum führen, weil dann jegliche Erweiterung des Siedlungsgefüges auf die Eigenarten einer bestimmten baulichen Ausgangssituation nivelliert würde. Die Notwendigkeit einer Bebauungsplanaufstellung kann sich aber wie in diesem Fall eben gerade aus der Abweichung der Planungsabsichten von den Eigenarten nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebung ergeben. Wesentlich bei der Planaufstellung sind die städtebauliche Begründbarkeit der geplanten Vorhaben sowie deren Vereinbarkeit mit den (Schutz-) Ansprüchen der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen im Einwirkungsbereich.

Der Vorhabenträger beabsichtigt in dem geplanten Neubau vordringlich die Verlegung einer bestehenden Allgemeinarztpraxis vorzunehmen. Wenn zur Stützung einer solchen Praxis auch noch begleitende Einrichtungen der Gesundheitspflege und -vorsorge angesiedelt werden und wenn zur wirtschaftlichen Darstellung eines solchen Vorhabens auch noch barrierefreie Wohnungen untergebracht werden sollen, für die gerade im Ortsteil Elten mit seiner in Bezug auf den Geschosswohnungsbau vornehmlich älteren Bausubstanz durchaus ein Bedarf besteht, so ist dies grundsätzlich nicht negativ zu beurteilen. Daher hat sich die Stadt Emmerich am Rhein u.a. mit dem Verkauf der betroffenen Fläche dazu entschlossen, das Vorhaben zu stützen und die Versorgung des Ortsteiles durch seine planungsrechtliche Ermöglichung sicherzustellen. Von der Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes, der einen bis ins Detail ausgearbeiteten, quasi baugenehmigungsreifen Bauentwurf erforderlich macht und von dem keine Abweichungen in der Bauausführung zulässig sind, wird Abstand genommen. Stattdessen soll den Bauherren durch eine Angebotsplanung ein planungsrechtlicher Rahmen vorgegeben werden, innerhalb dessen sie ihre Bauabsichten verwirklichen können.

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen stehen einer städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur nicht entgegen. Dabei ist auch die Festsetzung eines Mischgebietes in dieser Lage, angrenzend an überwiegend als Allgemeine Wohngebiete (WA) zu klassifizierende Bereiche städtebaulich vertretbar. Gemäß § 15 BauNVO verhindern Schutzansprüche die Ansiedlung baulicher und sonstiger Anlagen, von denen für WA-Gebiete unzumutbare Belästigungen ausgehen.

Aus der Begrifflichkeit „gestalterisch harmonisch“ lässt sich kein Anspruch auf eine 1:1-Übernahme der Gestaltungsmerkmale in der unmittelbar angrenzenden Nachbarschaft ableiten, zumal diese auch im Sinne des § 34 BauGB nicht allein die zur Zulässigkeitsbeurteilung heranzuziehende „nähere Umgebung“ ausmacht. Ein Blick auf das Straßenbild in der Bergstraße von einem Standpunkt vor dem Plangebiet aus enthüllt, dass hier sehr wohl und zwar fast in der Mehrzahl auch zweigeschossige Wohngebäude (z.T. mit Überhöhe) vorkommen. Auch bei der dem Plangebiet gegenüber liegenden Reihenhausbauung Plagweg 1a bis 1h handelt es sich um eine zweigeschossige Bauweise. Die überwiegende grenzständige Bebauung in der Bergstraße führt mehrfach zu Aneinanderreihungen von Häusern, die in ihrer Gesamtbreite der Hausbreite des geplanten Vorhabens nahe kommen.

Aus den vorgenannten Gründen ist ein städtebauliches Erfordernis, die bauliche Entwicklung im Planbereich auf die angeregten Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung zu reduzieren nicht zu erkennen.

## 1.18 Eingriffe in die Fauna

Es wird auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln im Plangebiet hingewiesen und der Nachweis gefordert, dass eine unzulässige Gefährdung dieser Arten durch die Planung nicht vorbereitet wird.

### Stellungnahme der Verwaltung

Für die im Rahmen der Planaufstellung ohnehin erforderliche Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Artenschutzvorprüfung der Stufe I vorgenommen. Das beiliegende Gutachten ‚Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans EL 11/1 „Bergstraße Südost“ der Stadt Emmerich am Rhein‘ der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 10.10.2014 gelangt zu folgenden Aussagen:

*In Anbetracht der vorliegenden Erkenntnisse ist nicht davon auszugehen, dass durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten verletzt oder getötet werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bzw. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) beschädigt oder zerstört werden. Desgleichen sind keine Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen könnten.*

*Es gibt keine Hinweise darauf, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Planungen für alle planungsrelevanten Arten erhalten.*

Von daher sind im Rahmen der Planaufstellung weitergehende Untersuchungen zur Gefährdung planungsrelevanter Arten oder die Sicherung von Maßnahmen nicht anzustellen.

## 1.19 Emissionen des Vorhabens

Hinsichtlich des Schutzanspruches des Kindergartens, insbesondere zu Ruhezeiten in der U3-Betreuung wird gefordert, dass keine Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht o.ä. durch die Planung vorbereitet werden.

### Stellungnahme der Verwaltung

Zunächst ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Fahrzeugverkehr außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der explizit für Stellplätze festgesetzten Flächen ausschließt. Die Stellplatzflächenfestsetzungen sind nördlich und östlich der voraussichtlich durch das geplante Vorhaben in Anspruch genommenen überbaubaren Fläche angeordnet. Von daher wird eine Fahrzeugbewegung auf diesen Flächen im Plangebiet erst in einem Abstand von über 50 m zum Kindergartengebäude stattfinden und darüber hinaus durch den Baukörper abgeschottet werden. Insofern sind solche Lärmemissionen als vernachlässigbar zu erachten. Gleiches gilt auch für die derzeit vorgesehenen Nutzungen innerhalb des geplanten Gebäudes, da sich die aus der Wohnnutzung im OG und den Betriebsabläufen der gewerblichen Nutzungen im EG gegenüber den Kindergarten ausbreitenden Emissionen auf eben jene Fahrzeugbewegungen beschränken dürften.

Da es sich bei der Bebauungsplanaufstellung jedoch um eine Angebotsplanung handelt, die Bauherren einen planungsrechtlichen Rahmen zur Verwirklichung ihres vorgesehenen Vorhabens vorgibt, ist theoretisch natürlich auch die Ausnutzung der planungsrechtlichen Vorgaben in anderer Weise vorstellbar. Sofern sich hier eine gegenüber dem aktuellen Bauentwurf geänderte Nutzung oder eine spätere Umnutzung mit sich in Richtung Kindergarten verschiebenden Emissionsquellen ergeben sollte, so wären diese nur zulässig, wenn von den baulichen oder sonstigen Anlagen Belästigungen oder Störungen ausgehen

können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Der Nachweis hierzu ist mit nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Aufgrund der genannten Umstände sind planungsrechtliche Nutzungseinschränkungen hinsichtlich Lärms oder anderer Emissionen für das Vorhaben im Bebauungsplan nicht vorzusehen.

## **1.20 Wertminderung von Nachbarflächen durch das Vorhaben**

Seitens eines Nachbarn werden Bedenken gegen die Planung wegen der durch die bauliche Nachverdichtung des Bereiches zulasten seines Grundstückes bewirkten Wertminderung vorgetragen.

### Stellungnahme der Verwaltung

In die Wertfindung von Grundstücken fließen unterschiedliche Faktoren ein. Neben Alter, Ausstattung und Größe bestehender Gebäude bildet natürlich auch der Wert von Grund und Boden einen Aspekt, der in den Verkehrswert einer Immobilie einfließt. Eine messbare Beeinflussung der Immobilienwerte durch die anstehende Planung wäre dann vorstellbar, wenn im Vergleich zur bestehenden Bebauung ein Überangebot zusätzlicher Bauplätze auf den Markt geworfen würde, welches sich auf den Bodenwert auswirken würde. Eine solche Auswirkung durch die anstehende Planung ist zu verneinen, da durch die Planung nur eine geringfügige Erweiterung bebauungsfähiger Reserveflächen im Ortsteil Elten vorbereitet wird.

Anders verhält es sich, wenn durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen der bisherigen Nutzung auf den angrenzenden Grundstücken vorbereitet würden. Dies wäre zum Beispiel dann der Fall, wenn aufgrund von Umweltauswirkungen der Vorhaben, die erst durch die Planung ermöglicht werden sollen, kein gesundes Wohnen in der Nachbarschaft mehr stattfinden könnte. Eine solche Planung würde den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB widersprechen, nach welchen u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als besonderer Belang zu berücksichtigen sind und zwar nicht nur im Planungsbereich selbst sondern auch in seinem angrenzenden Einwirkungsbereich.

Die Festsetzung des geplanten Mischgebietes nach § 6 BauNVO im Plangebiet mit dem Ausschluss bestimmter in dieser Lage unpassender Nutzungen ist als Vorgabe eines Entwicklungsrahmens dazu geeignet, den Planbereich einer Nutzung und Nachnutzung zuzuführen, die insbesondere auf den Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung Rücksicht nimmt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei sind bauliche oder sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Dies gilt für das geplante Mischgebiet insbesondere im Übergang zu Bereichen sensiblerer Nutzung (wie im vorliegenden Fall z.B. zu Allgemeinen Wohngebieten).

Durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche für das Vorhaben in ausreichender Entfernung zur den Außengrenzen des Plangebietes wird das Gebot der Rücksichtnahme beachtet. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften sowie die Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben bezüglich der Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden im Rahmen der Genehmigungsplanung durchgeführt. Hieraus erwächst den Nachbarn ggf. ein Abwehranspruch. Eine nachweisbare Änderung der Wertigkeit von Immobilien im Umfeld des Plangebietes allein durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann nicht erkannt werden.

## Zu 2)

Der beiliegende Entwurf des Bebauungsplanes EL 11/1 (Plankarte, textliche Festsetzungen, Hinweise und Begründung) soll zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt werden.

Das Planverfahren dient als Angebotsplanung der Vorbereitung einer Bebauung des an die Bergstraße grenzenden Freibereiches im nordwestlichen Gelände der Luitgardis-Grundschule. Aktuell geplant ist von den Erwerbern der betroffenen Fläche die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes. Hierin sollen eine Arztpraxis der Bauherren selbst sowie weitere Praxen für gesundheitliche Einrichtungen und barrierefreies Wohnen untergebracht werden. Es ist ein schwach geneigtes Dach ohne zusätzlich ausbaubaren Dachraum über dem zweiten Vollgeschoss vorgesehen, in der letzten Gestaltungs-konzeption der Bauherren ist hierzu ein Pultdach geplant. Entsprechende Gebäudehöhenfestsetzungen im Bebauungsplan sollen die Gebäudegestaltung hierauf einschränken.

Die topografischen Verhältnisse am Fuße des Elten Berges führen bei der bestehenden weitgehenden Geländeaufschüttung der betroffenen Grundstücksfläche mit nahezu ebener Geländeoberkante an der nördlichen Ecke des geplanten Baufeldes zu einem Geländeabfall von über 2 m. Das dort teilweise aus dem Erdreich heraustretende Kellergeschoss könnte somit im Sinne der Begrifflichkeiten der Landesbauordnung ein Vollgeschoss sein. Daher soll für diesen geringen Teilbereich des geplanten Vorhabens planungsrechtlich eine III-Geschossigkeit ermöglicht werden.

Neben der besagten Freifläche des Schulgeländes an der Bergstraße werden auch der bestehende Schulparkplatz vor der Schwimmhalle, das angrenzende Wohngrundstück Seminarstraße 35 sowie der westlich der Turnhalle gelegene Bereich des Schulgeländes mit einem aufstehenden Nebengebäude in das Planverfahren einbezogen. Einerseits soll hierdurch die Einrichtung einer zusammenhängenden Parkplatzanlage der bestehenden Stellplätze der Schule mit den zukünftigen Stellplätzen des Neubauvorhabens vorbereitet werden. Andererseits soll die Nachnutzung des nicht mehr für schulische Zwecke benötigten Nebengebäudes ermöglicht und seine Erschließung gesichert werden. Darüber hinaus soll die über das Schulgelände führende Zuwegung zum Eingang des Kindergartens neu gestaltet und planungsrechtlich gesichert werden.

Im Übergang zwischen der überwiegenden Wohnnutzung an der Bergstraße und dem Schulgelände mit dem auch außerschulisch genutzten Schwimmbad soll das Plangebiet als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Größe der geplanten Arztpraxis und Gesundheitseinrichtungen den im Allgemeinen Wohngebiet hierfür zulässigen Umfang überschreiten könnte. Vom Platzanspruch oder von den Störungsgraden zu der umgebenden Wohnnutzung unpassende Nutzungen, die im Mischgebiet ansonsten zulässig wären, sollen ausgeschlossen werden.

Das Verfahren betrifft eine innerstädtische Fläche und dient der Nachverdichtung. Es wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Bestimmungen des § 13a BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Gemäß diesen Vorschriften gilt ein Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen des Planverfahrens als bereits ausgeglichen. Von der Planung betroffen und in ihrem Bestand gefährdet sind einige aufstehende Gehölze, die teilweise durch die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein geschützt sind. Für deren Entfall ist ein Ersatz im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

### **Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :**

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

### **Leitbild :**

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.2.

In Vertretung

Dr. Wachs  
Erster Beigeordneter

Anlage/n:

- Anlage 1 zu Vorlage 05-16 0332 Stellungnahmen Behoerden
- Anlage 2 zu Vorlage 05-16 0332 Niederschrift Buergerversammlung 22.01.15
- Anlage 3 zu Vorlage 05-16 0332 Stellungnahmen Oeffentlichkeit
- Anlage 4 zu Vorlage 05-16 0332 Plankarte Vorentwurf
- Anlage 5 zu Vorlage 05-16 0332 Textliche Festsetzungen\_Hinweise
- Anlage 6 zu Vorlage 05-16 0332 Entwurfsbegruendung
- Anlage 7 zu Vorlage 05-16 0332 Artenschutzpruefung



**Stadtwerke Emmerich**

Mehr als Energie.

Stadtwerke Emmerich GmbH - Postfach 100865 - 46428 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein  
Fachbereich 5 –Stadtentwicklung-  
z.Hd. Frau Schumann  
Geistmarkt 1  
46446 Emmerich am Rhein

Stadtwerke Emmerich GmbH  
Wassenbergstr. 1  
46446 Emmerich am Rhein  
Telefon: 02822-604-0  
Telefax: 02822-604-157  
EMail: info@swe-gmbh.de  
www.stadtwerke-emmerich.de

Stadt Emmerich am Rhein	
BGM:	.....
Dez:	.....
Ang.	16. Dez. 2014
Fb:	5
Anl.	..... €.....

Bereich: Netzservice  
Bearbeiter: Christoph Bennemann  
Durchwahl: 02822 604 133  
Fax: 02822 604 157  
Mail: bennemannc@swe-gmbh

Datum: 12.12.2014

**Bebauungsplan Nr. EL 11/1 –Bergstraße / Südost -; Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs.1 BauGB  
Hier: Stellungnahme der Stadtwerke Emmerich GmbH**

Sehr geehrte Frau Schumann ,

Die Löschwasserversorgung ist, wie in dem Erläuterungen zum Planentwurf beschrieben, mit 192 m³/h gesichert. Hydranten sind ebenfalls in der näheren Umgebung vorhanden.

Beschluss-  
vorschlag  
**1.1**

Die Versorgung mit Strom, Gas ,Wasser und ggf. Wärme ist sichergestellt. Der Gasanschluß für das gesamte Schulgebäude und der Schwimmhalle (WDS Objekt der Stadt Emmerich) liegt mitten über der Planfläche. Die Leitung muss durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden und darf nicht überbaut/überpflanzt werden.

Der Stromnetzanschluss verläuft von der Bergstraße kommend über das Grundstück „Seminarstraße 35“ und verläuft dann in einem Abstand von ca. 6 Metern parallel zu der Schwimmhalle. Im Falle einer Veräußerung dieser Flächen ist diese Trasse ebenfalls zu sichern. Auch hier gilt ein Überbaungsverbot.

Mit freundliche Grüßen  
Stadtwerke Emmerich GmbH

i.A. Hovelmann

i.A. Bennemann

4

Vorsitz Aufsichtsrat: Jan Ludwig • Geschäftsführung: Udo Jessner

Stadtsparkasse Emmerich-Rees, Konto 107 003, BLZ 358 500 00, IBAN: DE04 3585 0000 0000 1070 03, BIC:

WELADED1EMR - Amtsgericht: Amtsgericht Kleve HRB 3057 • USt.-ID Nr.: DE 120060564

Ö

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland  
Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Stadt Emmerich am Rhein  
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung -  
Geistmarkt 1  
46446 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein

BGM: .....

Dez.: .....

Dat. 15. Jan. 2015

Fb.: .....

Anl. .... €

Datum und Zeichen bitte stets angeben

12.01.2015  
333.45-28.1/14-009

Frau Semrau  
Tel 0228 9834137  
Fax 022182842253  
sandra.semrau@lvr.de

**Bebauungsplan Nr. EL 11/1 – Bergstraße/Südost**  
**Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**  
**Hier: Belange der Bodendenkmalpflege**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Zusendung der Planunterlagen danke ich Ihnen.

Wie bereits in vorbildlicher Weise erarbeitet und in der Begründung dargestellt, können sich Relikte des ehemaligen Lehrerseminars, welches um 1900 errichtet wurde, im Boden erhalten haben. Es ist damit zu rechnen, dass diese Relikte bei Erdeingriffen aufgedeckt werden.

Es handelt sich hierbei nicht um Bodendenkmäler, so dass weitere archäologische Maßnahmen nicht erforderlich sind. Ich bitte Sie jedoch, sicherzustellen, dass ggf. aufgedeckte Mauerfundamente, Keller usw. photographisch dokumentiert und dem Ortsarchiv des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege zur Archivierung übergeben werden.

Beschluss-  
vorschlag  
**1.2**

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Semrau

Wir freuen uns über Ihre Hinweise zur Verbesserung unserer Arbeit. Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 0221 809-2255 oder senden Sie uns eine E-Mail an [Anregungen@lvr.de](mailto:Anregungen@lvr.de)

Besucheranschrift: 53115 Bonn, Endenicher Straße 129, 129a und 133  
DB-Hauptbahnhof Bonn, Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof  
Bushaltestelle Karlstraße, Linien 608, 609, 610, 611, 800, 843, 845  
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung  
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

Landesbank Hessen-Thüringen, Kto 60 061 (BLZ 300 500 00)  
IBAN: DE 84 3005 0000 0000 060061, BIC: WELADED3  
Postbank Niederlassung Köln, Kto 564 501 (BLZ 370 100 50)  
IBAN: DE 95 3701 0050 0000 564501, BIC: PBNKDEFF370

Kreisverwaltung Kleve • Postfach 15 52 • 47515 Kleve

Stadt Emmerich am Rhein  
Der Bürgermeister  
Geistmarkt 1  
46446 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein  
BGM: .....  
Dez.: .....  
Eing. 15. Jan. 2015  
Fb.: ..... 5  
Art.: ..... €

Fachbereich: Technik  
Abteilung: Bauen und Umwelt - Verwaltung  
Dienstgebäude: Nassauerallee 15 - 23, Kleve  
Telefax: 02821 85-700  
Ansprechpartner/in: Frau Gall  
Zimmer-Nr.: E.237  
Durchwahl: 02821 85-356  
(Bitte stets angeben) ⇒ Zeichen: 6.1 - 61 26 01 / 02-  
Datum: 13.01.2015

**Kommunale Bauleitplanung der Stadt Emmerich am Rhein;**  
Bebauungsplan Emmerich am Rhein, Nr. EL 11/1 – Bergstraße/Südost -

Bericht vom 04.12.2014, Az.: 5/61 2601 sm

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. Planung werden von mir Anregungen vorgetragen.

Stellungnahme als Untere Landschaftsbehörde:

Das Protokoll der artenschutzrechtlichen Prüfung habe ich beigefügt.

Stellungnahme als Untere Bodenschutzbehörde:

Im Bereich des Sportplatzes, der neu überplant wird, befindet sich gemäß Auswertung von Luftbildern ein rotes Aschematerial.

Ich rege an zu prüfen, ob es sich um schadstoffbelastetes Material handelt, das bei Tiefbauarbeiten repariert werden muss, oder das in Bezug auf den Wirkungspfad „Boden-Mensch“ zu Gefährdungssituationen führen kann.

Sollte eine mögliche Gefährdung festgestellt werden, müssen geeignete Mittel ergriffen werden, damit sichergestellt ist, dass eine Sanierung vor Aufnahme der Nutzung erfolgt.

Beschluss-  
vorschlag  
**1.3**

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Bonnen

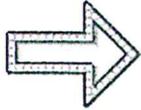
Lieferanschrift  
Kreisverwaltung Kleve  
Nassauerallee 15 – 23  
47533 Kleve

Sprechzeiten  
montags bis donnerstags  
von 09:00 bis 16:00 Uhr  
freitags von 09:00 bis 12:00 Uhr

Sparkasse Kleve  
BLZ 324 500 00, Konto 5 001 698  
BIC: WELADED1KLE  
IBAN: DE04 3245 0000 0005 0016 98

Sparkasse Krefeld  
BLZ 320 500 00, Konto 323 112 144  
BIC: SPKRDE33  
IBAN: DE51 3205 0000 0323 1121 44

Postbank Köln  
BLZ 370 100 50, Konto 27917-501  
BIC: PBNKDEFF  
IBAN: DE32 3701 0050 0027 9175 01



Martin  
Betray/emmerich/DE  
09.12.2014 08:05

An Helga Schumann/emmerich/DE@emmerich  
Kopie  
Blindkopie  
Thema Antwort: Bebauungsplan Nr. EL 11/1 -Bergstraße /  
Südost-  
hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Guten Morgen Frau Schumann,

vor den Hintergrund unseres Ortstermins am 19.09.2014 sehe ich hier aus Sicht der FW keine Probleme. Die Zufahrt zum im rückwärtigen Bereich liegenden Gebäude (EG / Gebäude geringer Höhe) mit anschließender Fußläufiger Erreichbarkeit ist von zwei Seiten gewährleistet .

Beschluss-  
vorschlag  
**1.10**

Bei den zu errichtenden Gebäuden an der Bergstr. handelt es sich ebenfalls um Gebäude geringer Höhe, so das hier die Problematik zum 2. Rettungsweg nicht gegeben sein dürfte.

Mit freundlichen Grüßen  
Martin Betray

---

Martin Betray  
Leiter der Feuerwehr  
FB 6 - Feuerwehr  
Stadt Emmerich am Rhein  
Geistmarkt 1  
46446 Emmerich am Rhein  
Tel.: 02822 - 75 1661  
Fax: 02822 - 75 1695

19. Januar 2015

Fachbereich 5 / Frau Schumann

Im Hause

Betr.: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB  
Ihr Schreiben vom 04.12.2014  
hier : Bebauungsplanaufstellungsverfahren Nr. EL11/1  
– Bergstraße / Südost –

Beschluss-  
vorschlag  
**1.15**

Die Breite des Einfahrtsbereiches zum öffentlichen Parkplatz sollte nach der RAST 06 zum gleichzeitigen Ein- und Ausfahren mindestens 4,75 m betragen. Derzeit ist die Einfahrt 3,50 m breit. Dazu ist mindestens einer der beiden städtischen Linden an der Bergstraße zu entfernen.

Beide Bäume seitlich der bestehenden Einfahrt sind schon vorgeschädigt und besonders der Baum in Richtung Seminarstraße ist so stark vorgeschädigt, dass dieser jährlich von den KBE zurückgeschnitten wird. Deswegen sollte dieser entfernt werden, um die Einfahrtssituation zu verbessern.

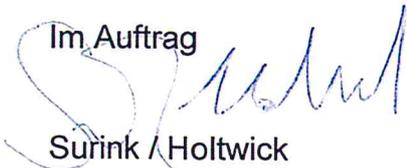
Ein Erhalt der Kastanie vor dem geplanten Gebäude ist auf Grund der Nähe des geplanten Gebäudes, der Eingriffe in den durchwurzelteten Boden und durch die Anlage der Treppe und der Parkplätze nicht möglich. Der Baum muss nach Baumschutzsatzung ausgeglichen werden.

Ein Erhalt der Baumgruppe in der geplanten Zufahrt des kleinen Parkplatzes ist ebenfalls nicht möglich. Der Baumgruppe muss nach Baumschutzsatzung ausgeglichen werden.

Die einzelne Hainbuche im Bereich des geplanten Rad- und Fußweges ist wegen der erforderlichen Erdmodellierungen ebenfalls nicht möglich. Der Baum muss nach Baumschutzsatzung ausgeglichen werden.

Ein Erhalt der zwei großen Birken (Flachwurzeler) ist auf Grund der Anordnung des Gebäudes und der Stellplätze ebenfalls nicht möglich. Die Birken fallen nicht unter die Baumschutzsatzung.

Im Auftrag

  
Surink / Holtwick



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



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

Kopie

Blindkopie

25.01.2015 12:54

Thema Bebauungsplanaufstellungsverfahren 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

4

Ö

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 <sup>Bergstraße</sup> ~~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 1000m<sup>2</sup> pro Ebene über bis zu 3 Ebenen, also auf einer Fläche von rund 3.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> erweitert. Begonnen hat er 2011 mit 26 m<sup>2</sup> und hat dann auf 90 m<sup>2</sup> erweitert. Damit war doch auch ein „Hausarztbetrieb“ möglich. Ich denke nicht, dass es viele weitere Hausärzte gibt die mehr als 300 m<sup>2</sup> für ihren Praxisbetrieb benötigen, die meisten deutlich weniger mit ca. 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <b>1.13</b>
--

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.

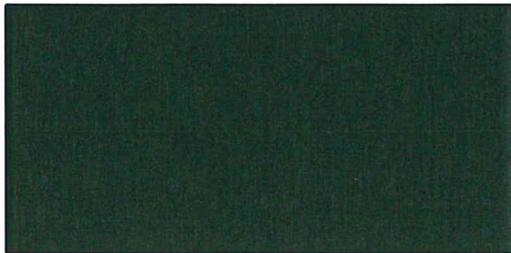
Ich bin sicher Sie werden meine vielen Punkte prüfen und bearbeiten und Lösungen suchen und finden. Gerne bin ich für persönliche Gespräche, gemeinsame Suche nach Lösungen oder Fragen, falls Sie meine Ausführungen nicht verstehen, bereit. Ich halte den Dialog für sehr wichtig.

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 <b>1.11</b>
--

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,



# Anlage zu Vorlage 05-16 0332/2015

Bebauungsplanverfahren EL 11/1 -Bergstraße / Südost;

hier: Planentwurf zur Offenlage

**4**

Art der Nutzung	●	Grundflächenzahl	0,6
Art der Vollgeschoss	●	Beschränkung der Bauformen	I
Bauweise	●	Traufhöhe	0
Sockelhöhe	●	Gebäudehöhe	-
Dachform	●	Dachneigung	-

MI 1		MI 2		MI 3		MI 4	
MI	0,6	MI	0,6	MI	0,6	MI	0,6
I	-	II	-	III	-	I	-
0	-	0	-	0	-	0	-
-	GH max. 30,0 m über NN	-	GH max. 33,2 m über NN	-	GH max. 35,2 m über NN	- <td GH max. 34,0 m über NN	
-	-	-	-	-	-	-	-



# Anlage zu Vorlage 05-16 0128/2014

Bebauungsplanverfahren EL 11/1 -Bergstraße / Südost-;

hier: Legende zur Kartendarstellung des Entwurfes zur Offenlage

## Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

### Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche i.S.d. § 23 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. Gebäudehöhe über NHN als Höchstmaß

### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise



Baugrenze

### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Ein- und Ausfahrtbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## Sonstige Planzeichen



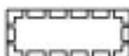
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Zweckbestimmung:

St = Stellplätze



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



bei schmalen Flächen

G

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

L

Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Emmerich GmbH

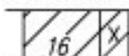


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,  
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

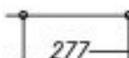


Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

## Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)



Gebäude lt. Kataster



Bestehende Flurstücksgrenze  
Bestehende Flurstücksnummer



Baum (Bestand)

x  
25.01

Höhenlage ü. NHN

**STADT EMMERICH AM RHEIN**  
 Bebauungsplan Nr. **EL 11/1 -Bergstraße / Südost-**

**Textliche Festsetzungen**

**1** Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

**2** Garagen und Stellplätze ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

In den Mischgebieten MI 2 bis MI 4 sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der mit der entsprechenden Signatur festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.

**3** Gebäudehöhenfestsetzungen

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Schornsteine und Empfangsanlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden kann.

**4** Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die vorhandene Hecke entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist diese zeitnah gleichartig zu ersetzen.

## Hinweise

- 1 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emmerich am Rhein oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Bei Aufdeckung etwaiger Relikte des ehemaligen Gebäudes des Lehrerseminars an der Bergstraße soll eine fotografische Dokumentation und deren Übergabe an das Ortsarchiv des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege erfolgen.

- 2 Bei Durchführung von Erdarbeiten können ggf. Kampfmittelfunde auftreten. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt daher eine geophysikalische Untersuchung der Grundstücksflächen, auf denen ein Eingriff in den Boden stattfinden soll.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion gemäß „Merkblatt für das Einbringen von Sondierungsbohrungen des KBD“ durchzuführen.

- 3 Das Gutachten „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans EL 11/1 -Bergstraße / Südost-“, der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 10.10.2014 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

- 4 Das Gutachten zur Bodenuntersuchung des Belages des Tennenplatzes der Firma Hydronik, Emmerich vom \*\*\*\*\* (*noch zu ergänzen*) ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

Ö

4

**STADT EMMERICH AM RHEIN**

**Der Bürgermeister**

**Fachbereich 5 - Stadtentwicklung**

# **Bebauungsplan EL 11/1**

## **„Bergstraße/Südost“**

**Entwurf der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**Planverfasser:**

***StadtUmBau***  
***Ingenieurgesellschaft mbH***

*Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauwesen*  
*Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung*

StadtUmBau GmbH  
Basilikastrasse 10  
D- 47623 Kevelaer  
tel +49 (0)2832 / 97 29 29  
fax +49 (0)2832 / 97 29 00  
info@stadtumbau-gmbh.de  
www.stadtumbau-gmbh.de

**02. April 2015**

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Gegenwärtiger Zustand .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Planungsvorgaben.....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Ziele des Bebauungsplans.....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
6.4	Stellplatzflächen .....	7
6.5	Flächen für Gehrecht / Flächen für Leitungsrecht.....	7
<b>7</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>9</b>
8.1	Gas, Wasser, Strom.....	9
8.2	Schmutzwasser .....	9
8.3	Regenwasser .....	9
<b>9</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft.....</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Artenschutz.....</b>	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>11</b>
11.1	Geruch.....	11
11.2	Lärm.....	11
<b>12</b>	<b>Denkmal- und Bodendenkmalpflege .....</b>	<b>12</b>

<b>12.1</b>	<b>Baudenkmäler .....</b>	<b>12</b>
<b>12.2</b>	<b>Bodendenkmäler .....</b>	<b>13</b>
<b>13</b>	<b>Altlasten und Altablagerungen .....</b>	<b>14</b>
<b>14</b>	<b>Klimaschutz und Klimaanpassung.....</b>	<b>14</b>
<b>14.1</b>	<b>Klimaschutz .....</b>	<b>14</b>
<b>14.2</b>	<b>Klimaanpassung.....</b>	<b>15</b>
<b>14</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen.....</b>	<b>15</b>
<b>15</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>15</b>

# 1 Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Stadt Emmerich am Rhein plant die Aufstellung des Bebauungsplans EL 11/1 „Bergstraße/Südost“.

Auslöser für die beabsichtigte Bauleitplanung ist die Absicht eines privaten Bauherrn, an der Bergstraße im Süden des Ortsteiles Elten ein Wohn- und Ärztehaus zu errichten. Er ist mit diesem Vorhaben an die Stadt Emmerich herantreten, die noch Eigentümerin der Fläche ist. Es handelt sich um eine Teilfläche des städtischen Schulgeländes an der Seminarstraße.

Da im Rahmen der Planung über die Vorhabenfläche auch die Erschließung des hinterliegenden Gebäudes auf dem Schulgelände, welches zukünftig einer anderen nichtschulischen Nutzung zugeführt werden soll, sowie der Zugang zum Kindergarten und die Zufahrt zu Garage und Carport auf dem Grundstück Seminarstraße 35 zu sichern sind, wird neben der Vorhabenfläche auch das benannte Wohnhausgrundstück sowie der gesamte nordwestliche Teilbereich des Schulgeländes in den Bebauungsplan einbezogen.

Die bisherige Vorhabenplanung betrifft die Errichtung des Wohn- und Ärztehauses im Norden des Plangebiets. Das Vorhaben sieht ein Gesundheitszentrum sowie mehrere Seniorenwohnungen vor. Der Bereich des Gesundheitszentrums enthält neben der klassischen Arztpraxis auch Massage-, Gymnastik-, Kosmetik- und Fußpflegeangebote.

Angesichts der damit verbundenen städtebaulichen Herausforderungen und der aus dem Abwägungsgebot resultierenden zu berücksichtigenden Belange ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten:

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient.
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) liegen nicht vor.

Deshalb ist gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist rund 6.682 m<sup>2</sup> groß und befindet sich im Süden Eltens. Es umfasst das Flurstück 162 und Teile des Flurstücks 163 in der Gemarkung Elten, Flur 11.

Das Verfahrensgebiet ist begrenzt:

- im Nordwesten durch die Südostgrenzen der Flurstücke 158 und 164, Gemarkung Elten, Flur 11
- im Nordosten durch die westliche Grenze der Bergstraße
- im Südosten durch die nördliche Grenze der Seminarstraße
- im Südwesten durch die Ostgrenze des Grundstückes Emmericher Straße 17, Gemarkung Elten, Flur 11, Flurstück 157

Die Verfahrensgebietsgrenze ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Ortsteil Elten



### 3 Gegenwärtiger Zustand

Teile der unbebauten Vorhabenfläche sind derzeit als Parkplatz und Rasenfläche genutzt. An der unmittelbar an die Bergstraße grenzenden Teilfläche ist eine Fahrradunterstellanlage eingerichtet, die über einen Fußweg von der Bergstraße aus erreichbar ist. Dieser Weg setzt sich auf dem anschließenden Gelände bis etwa zur Turnhalle fort. Im Nordwesten der Vorhabenfläche befindet sich eine überwiegend geschotterte Freifläche, die bislang als Sportfläche genutzt wurde. Über das Gelände verteilt befinden sich mehrere Einzelbäume und längs der Bergstraße verläuft eine Grünstruktur mit Baum- und Strauchbewuchs.

Am Fuße des Eltenberges gelegen, zeichnet sich das nördliche Freigelände des Schulbereiches durch ein gewisses Gefälle nach Nordwesten in Richtung Ortszentrum aus. Ab einem Abstand von ca. 5 m parallel zur Bergstraße hält das Gelände durch Anfüllung in etwa das höher liegende Niveau des vorhandenen Parkplatzes vor der Schwimmhalle ein und senkt sich in südwestlicher Richtung um ca. 1 m ab. An der nördlichen Grundstücksecke ist zur Straßengrenze der Bergstraße ein deutlicher Geländeabfall von über 2 m zu verzeichnen. Westlich angrenzend an das Schulgelände befindet sich der Bereich eines Kindergartens, der sich mit einem Hintereingang zum Schulgelände öffnet. Infolge der ungenügenden verkehrlichen Situation im Bereich des Haupteinganges zum Kindergarten an der Emmericher Straße wird der Schulparkplatz mit Duldung der Stadt regelmäßig auch von Eltern genutzt, die ihre Kinder auf einem Fußweg über das Schulgelände zum Kindergarten bringen und von dort abholen. An der Südwestseite des Sportplatzes befindet sich ein eingeschossiges Schulnebengebäude.

Abbildung 2: Luftbild



## 4 Planungsvorgaben

### Regionalplan / Flächennutzungsplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein ist der Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf die Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet werden. Stattdessen wird die der geplanten Mischgebietsfestsetzung entgegenstehende Darstellung mittels einer redaktionellen Berichtigung angepasst.

Insofern kann durch das gewählte Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen werden.

### Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich in diesem Bereich bisher nach § 34 BauGB.

### Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und damit nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

## 5 Ziele des Bebauungsplans

Die Antragsfläche trägt dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung, demzufolge einer Nachverdichtung bereits erschlossener Siedlungsbereiche gegenüber deren Ausdehnung in den Außenbereich der Vorzug zu geben ist. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die bauliche Nutzung des betroffenen unbebauten Bereiches unter Nutzung vorhandener Infrastruktur ermöglicht werden und dabei die zukünftige bauliche Entwicklung im Sinne einer städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur gesteuert werden.

Gleichzeitig soll die Nachnutzung eines zukünftig nicht mehr für schulische Zwecke benötigten Nebengebäudes auf einer hinterliegenden Teilfläche des Schulgeländes planungsrechtlich vorbereitet und dessen Erschließung gesichert werden. Ferner soll eine planungsrechtliche Sicherung des Stellplatzbereiches für die Schule sowie für den Betrieb der angrenzenden Schwimmhalle vorgesehen werden.

## 6 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung und in Anpassung an die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung mit dem Übergang überwiegenden Wohnens zur Schule als Mischgebiet festgesetzt.

Die in Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6 (Gartenbaubetriebe), 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, weil diese Nutzungen der Lage innerhalb des Ortsteiles nicht entsprechen bzw. diese Nutzungen größere Flächenansprüche ausweisen, die im festgesetzten Mischgebiet nicht erfüllt werden können. Für diese Nutzungen stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet entsprechende Bauflächen zur Verfügung.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe (OK) bestimmt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Mischgebiete vorgesehene Obergrenze für die GRZ von 0,6 wird eingehalten.

#### Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen (OK)

Die Höhenentwicklung des geplanten Neubaus ist gestaffelt, wobei für den parallel zur Bergstraße positionierten Hauptgebäudeteil ein schwach geneigtes Dach mit einer durchgehenden Firsthöhe vorgesehen ist. Der vorhandene Geländeversprung im nördlichen Grundstücksbereich an der Bergstraße soll zur Bildung einer aus dem Erdreich tretenden 3. Geschossebene genutzt werden, während die übrigen Gebäudeabschnitte in Bezug auf das vorhandene höher liegende Geländeniveau zweigeschossig geplant sind.

Das geplante Neubauvorhaben fügt sich im Übergang der historischen, geschlossenen Straßenrandbebauung im sich nordwestlich anschließenden Abschnitt der Bergstraße zur offenen Bauweise mit großzügigen Grundstückszuschnitten in der Lindenallee in den städtebaulichen Kontext ein. Zweigeschossige Bauformen sind auch in unmittelbarer Nachbarschaft anzutreffen, so dass sich der geplante Gebäudekubus in das Umfeld einfügen wird. Um eine an die Nachbarschaft angepasste Gebäudehöhenentwicklung zu sichern und bei der festgesetzten II- bis III-geschossigen Bauweise die Errichtung einer zusätzlichen Geschossebene im Dachraum, die eine mit der Umgebung harmonische bauliche Entwicklung des betroffenen Bereiches in Frage stellen würde, zu unterbinden, wird eine maximale Gebäudehöhe in der Höhe des geplanten Vorhabens festgesetzt.

Zur Beurteilung, ob eine Bebauung unter Ausnutzung der Gebäudehöhenfestsetzung auf der Südseite der Bergstraße zu einer nicht zumutbaren Verschattung der benachbarten Bebauung führt, wird auf die DIN 5034 -1 zurückgegriffen. In der DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen) wird – auf eine ausreichende natürliche Belichtung von Wohnungen zielend – gefordert, dass

- mindestens ein Aufenthaltsraum (z.B. Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche)

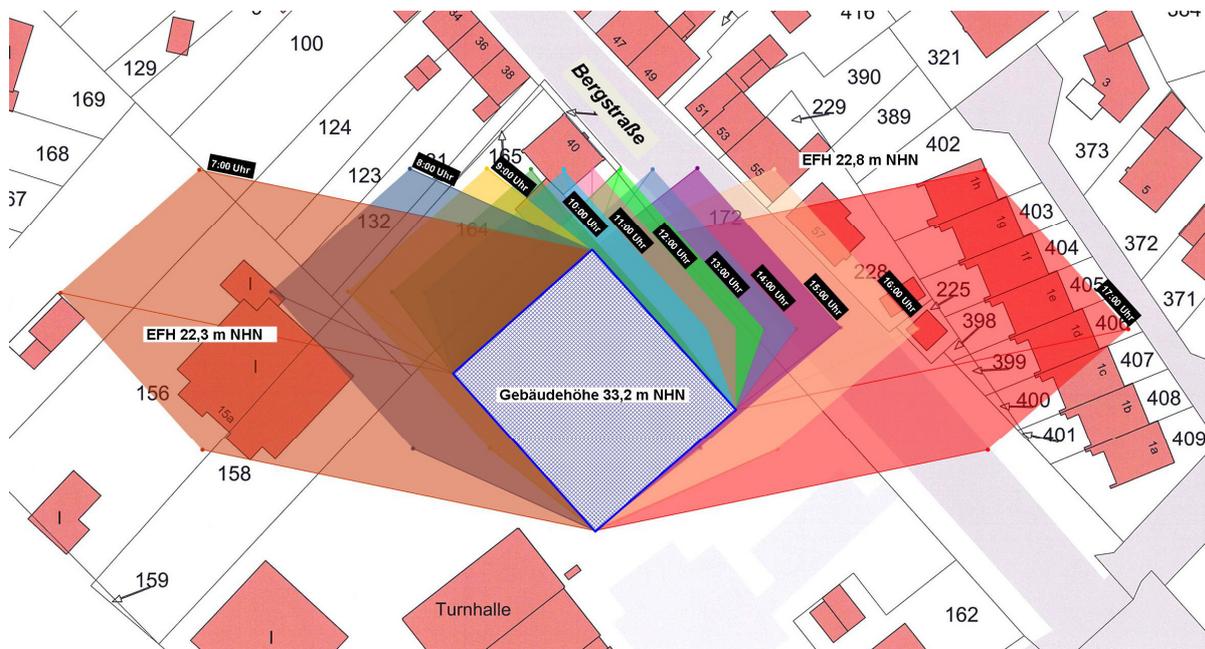
- zur Tag- und Nachtgleiche (21.03. / 23.09)
- in der Mitte des Fensters
- für mindestens vier Stunden

belichtet sein muss.

Die Ermittlung der Verschattungswirkungen zur Tag-/Nachtgleiche wird auf der Grundlage des Verfahrens H.B. Fisher / W. Kürte durchgeführt. Hierin sind die Schattenwürfe während der Tageszeit, in der die Sonne über dem Horizont erscheint, zu den vollen Stunden nachgewiesen. Es gilt jeweils die Ortszeit.

Für die zukünftige bauliche Nutzung in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 wird zur Abschätzung der Verschattungswirkung auf eine theoretische Worst-Case-Gesamtbebauung der überbaubaren Fläche mit einer Gebäudehöhe entsprechend der festgesetzten Maximalgebäudehöhe von 33,2 m NHN abgestellt. Für das verschattete Gelände wird ein Niveau in Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe des Kindergartens angenommen.

Abbildung 3: Schattenwurf zum Zeitpunkt Tag-/Nachtgleiche



Aus der vorstehenden Abbildung des Schattenwurfes zum Zeitpunkt der Tag-/Nachtgleiche ist erkennbar, dass eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzung in den Gebäuden des Kindergartens sowie der Gebäude Bergstr. 40 und 57 im Sinne der DIN 5034 nicht eintreten wird, da eine Schatteneinwirkung nur für einen Teil der Häuser und nur für jeweils weniger als drei Stunden auftreten wird.

Bei dem vorhandenen Wohngebäude Seminarstr. 35 handelt es sich um einen eingeschossigen Flachdachbungalow. Um diesem die Erweiterungsmöglichkeit um einen Dachgeschossausbau in Anpassung an die in der Seminarstraße ansonsten vorhandenen Baustrukturen einzuräumen, wird eine maximale Gebäudehöhe in der vorhandenen Höhe der gegenüber liegenden Gebäude festgesetzt.

Das in den Planbereich einbezogene Nebengebäude auf dem hinteren Schulgelände soll planungsrechtlich in seinem Bestand festgeschrieben werden, um eine in diesem Innenbereich eines Baublo-

ckes ggf. störende Entwicklung auszuschließen. Daher erfolgt hier eine maximale Gebäudehöhenfestsetzung entsprechend der Bestandhöhe.

Durch untergeordnete Bauteile und Anlagen, wie Schornsteine oder Antennenanlagen, die der Nutzung des betroffenen Gebäudes dienen, sowie sonstige untergeordnete technische Aufbauten, z. B. genehmigungsfreie Solaranlagen, kann es in geringem Umfang zu Überschreitungen der zulässigen Gebäudefirsthöhe / -oberkante kommen. Solche Bauteile, Anlagen und Aufbauten sind städtebaulich dann unbedenklich, wenn sie eine nur eine geringfügige Überschreitung der Gebäudehöhe verursachen. Da sie im Falle einer Ausnutzung der Gebäudehöhenfestsetzung durch das Hauptgebäude eine Abweichung vom Bebauungsplan verursachen würden, sollen sie ebenfalls per Ausnahme zugelassen werden.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Vorhabengrundstück wird durch Baugrenzen festgesetzt. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens.

Für die Bestandsgebäude im Plangebiet erfolgen Festsetzungen von überbaubaren Flächen in Anpassung an die vorhandene Bebauung.

### **6.4 Stellplatzflächen**

Zur planungsrechtlichen Sicherung des erforderlichen Stellplatznachweises des geplanten Vorhabens auf eigenem Grundstück wird eine an die Bergstraße angrenzende Stellplatzfläche festgesetzt.

In diese Stellplatzflächenfestsetzung integriert ist auch der Bereich der vorhandenen 24 Parkplätze vor der Schwimmhalle, die sowohl von den Besuchern des Schwimmbades und der Turnhalle genutzt werden als auch während der Schulzeit dem Lehrpersonal von zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens wird ein Ausbau des gesamten Parkplatzes einschließlich einer Umgestaltung des bisherigen Stellplatzbereiches durchgeführt werden. Die dortigen Stellplätze bleiben in ihrer Anzahl und in ihrem Nutzungszweck erhalten, wobei ihre Anzahl durch optimierte Anordnung ggf. noch geringfügig aufgestockt werden kann.

### **6.5 Flächen für Gehrecht / Flächen für Leitungsrecht**

Derzeit besteht im nördlichen Bereich des Plangebietes eine fußläufige Verbindung von der Bergstraße an der Fahrradunterstellanlage vorbei in den hinterliegenden Teil des Schulgeländes. Diese Fußwegführung wird durch das Vorhaben zukünftig entfallen. Auf Wunsch des Kindergartens soll hierfür ein Ersatz geschaffen werden, der auch in Hinblick auf eine zukünftige Nutzungsänderung des in das Verfahren einbezogenen Schulnebengebäudes eine fußläufige Erschließungsfunktion übernehmen soll. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der öffentlich-rechtlichen Sicherung eines hierzu zwischen einer schützenswerten Buchenhecke und dem geplanten Neubau entlanglaufenden 2 m breiten Weges von der Bergstraße zum südwestliche Teil des Plangebiets wird die erforderliche Teilfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als „Mit Gehrecht zu belastende Fläche“ festgesetzt.

Aufgrund des Gefälles des neuen Fußweges zum Eingang des Kindergartens ist davon auszugehen, dass ein geradliniger Ausbau nach DIN 18040 voraussichtlich nicht möglich ist. Technisch bestünde

die Möglichkeit, den fehlenden Höhenunterschied durch eine abknickende Rampe parallel zur Südwestfront des Bauvorhabens aufzufangen. Aus diesem Grund wird vorsorglich die erforderliche Fläche durch Erweiterung der Festsetzung einer Fläche für ein Gehrecht bis zur Grenze der Nutzungsbereiche MI2 und MI4 vorbereitet. Die konkrete Ausgestaltung beider Wege wird der nachfolgenden Ausführungsplanung überlassen.

Die Hauptzuwegung zur Hinterlandfläche mit dem umzunutzenden Schulnebengebäude wird über den Parkplatz und eine ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als „Mit Gehrecht zu belastende Fläche“ festgesetzte Wegeverbindung längs der Nordostfassade der Schulgebäude planungsrechtlich gesichert. Der in dieser Lage bereits existierende Weg ist zukünftig so zu dimensionieren und auszugestalten, dass er mindestens den Anforderungen des Rettungseinsatzes durch Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr genügt.

Durch das Plangebiet verläuft eine Gasleitung der Stadtwerke Emmerich GmbH, die der Versorgung der Schule und des Schwimmbades dient. Der Leitungsverlauf ist inkl. eines beidseitig 1,5 m breiten Schutzstreifens als Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten des genannten Versorgungsträgers festgesetzt. Die Trasse verläuft über die geplante Fläche für die Stellplatzanlage sowie im Gehweg der Bergstraße. Hier fällt die geforderte Schutzfläche bis zu 60 cm Breite teilweise in das Plangebiet. Es ergeben sich keine Konflikte mit der geplanten überbaubaren Fläche für das Vorhaben, welches einen Mindestabstand von ca. 2 m einhalten wird. Eine dingliche Sicherung der Leitung wird im Rahmen der Grundstücksveräußerung durch die Eintragung einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit zugunsten des Versorgungsträgers erfolgen.

## 7 Erschließung

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt von Osten über zwei Zufahrten von der Bergstraße. Für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Stellplatzbereiches ist eine Verbreiterung der bestehenden Zufahrt auf eine für einen Begegnungsverkehr ausgelegte Fahrbahnbreite durchzuführen.

Zur Sicherung der Standorte der dem Plangebiet in der Bergstraße vorgelagerten Alleebäume, die sowohl in der Denkmalbereichssatzung für den Ortsteil Elten als auch durch die Eintragung im Alleenkataster des Landes Nordrhein-Westfalen nach § 47 Landschaftsgesetz NRW geschützt sind, wird ein Ausschluss von Ein- und Ausfahrten längs der Straßengrenze der Bergstraße festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind beiden vorgenannten Einfahrten.

Öffentliche Verkehrsflächen befinden sich im Plangebiet nicht.

Angesichts mehrfacher Äußerungen aus der Bevölkerung, wonach die Bergstraße bereits heute eine sehr hohe Verkehrsbelastung aufweise, was sich insbesondere zu morgendlichen Stoßzeiten, wenn viele Eltern ihre Kinder in die Schule und den Kindergarten bringen, negativ äußere, hat sich die Stadtverwaltung entschieden, eine Verkehrszählung durchzuführen. Diese wurde in der Zeit vom 24.02.2015, 0.00 Uhr bis zum 25.02.2015, 23.55 Uhr am Zählpunkt Bergstraße 57 durchgeführt. Im genannten Zeitraum wurden für beide Fahrtrichtungen zusammen insgesamt 754 Fahrzeuge gezählt. Der LKW-Anteil betrug 2,5 % (19 LKW).

In der Spitzenstunde zwischen 11 und 12 Uhr wurden 65 Fahrzeuge gezählt. Das Ergebnis der Verkehrszählung lässt den Schluss zu, dass es sich hier um ein unterdurchschnittliches Verkehrsauf-

kommen für eine Straße dieser Lage und Funktion handelt. Nach der Straßenklassifizierung nach RAS 06<sup>1</sup> liegt die Verkehrsstärke im Bereich der Bergstraße demnach sogar auf dem Niveau eines Wohnweges bzw. einer Wohnstraße.

Das gesamte Umfeld des Planbereiches ist ausreichend verkehrlich erschlossen. Der durch die Änderung beeinflusste Quell- und Zielverkehr kann wie bisher problemlos von dem bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden. Mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation innerhalb des Stadtteils Elten ist nicht zu rechnen. Insbesondere sind morgendliche Verkehrsspitzen zum Schul- bzw. Kindergartenbeginn nichts Ungewöhnliches und gehören zum üblichen Erscheinungsbild in Wohn- und Mischgebieten.

## **8 Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Gas, Wasser, Strom**

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser ist vorhanden. Gleiches gilt für die Löschwasserversorgung.

Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im Verlauf des Bauleitplanverfahrens bzw. der nachfolgenden Erschließungsplanung durchgeführt.

### **8.2 Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz in der Bergstraße bzw. der Seminarstraße eingeleitet.

### **8.3 Regenwasser**

Nach § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) sind im Rahmen der Dachentwässerung sämtliche anfallenden Abwässer sowie nicht schädlich verunreinigte Abwässer der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) bei Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, auf dem eigenen Baugrundstück nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Diese Regelung greift im vorliegenden Fall nicht, da das Grundstück zum genannten Stichtag bereits teilweise bebaut war. Dennoch wird im weiteren Verlauf des Verfahrens geprüft, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück möglich ist.

Alternativ würde das Niederschlagswasser wie das anfallende häusliche Schmutzwasser der örtlichen Kanalisation zugeführt.

Einzelheiten zur Entwässerung werden im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung festgelegt.

## **9 Belange von Natur und Landschaft**

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB).

---

<sup>1</sup> Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006

Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Planung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm) gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Im Plangebiet befinden sich einige durch die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein geschützte Bäume. Gemäß § 3 der Baumschutzsatzung sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden, geschützt. Gemäß § 7 der Baumschutzsatzung hat für gefällt geschützte Bäume eine Ersatzpflanzung zu erfolgen.

Die Anzahl der Ersatzbäume bemisst sich nach dem Stammumfang der entfernten Bäume und ist in § 7 Abs. 3 der Baumschutzsatzung geregelt.

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung kommen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Anwendung.

Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze verläuft eine dichte, gestalterisch wie ökologisch wertvolle und deshalb erhaltenswerte Buchenhecke. Die Hecke ist deshalb dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gegenstand der entsprechenden textlichen Festsetzung ist auch der zeitnahe gleichartige Ersatz im Fall eines Abgangs der Hecke.

## 10 Artenschutz

Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren vorgeschrieben. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Das Planungsbüro StadtUmBau GmbH wurde beauftragt, in einer Vorprüfung<sup>2</sup> festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.

Am 8.10.2014 wurde eine Ortsbesichtigung des Plangebiets durchgeführt.

Zudem wurde das relevante Artenspektrum über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem ausgewertet.

Von den planungsrelevanten Arten für das Messtischblatt 41022 finden die allermeisten Arten im Eingriffsgebiet keinen adäquaten Lebensraum.

Während der Ortsbesichtigung wurden auf der Eingriffsfläche 6 Vogelarten angetroffen. Planungsrelevante Arten waren nicht darunter.

Bei den angetroffenen Vogelarten handelte es sich um in NRW weit verbreitete Vogelarten und solche der Vorwarnliste, so dass sie für die Artenschutzrechtliche Vorprüfung keine Relevanz haben.

---

<sup>2</sup> StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans EL 11/1 „Bergstraße/Südost“ der Stadt Emmerich, Kevelaer, 10.10.2014

Die Realisierung des Bebauungsplans hat somit keine Beeinträchtigung einer lokalen Population oder einer besonders streng geschützten Vogelart zur Folge.

Laichhabitate oder wertvolle Landhabitate von Amphibien und Reptilien sind nicht betroffen, so dass negative Auswirkungen auszuschließen sind.

Fledermausquartiere wurden nicht entdeckt. Mögliche Areale zur Nahrungssuche oder Zugstraßen werden durch den Eingriff nicht entwertet. Auch für Fledermäuse ergeben sich demzufolge keine negativen Auswirkungen.

Die Gutachterin kommt abschließend zu der Einschätzung, dass es keine Hinweise darauf gibt, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (s. o.) durch die Planungen für alle planungsrelevanten Arten erhalten.

Um das Brutgeschäft innerhalb des Plangebietes und seiner direkten Umgebung zu sichern, sind aber als Vermeidungsmaßnahme die Erschließungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit durchzuführen.

Selbst wenn Brutvorkommen nicht wahrscheinlich sein sollten, unterliegen dem Verbot der Tötung auch alle anderen europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur außerhalb der Brutzeit.

Die im Eingriffsgebiet stehenden Bäume, die nicht von einer Fällung betroffen sind, sind vor Beschädigungen durch den Baubetrieb mittels Absperrungen zu schützen.

## **11 Immissionsschutz**

### **11.1 Geruch**

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine geruchsimmissionsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung. Eine spezielle Geruchsuntersuchung mit Überprüfung der in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) genannten Immissionswerte ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

### **11.2 Lärm**

In der Erschließungs- und Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm sowie Staubimmissionen gerechnet werden.

Das Plangebiet befindet sich mitten im durch Wohn- und Gemeinbedarfsbebauung geprägten Innenbereich. Die geplante Bebauung eines Wohn- und Ärztehauses fügt sich somit auch aus Immissionsschutzsicht in die Umgebung ein. Zudem ist die Fläche auch bisher bereits teilweise bebaut.

Die geplante Baufläche grenzt unmittelbar an die Bergstraße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich Wohnbebauung. Von dem geplanten Vorhaben gehen keine Lärmbelästigungen aus, die eine schalltechnische Untersuchung erforderlich machen. Die Arztpraxis ist regelmäßig nur zur Tagzeit geöffnet und an Sonn- und Feiertagen geschlossen. Sonn- und feiertags kann die Praxis im Fall von Notdiensten oder Vertretungen geöffnet sein.

Eine Überschreitung der relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. eine Beeinträchtigung der Wohnruhe durch den Verkehrslärm ist nicht zu erwarten.

Auf der anderen Seite ist eine erhebliche Lärmbelästigung der umgebenden Wohngebiete durch den entstehenden Verkehr aus dem Plangebiet auszuschließen. Die Benutzung von Stellplätzen und Garagen im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den Grundstücken in Wohn- und Mischgebieten ist als Bestandteil des täglichen Lebens anzusehen. Dies sollte auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nahelegen.

Relevante Gewerbelärmquellen befinden sich in der näheren Umgebung nicht. Auch unzumutbare Beeinträchtigungen aus Sport- oder Freizeitlärm sind in der direkten Umgebung auszuschließen.

Die Notwendigkeit für Festsetzungen von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht gegeben.

Insgesamt ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets sowie der zulässigen Nutzungen davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine schallschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

## 12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

### 12.1 Baudenkmäler

Im nordöstlichen Eckbereich des Plangebietes steht auf dem Hausgrundstück Seminarstr. 35 unmittelbar an der Straßengrenze im Einmündungsbereich Seminarstraße / Bergstraße ein Wappenstein, der in die Denkmalliste der Stadt Emmerich am Rhein eingetragen wurde. Auf ihm wird der preußischen Adler dargestellt.

Abbildung 4: Wappenstein



Es handelt sich hierbei um ein Relikt des vormals auf der ins Planverfahren einbezogenen Freifläche des Schulgeländes aufstehenden Lehrerseminargebäudes an der Bergstraße, welches um das Jahr

1900 errichtet worden ist. Bei Gebäudeabriss in den 1960er Jahren wurde der betreffende Stein erhalten und in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Ursprungsstandort durch Aufstellung am Rande des Straßenraumes der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Im Bebauungsplan wird im Wege der nachrichtlichen Übernahme eine Kennzeichnung des Denkmalstandortes vorgenommen. Der Bebauungsplan soll für den Bereich um das Denkmal keine geänderte Nutzung planungsrechtlich vorbereiten. Dessen Standort liegt innerhalb der nicht überbaubaren Teilfläche des Mischgebietes MI 1.

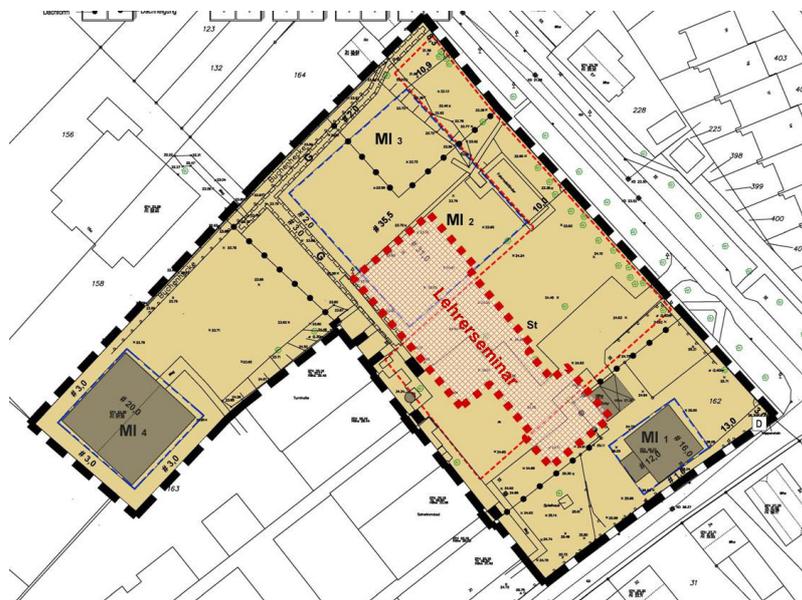
Sonstige Belange der Denkmalpflege sind nicht betroffen. Neben dem benannten Wappenstein sind weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft weitere denkmalgeschützte Gebäude oder Einrichtungen vorhanden.

## 12.2 Bodendenkmäler

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor und sind auch im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bebauung nicht bekannt geworden.

Der Standort des unter Punkt 12.1 benannten abgerissenen Lehrerseminargebäudes wird teilweise von der geplanten Festsetzung der überbaubaren Fläche im Mischgebiet MI 2 erfasst. Die Lage des früheren Gebäudes lässt sich aus alten Katasterkarten belegen. Von daher könnten hier bei der Realisierung des geplanten Bauvorhabens ggf. noch Gebäudereste im Boden aufgefunden werden.

Abbildung 5: Lage des Lehrerseminars im Plangebiet



Ein etwaiges Auffinden sonstiger Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden.

## 13 Altlasten und Altablagerungen

Im Nachweis des vom LANUV gem. § 9 LBodSchG geführten Altlastenkatasters sind für das Plangebiet weder Altlastflächen noch Altstandorte aufgegebener Gewerbebetriebe mit etwaigem Ablagerungsverdacht ausgewiesen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde jedoch durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve angeregt, zu prüfen, ob es sich bei dem auf dem Sportplatz vorzufindenden Aschematerial um schadstoffbelastetes Material handelt. Deshalb wurde eine Bodenuntersuchung in Auftrag gegeben, um einen Unschädlichkeitsnachweis des Materials der Ascheplatzbefestigung zu erbringen.

Die Ergebnisse dieses Bodengutachtens werden spätestens zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vorliegen.

Der Stadtbereich von Emmerich am Rhein war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Bauherren werden durch Hinweis im Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßregeln bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

## 14 Klimaschutz und Klimaanpassung

### 14.1 Klimaschutz

Regionalklimatisch gesehen befindet sich das Plangebiet im Klimabezirk der niederrheinischen Tiefebene mit maritimem Einfluss. Das Wetter ist geprägt durch vorherrschende West- und Südwestwinde, relativ milde Winter (Durchschnittstemperatur Januar 1,5 - 2°C) und gemäßigte Sommer (Durchschnittstemperatur Juli 17 - 18 °C). Die mittlere Jahrestemperatur beträgt zwischen 9 und 10 °C, die mittlere Niederschlagsmenge 700 bis 750 mm/qm. Eine detaillierte klimatische Untersuchung für das Stadtgebiet existiert nicht.

Entscheidend für die Schadstofffilterung, die Frischluftbildung und den Luftaustausch des Gebietes sind lokal-klimatische Faktoren wie Lage, Relief und Vegetation. Infolge seiner geringen Flächengröße besitzt das Plangebiet kleinklimatisch gesehen nur eine geringe Bedeutung. Darüber hinaus bereitet die Planung keine großflächige zusätzliche Bebauung vor. Insofern sind durch die Planaufstellung keine signifikanten klimatischen Veränderungen in der unmittelbaren Umgebung zu erwarten.

Aufgrund des geringen Umfangs hinzukommender Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen im Ortsteil Elten nicht spürbar erhöhen. Das geplante Vorhaben dient darüber hinaus im Wesentlichen keiner Neuansiedlung sondern einer Verlagerung bestehender Gesundheitseinrichtungen.

Da mit dem Bebauungsplan nur eine geringfügige Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches beabsichtigt ist und insofern keine Neubebauung in einem solchen Umfang entstehen wird, dass sich die bestehenden Siedlungsverhältnisse in relevanter Weise verändern, wird der Energieverbrauch und damit einhergehend der CO<sub>2</sub>-Ausstoß nicht wesentlich ansteigen. Für die Neubauten im Plangebiet wird zur Minderung des Energiebedarfes empfohlen, die im Folgenden aufgeführten planerischen Grundsätze zu berücksichtigen:

- kompakte Baukörperausführung, um die Wärmeverluste gering zu halten
- Ausrichtung der Gebäude- und Dachflächenhauptseite nach Süden, um die Nutzungsmöglichkeiten der Solarenergie zu optimieren
- geeigneter Sonnenschutz an der südlichen Gebäudeaußenseite vor Überhitzung im Sommer
- Erzeugung von Wärmeenergie über regenerative Energieträger.

## 14.2 Klimaanpassung

Die begonnenen Klimaveränderungen äußern sich insbesondere in der zunehmenden Erwärmung sowie in vermehrten Starkregen- und Sturmereignissen. Den Folgen der Klimaveränderung kann städtebaulich insbesondere entgegengewirkt werden durch

- Minimierung von versiegelten Bereichen
- Verzögerung des Spitzenabflusses
- Maßnahmen zur Verringerung der Wärmeabstrahlung (z.B. helle Baumaterialien und Oberflächengestaltung, Verschattung versiegelter Flächen, Bepflanzung von Dächern)

Es ist bekannt, dass der Abfluss von Starkregeneignissen im Ortsbereich Elten insbesondere wegen partieller Hanglage teilweise problematisch ist. Zur Entschärfung dieser Situation bedarf es Maßnahmen außerhalb des Planbereiches. Zusätzliche Zulaufmengen infolge der Realisierung des Bebauungsplanes ergeben sich allenfalls für die Mehrversiegelung durch das geplante Bauvorhaben und seine zusätzlichen Stellplätze. Deren Niederschlagsentwässerung soll nach Vorstellung der Bauherren über die eigenen Freiflächen vorgesehen werden, sofern die noch ausstehende Prüfung der Versickerungsfähigkeit im weiteren Verlauf des Verfahrens eine Regenwasserversickerungsmöglichkeit auf eigenem Grundstück nachweist. In diesem Fall sind die durch die Planung bewirkten Auswirkungen auf die heutige Situation bei Starkregeneignissen nur als marginal zu erachten.

## 14 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die Grundstücke befinden sich im Besitz des Bauherrn oder der Stadt Emmerich am Rhein.

## 15 Kosten

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen fallen für die Stadt Emmerich am Rhein nicht an.

---

Erarbeitet: 02. April 2015



Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
zur Aufstellung  
des Bebauungsplans EL 11/1  
„Bergstraße Südost“  
der Stadt Emmerich am Rhein

Erstellt durch:



StadtUmBau GmbH  
Basilikastrasse 10  
D- 47623 Kevelaer  
tel +49 (0)2832 / 97 29 29  
fax +49 (0)2832 / 97 29 00  
info@stadtumbau-gmbh.de  
www.stadtumbau-gmbh.de

10.10.2014

## 1 Einleitung

Die Stadt Emmerich plant die Aufstellung des Bebauungsplans EL 11/1 „Bergstraße Südost“.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Elten, östlich der Bundesstraße 8 und liegt zwischen den Straßen Bergstraße und Seminarstraße. Das Plangebiet ist 6.700 m<sup>2</sup> groß.

Die StadtUmBau Ingenieurgesellschaft, Kevelaer wurde beauftragt, in einer Artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob durch den geplanten Eingriff planungsrelevante Arten betroffen sein könnten und weitere Prüfungen notwendig werden.

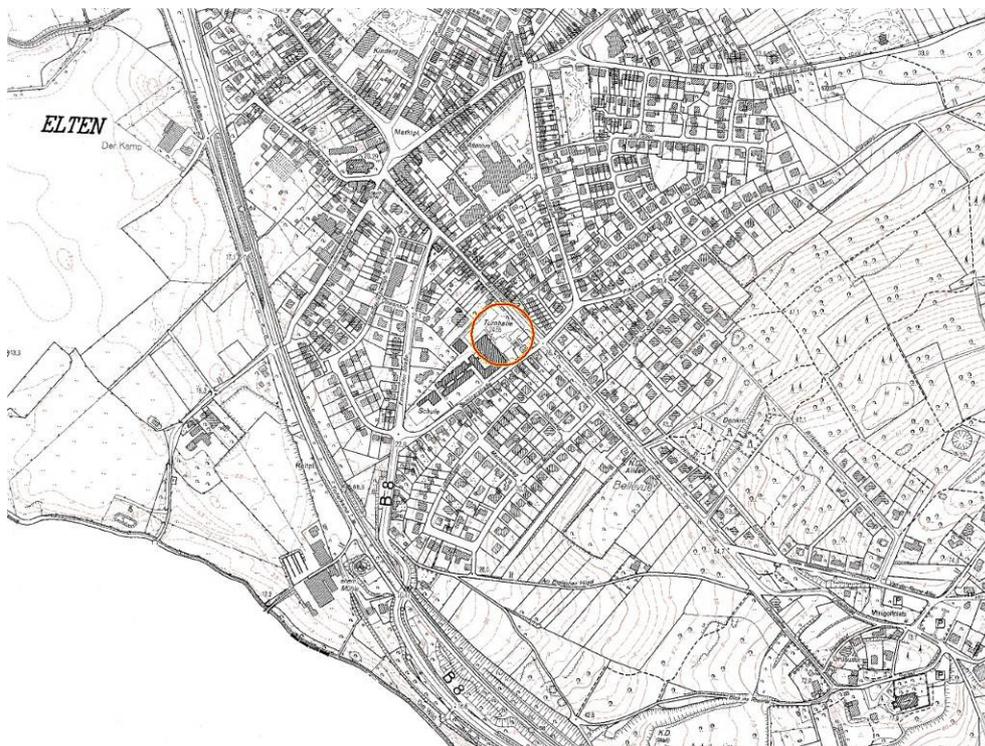


Abbildung 1: Lage der Planfläche (rot markiert)

## 2 Rechtliche Grundlagen

Im Rahmen dieses Bauvorhabens sind die Belange des Artenschutzes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu berücksichtigen.

Aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben. Damit sind die entsprechenden Artenschutzbestimmungen der FFH-RL und der V-RL in nationales Recht umgesetzt worden. Bei Zuwiderhandlungen gegen die Artenschutzbestimmungen sind §§ 69ff BNatSchG zu beachten.

Der Prüfumfang einer Artenschutzprüfung beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Die national besonders geschützten Arten sind nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten freigestellt und werden wie alle übrigen Arten grundsätzlich nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Das Landesamt für Natur, Umwelt, und Verbraucherschutz NRW (LANUV) hat für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachliche Auswahl derjenigen Arten getroffen, die bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind (MURL 2007). Diese Arten werden in NRW planungsrelevante Arten genannt.

Sofern in einem Untersuchungsraum diese planungsrelevanten Arten vorkommen und durch ein genehmigungspflichtiges Vorhaben eine Verletzung der Schädigungs- bzw. Störungsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten ist oder erfolgt, ist eine Einzelprüfung der betroffenen Arten durchzuführen. Es ist zu prüfen, ob Verbotstatbestände vom geplanten Vorhaben ausgehen können.

In Nordrhein-Westfalen unterliegen derzeit 213 Tier- und Pflanzenarten der Verpflichtung einer artbezogenen Einzelprüfung. Die größte Artengruppe wird hierbei mit 134 Arten von den Vögeln eingenommen, Säugetiere sind mit derzeit 23 Arten, die Gruppe der Amphibien und Reptilien ist mit 13 Arten vertreten. Von den über 30.000 wirbellosen Tierarten gelten lediglich 34 Arten als planungsrelevant; die Anzahl der Farn- und Blütenpflanzen ist im Verhältnis zu ihrem Gesamtartenbestand in Nordrhein-Westfalen mit nur 9 planungsrelevanten Arten relativ gering.

### 3 Planungsvorgaben

#### Gebietsentwicklungsplan / Flächennutzungsplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich ist der Geltungsbereich als Fläche für Gemeinbedarf“ der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt.

#### Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und damit nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

#### Vorgaben des Naturschutzrechts

Naturschutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete<sup>1</sup> liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie<sup>2</sup> (FFH-Richtlinie).

- 
- 1 Vogelschutz-Richtlinie - Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (79/409/EWG). - Amtsblätter der Europäischen Gemeinschaft Nr. L103/1 vom 25.04.1979
  - 2 FFH-Richtlinie - Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. - Amtsblätter der Europäischen Gemeinschaft Nr. L206/7 vom 22.07.1992

## **4 Artenschutzrechtliche Prüfung**

### **4.1 Beschreibung des Plangebiets und seiner Umgebung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Freigelände des Schulbereiches der Luitgardis-Grundschule in Elten. Im südlichen Teil des Grundstücks steht ein Wohnhaus mit umgebender Gartenfläche.

Direkt nördlich angrenzend befinden sich ein Parkplatz sowie ein Fahrradunterstand. Der westliche Teil des Plangebietes ist geschottert bzw. mit Rasenfläche bestanden. Die nordwestliche Plangebietsgrenze ist mit einer Hecke eingefriedet, zur Bergstraße hin stehen mehrere Bäume. Des Weiteren befinden sich einige wenige Einzelbäume auf dem Plangebiet.

Südlich grenzen die Schulgebäude der Luitgardis-Grundschule an. Westlich grenzt der Bereich des Kindergartens mit Zugang zum Plangebiet an. Die weitere direkte Umgebung ist durch das Siedlungsgebiet von Elten geprägt.

### **4.2 Vorprüfung der Wirkfaktoren**

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren aufgeführt, die bei der Realisierung des Bauvorhabens zu einer Beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenarten führen können.

Zu beachten sind bei der geplanten Eingriffsmaßnahme bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren. Es ist zu prüfen, ob diese Wirkfaktoren dazu führen können, dass Exemplare einer europäisch geschützten Art erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Darüber hinaus wird geprüft, ob die Wirkfaktoren so gravierend sind, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nachhaltig beeinträchtigt werden. Zu berücksichtigen ist dabei aufgrund der Habitatausprägung des Plangebietes sowie der näheren Umgebung nur die eigentliche Plangebietsfläche.

#### **Baubedingte Wirkfaktoren**

- Während der Baufeldräumung und durch den weiteren Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen kann es zur Tötung wild lebender Tiere kommen.
- Mit der Baumaßnahme treten in der Regel temporäre Lärmemissionen durch den Baustellenverkehr sowie durch Baugeräte auf. Je nach Intensität kann diese Lärmbelastung zur Vergrämung einzelner Arten führen. Außerdem können durch Lärm- und Lichtimmissionen wild lebende Tiere bei ihrer Fortpflanzung erheblich gestört werden.
- Durch den Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen sowie im Zuge der Baufeldvorbereitung kann es zur Zerstörung und zum Verlust von Lebensstätten Boden brütender Vogelarten kommen.
- Die Durchführung der Baumaßnahme hat in der Regel eine verstärkte menschliche Anwesenheit im Baugebiet zur Folge, was von den meisten

wild lebenden Tieren als Störung empfunden und zur dauerhaften Vertreibung aus dem Gebiet führen kann.

### **Anlagenbedingte Wirkfaktoren**

- Die Umsetzung baulicher Maßnahmen hat in der Regel eine Veränderung der ehemals vorhandenen Nutzungs- und Biotopstrukturen in einem Baugebiet zur Folge. Diese Veränderungen können neben der direkten Zerstörung von Biotopstrukturen zu einer dauerhaften Zerstörung geeigneter Lebensräume betroffener Tier- und Pflanzenarten führen, die dann nicht mehr oder nur eingeschränkt genutzt werden können.
- Visuelle Störungen durch das Vorhandensein neuer Vertikalstrukturen (Gebäude) als Sichthindernisse für im Offenland brütende Vogelarten können zu einer Entwertung der Bruthabitate führen.
- Künstliches Licht wirkt in der Regel durch einen relativ hohen UV-Anteil im Lichtspektrum auf viele nachtaktive Insekten besonders anziehend. Hierdurch besteht die Gefahr der direkten Verbrennung an den Leuchtenbauteilen oder dem Eindringen in das Leuchtengehäuse, was ebenfalls zum Tode der Tiere führen kann.
- Veränderungen der Geländemorphologie können zu Veränderungen des Grundwasserkörpers und des Abflussverhaltens von Niederschlagswasser (ins Grundwasser, in Oberflächengewässer) führen.

### **Betriebsbedingte Wirkfaktoren:**

- Durch die Bebauung der Planfläche kommt es infolge von diversen Vorgängen wie z. B. Beleuchtung, Bewegung und Personengeräuschen zu Licht- und Lärmimmissionen, die zu Störungen führen können.
- Auftreten einer Störwirkung durch Nutzung von Freiflächen im Umfeld neu entstandener Wohngebiete durch Freizeit- und Erholungssuchende (z.B. Spaziergänger, freilaufende Hunde, Radfahrer).
- Neu entstandene oder stärker frequentierte Straßen können zu erhöhter Mortalität durch Tierkollisionen führen.
- Mit der Realisierung des Bauprojekts geht der bereits bestehende Kraftfahrzeugverkehr weiter, was für wild lebende Tiere auch weiterhin zu negativen visuellen und akustischen Effekten führen wird.

### 4.3 Methode

Das Plangebiet wurde im Rahmen einer Vogelkartierung begangen und Vögel aufgrund von Sichtbeobachtungen und Lautäußerungen erfasst. Die nähere Umgebung wurde auf mögliche Neststandorte abgesucht.

Während der Ortsbegehung wurde das gesamte Untersuchungsgebiet per Sichtkontrolle auf Strukturen abgesucht, die das Vorkommen von Fledermäusen und Reptilien wahrscheinlich erscheinen lassen. Gleichzeitig wurde das Untersuchungsgebiet als Landlebensraum möglicher Amphibienarten abgegangen.

### 4.4 Ortsbesichtigung

Am 08.10.2014 wurde eine Ortsbesichtigung des geplanten Eingriffsgebietes zur Erfassung der im Plangebiet planungsrelevanten Arten durchgeführt.

### 4.5 Ergebnisse - Vögel

Im Untersuchungsgebiet konnten während des Beobachtungszeitraumes insgesamt 6 verschiedene Vogelarten nachgewiesen werden (s. Tabelle 1). Die für das Messtischblatt 41022 (Elten) bislang nachgewiesenen planungsrelevanten Arten finden im Plangebiet keinen adäquaten Lebensraum.

**Tabelle 1: Während der Ortsbesichtigung angetroffene Vogelarten**

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	planungsrelevant
Columba palumbus	Ringeltaube	nein
Corvus monedula	Dohle	nein
Erithacus rubecula	Rotkehlchen	nein
Parus major	Kohlmeise	nein
Pica pica	Elster	nein
Turdus merula	Amsel	nein

#### 4.5.1 Planungsrelevante Vogelarten

Während der Ortsbesichtigung wurde auf der Planfläche keine planungsrelevante Arte gesichtet.

#### **4.5.2 Nicht planungsrelevante Vogelarten**

Die bei der Begehung angetroffenen Vogelarten wie beispielsweise Meisen, Amsel etc. haben für die Artenschutzrechtliche Prüfung keinerlei Relevanz und finden daher hier keine weitere Beachtung. In NRW weit verbreitete Vogelarten (aber auch solche der Vorwarnliste) werden als nicht planungsrelevant eingestuft. Für diese gelten zwar auch die artenschutzrechtlichen Verbote, sie sollen aber nach Empfehlung des LANUV NRW im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung nicht artspezifisch gesondert betrachtet werden (Kiel 2007). Sie befinden sich derzeit in NRW in einem günstigen Erhaltungszustand und sind im Regelfall bei Planverfahren nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen bedroht (Kiel 2007). Auch sind grundsätzlich keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensumstände zu erwarten (Kiel 2007).

#### **4.6 Auswertung des Fachinformationssystems**

Um eine einheitliche Bearbeitung der Artenschutzthematik zu ermöglichen, hat das Land Nordrhein-Westfalen alle relevanten Informationen zu den geschützten Arten im Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in NRW“ aufbereitet (Kiel 2005a, 2007b, LANUV 2007a).

Die Erfassung der vor Ort angetroffenen Arten während der Ortsbesichtigung kann nicht vollständig sein, sondern liefert lediglich eine Momentaufnahme. Neben der über die Ortsbesichtigung erfassten Arten, erfolgte eine Abfrage des Fachinformationssystems Nordrhein-Westfalens am 07.10.2014 für die TK25 41022 (Elten). Aus der Abfrage resultiert das in Tabelle 2 dargestellte Artenspektrum, reduziert um die Arten, die aufgrund ihrer Lebensweise und der vorkommenden Habitatbedingungen im Plangebiet von vornherein auszuschließen sind.

Im Hinblick auf eine übersichtliche und systematisierte Prüfung möglicher Verbotstatbestände erfolgt eine Betrachtung der einzelnen Arten anhand von Tabelle 2. Diese enthält eine Auflistung aller artenschutzrechtlich relevanten Arten mit Bemerkungen hinsichtlich ihrer möglichen Betroffenheit durch das Vorhaben.

Für den Planungsraum sind im Fundortkataster für planungsrelevante Arten des LANUV (@LINFOS) keine Fundorte verzeichnet.

**Tabelle 2:** Planungsrelevante Arten im Messtischblatt 41022 (Elten) sowie Bemerkungen zum möglichen Betroffenheit im Eingriffsgebiet

EHZ = Erhaltungszustand  
ATL = Atlantische Region

G = günstig  
U = unzureichend  
S = schlecht

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	EHZ in NRW (ATL)	Bemerkung
<b>Säugetiere</b>				
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	keine Quartiere vorhanden, mögliche Jagdreviere und Zugstraßen bleiben unbeeinträchtigt
<b>Vögel</b>				
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G	Keine Horste betroffen. Allenfalls Randbereich eines Nahrungshabitats. Menschliche Anwesenheit.
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	U	Habitat ungeeignet, keine offene Landschaft mit Feldgehölzen oder Waldrand. Keine Altnester von Elstern, Rabenkrähen o.ä. vorhanden.
Athene noctua	Steinkauz	sicher brütend	G↓	Habitat ungeeignet, da kein Höhlenangebot. Menschliche Anwesenheit. Allenfalls Nahrungsgast.
Buteo buteo	Mäusebussard	sicher brütend	G	Kein Horst betroffen. Habitat ungeeignet. Menschliche Anwesenheit. Allenfalls Nahrungsgast.
Cuculus canorus	Kuckuck	sicher brütend	U↓	Habitat nicht geeignet, kein Habitat für geeignete Wirtarten. Allenfalls Nahrungsgast.
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	U	Keine Neststandorte betroffen. Als Luftjäger steht Nahrungshabitat auch nach der Eingriffsmaßnahme weiterhin zur Verfügung.
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	G	Kein Brutplatz betroffen. Allenfalls Nahrungsgast.

Fortsetzung Tabelle 2

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	EHZ in NRW (ATL)	Bemerkung
<b>Vögel</b>				
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	U	Kein Neststandort betroffen. Habitat ungeeignet, keine bäuerliche Kulturlandschaft.
Locustella naevia	Feldschwirl	sicher brütend	U	Habitat ungeeignet, kein Extensivgrünland, keine Feuchtwiese.
Passer montanus	Feldsperling	sicher brütend	U	Habitat ungeeignet, keine Brutmöglichkeit. Allenfalls Nahrungsgast.
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U	Habitat ungeeignet da keine Wälder oder alten Baumbestände mit Höhlen vorhanden. Allenfalls Nahrungsgast.
Remiz pendulinus	Beutelmeise	sicher brütend	S	Habitat ungeeignet, keine Gewässer in der Nähe, keine Ufergehölze.
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G	Habitat ungeeignet, kein Höhlenangebot. Allenfalls Nahrungsgast.
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend	G	Habitat ungeeignet, da keine halboffene Landschaft, keine Nistmöglichkeit. Allenfalls Nahrungsgast.

## **4.7 Artenschutzrechtliches Fazit –**

### **4.7.1 Vögel**

Die im Messtischblatt aufgeführten Vogelarten übersteigen um ein Vielfaches die während der Ortsbegehungen angetroffenen Arten. In Tabelle 2 dieses Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ist unter „Bemerkung“ aufgeführt, ob die entsprechende Art unter den vor Ort gefundenen Habitatbedingungen im Plangebiet potenziell vorkommen könnte. Zur Ermittlung der Auswirkungen des Eingriffs auf Tier- und Pflanzenarten sind gegebene Vorbelastungen zu berücksichtigen.

Die Lage im Siedlungsbereich und die Habitatstruktur schließen es als essentielles Nahrungs- und/oder Bruthabitat für die im Messtischblatt 41022 (Elten) aufgeführten planungsrelevanten Arten aus. Das Plangebiet und die nähere Umgebung können allenfalls als mögliches Randgebiet eines Nahrungshabitats einiger Arten (wie z. B. Greifvögel) dienen, deren Nahrungshabitate die Größe des Plangebietes um ein Vielfaches übersteigen. Ausweichmöglichkeiten sind vorhanden.

Luftjäger, wie die Mehlschwalbe, die das Gelände möglicherweise zur Nahrungssuche überfliegen, werden durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt. Auch nach dem Eingriff steht ihnen der Luftraum weiterhin für die Nahrungssuche zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der artspezifischen Habitatansprüche und Verhaltensweisen der hier betrachteten Arten sind für keine dieser Arten Verbotstatbestände nach § 44 in Bezug auf die geplante Baumaßnahme zu sehen. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 ist für keine der Arten zu beantragen.

Die Realisierung der Planung hat somit keine Beeinträchtigung einer lokalen Population oder einer besonders streng geschützten Vogelart zur Folge.

### **4.7.2 Amphibien und Reptilien**

Während der Begehung wurden keine Amphibien oder Reptilien gesichtet. Darüber hinaus sind allerdings auch keine Laichhabitate oder wertvollen Landhabitate direkt von der Eingriffsmaßnahme betroffen, so dass negative Auswirkungen auf eine mögliche lokale Amphibienpopulation auszuschließen sind. Das gleiche gilt auch für Reptilien.

### **4.7.3 Säugetiere**

Fledermausquartiere wurden nicht entdeckt. Mögliche Areale zur Nahrungssuche oder Zugstraßen werden durch den Eingriff nicht entwertet. Auch für Fledermäuse ergeben sich demzufolge keine negativen Auswirkungen.

## 5 Vermeidungsmaßnahmen

Generell gilt, dass zum Schutz der Brutvögel die Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, erst nach Beendigung der Brutzeit durchzuführen sind. Die Brutzeit der festgestellten Arten beginnt in dieser Region Mitte März und endet Ende August (Mildenberger 1984). Dies gilt auch für weitere mögliche Brutvogelarten. Lediglich die Ringeltaube brütet auch im August und September noch (Mildenberger 1984). Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Vögeln oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG ist die Rodung der Gehölze in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 64 (1) Nr. 2 LG NRW). Die Anwesenheit brütender Vögel kann hier ausgeschlossen werden.

Falls eine Baumfällung bereits im September erfolgen soll, ist zuvor zu kontrollieren, ob sich besetzte Ringeltaubennester in den Bäumen befinden. Falls dies zutrifft, kann die Fällung erst nach dem Flüggewerden der Küken erfolgen. Selbst wenn Brutvorkommen nicht wahrscheinlich sein sollten, unterliegen dem Verbot der Tötung auch alle anderen europäischen Vogelarten (§ 44 Abs.1 BNatSchG).

### Empfehlung:

Als Hilfsmaßnahme für Gebäudebrüter können an den vorhandenen und geplanten Gebäuden künstliche Nistmöglichkeiten z.B. für Mehlschwalben, Mauersegler oder Spatzen angebracht werden.

Des Weiteren können als Unterschlupf für Fledermäuse an den Gebäuden Fledermauskästen, Flachkästen wie auch Raumkästen, angebracht werden.

Sowohl für Vögel als auch für Fledermäuse gibt es so genannte Niststeine, die in das Mauerwerk bzw. die Fassade integriert werden können.

## 6 Gesamtbewertung

In Anbetracht der vorliegenden Erkenntnisse ist nicht davon auszugehen, dass durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten verletzt oder getötet werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bzw. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) beschädigt oder zerstört werden. Desgleichen sind keine Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen könnten.

Es gibt keine Hinweise darauf, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (s. o.) durch die Planungen für alle planungsrelevanten Arten erhalten.

## 7 Literatur/Links

KIEL, E.-F. (2005a): Artenschutz in Fachplanungen. LÖBF-Mitteilungen 2005 (1): 12-17. (<http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/web/babel/media/artenschutzinfachplanungen.pdf>)

KIEL, E.-F. (2007): Einführung Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. ([http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung\\_geschuetzte\\_arten.pdf](http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung_geschuetzte_arten.pdf))

KAISER (2012): Planungsrelevante Arten in NRW: Liste mit Ampelbewertung des Erhaltungszustands (13.01.2012) ([http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/web/babel/media/ampelbewertung\\_planungsrelevante\\_arten.pdf](http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/web/babel/media/ampelbewertung_planungsrelevante_arten.pdf))

LANUV NRW (2013a): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen - Artenschutz, Stand: 24.02.2012, (<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/einleitung>)

LANUV NRW (2013b): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen – Biotopkataster, (<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/bk/de/start.html>)

LANUV NRW (2013c): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen – Messtischblätter, (<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start.html>)

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg.) (1997): Erhaltung der biologischen Vielfalt, Wissenschaftliche Analyse deutscher Beiträge

NORDRHEIN-WESTFÄLISCHE ORNITHOLOGENGESELLSCHAFT e.V. (2008): Rote Liste der Brutvögel in NRW, (<http://www.nw-ornithologen.de/index.php?cat=projects&subcat=2>)

MILDENBERGER, H. (1984): Die Vögel des Rheinlandes. Band 2, Papageien - Rabenvögel. Beitrag. Avifauna Rheinland Heft 19 – 21. Düsseldorf

MUNLV (Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW) (2008): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen, Domröse Druck. Hagen.

MUNLV (2010): VV-Artenschutz: Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG(V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz). – Rd.Erl.d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010, - III 4 – 616.06.01.17 – in der Fassung der 1. Änderung vom 15.09.2010

SÜDBECK, P., H. ANDRETTKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K.SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

## 8 Bilddokumentation vom 08.10.2014



Foto 1: Blick von Südosten auf das Plangebiet.



Foto 2: Blick von Nordosten auf den Parkplatz.



Foto 3: Blick von Südosten auf die nordwestliche Grenze des Plangebietes.



Foto 4: Blick von Nordosten auf den nordwestlichen Teil des Plangebietes.

Dieser artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde von den Verfassern nach bestem Wissen und Gewissen unter Verwendung der im Text angegebenen Literatur/Links erstellt.



Kevelaer, 10.10.2014

Bearbeitung:  
Dipl.-Biol. Lisa-Marie Schürman



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 0333/2015	07.04.2015

## Betreff

Bebauungsplanverfahren EL 15/1 - Klosterstraße/Streuffstraße -;  
hier: 1) Aufstellungsbeschluss  
2) Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB

## Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.04.2015
--------------------------------	------------

## **Beschlussvorschlag**

### **Zu 1)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bereich der Flurstücke 81 tlw., 86, 87, 123, 189, 190, 268 und 269 in der Gemarkung Elten, Flur 15, einen Bebauungsplan unter Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB aufzustellen. Das Bebauungsplanverfahren erhält die Bezeichnung **EL 15/1 -**

### **Klosterstraße/Streuffstraße-**

Die Verfahrensgebietsgrenze ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

### **Zu 2)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Vorstellung des vorliegenden Bebauungskonzeptes in der Form der besonderen Bürgerbeteiligung nach Punkt 3.2 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung durchzuführen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu veranlassen.

## **Sachdarstellung :**

### **Zu 1**

#### **a) Planungsanlass**

Ein privater Bauherr plant die Errichtung eines Wohn- und Praxishauses sowie eines freistehenden Wohnhauses auf der Hinterlandfläche auf den Grundstücken Klosterstraße 11-13 im Zentrum von Elten und ist mit diesem Vorhaben an die Stadt Emmerich herangetreten. Er hat die Absicht geäußert, ein Ensemble aus Neubau und denkmalgeschütztem Bestand zu realisieren.

Mit der behutsamen Sanierung des noch gut erhaltenen Stadthauses Klosterstraße 11 von 1912 kann sowohl dem Denkmalschutz als auch dem besonderen Standort des Gebäudes an der Klosterstraße in unmittelbarer Nähe zum Markt von Elten Rechnung getragen werden. Das straßenseitig angrenzende Gebäude Klosterstraße 13, in dem sich ehemals ein Schlecker Drogeriemarkt befand, wird durch einen modernen Anbau ersetzt, der sich am Denkmal orientiert. Hier sollten, um das Straßenbild zu beleben, zumindest im Erdgeschoss öffentlich wirksame Nutzungen wie eine Arztpraxis angesiedelt werden. In den Obergeschossen sind derzeit verschieden große Wohnungen geplant, die sich unterschiedlichen Wohnformen anpassen können. Es könnte aber auch zum Beispiel eine Physiotherapiepraxis barrierefrei untergebracht werden.

Ein ergänzender Neubau im hinteren Grundstücksbereich sieht neun barrierefreie Seniorenwohnungen vor. Sie sind nach Süden und zur Sankt-Martinus-Kirche orientiert und verfügen alle über Balkone oder kleine Gärten. Dieser Neubau löst mit ausreichend Abstand zu den Nachbarn den südwestlichen Teil des insgesamt 25 m tiefen zweigeschossigen Gebäudes ab, der als Grenzbebauung zur Verschattung des Nachbarhofes führte.

Von der Streuffstraße kann die PKW-Erschließung für das Vorhaben erfolgen. Auf dem eigenen Grundstück werden die notwendigen Parkplätze für die Wohnungen und gegebenenfalls für die Praxen errichtet.

Das betroffene Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB zuzurechnen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich somit aktuell nach § 34 Abs. 1 BauGB, so dass der Grundsatz des Sicheinfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung eingehalten werden muss. Da die Art der baulichen Nutzung des Vorhabens von der Eigenart der näheren Umgebung abweicht und u. a. die in der Nachbarschaft bisher prägende Bautiefe durch das Vorhaben überschritten würde, kann es nach § 34 BauGB nicht als zulässig erachtet werden. Zu seiner Ermöglichung besteht somit ein Planungsbedarf mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes, wozu ein entsprechender Antrag des Bauherrn gestellt wird.

#### **b) Planungsziel**

Die Antragsfläche trägt dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung, demzufolge einer Nachverdichtung bereits erschlossener Siedlungsbereiche gegenüber deren Ausdehnung in den Außenbereich der Vorzug zu geben ist. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die bauliche Nutzung des betroffenen Bereiches unter Nutzung vorhandener Infrastruktur ermöglicht werden und dabei die zukünftige bauliche Entwicklung im Sinne einer städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur gesteuert werden.

Dabei ist auch die Denkmalbereichssatzung für den Ortsteil Elten zu berücksichtigen, die den Planungsbereich in Gänze erfasst und u.a. dem Schutz des Erscheinungsbildes der Bebauung in Proportion, Form und Verdichtung entlang der historischen Straßenzüge dient. Die für den Denkmalbereich erlassene „Gestaltungssatzung der Stadt Emmerich am Rhein für einen Teilbereich der Denkmalbereichssatzung gemäß Denkmalschutzgesetz für den Ortsteil Elten“ vom 20.09.2001 teilt ihren Geltungsbereich in Ortsbildzonen unterschiedlicher Gestaltungsanforderungen auf. Das Plangebiet liegt in den beiden Ortsbildzonen *Klosterstraße und "untere" Bergstraße* sowie *Neustadt, Wilhelmstraße, Dr.-Robbers-Straße, Streuffstraße-Nordwest*, die den Gestaltungsrahmen der Bauvorhaben festlegen. Von daher sind im Bebauungsplan gestalterische Vorgaben in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde zu formulieren.

### **c) Zustand des Geländes im Verfahrensbereich**

An der Klosterstraße befinden sich zwei Gebäude in geschlossener Bauweise, darunter das denkmalgeschützte Haus Klosterstraße Nr. 11. Die Bautiefe einschließlich hinterliegender Nebengebäude ab Straßengrenze beträgt rd. 35 m. Die Grundstücke verfügen über eine rückwärtige Zuwegung über Privatfläche von der Streuffstraße aus. Im Verfahrensbereich an der an der Streuffstraße befindet sich ein freistehendes eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Garten.

### **d) Verfahrensbereich**

Das Plangebiet umfasst die im Beschlussvorschlag aufgeführten Flurstücke und ist rund 2.750 m<sup>2</sup> groß.

### **e) Geplante planungsrechtliche Festsetzungen**

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan ist die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet zweigeteilt vorgesehen. Die Fläche an der Klosterstraße wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Hier ist auch der Neubau geplant. Die südwestliche, von der Streuffstraße erschlossene Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der als Mischgebiet festgesetzte Teilbereich des Plangebietes wird gegliedert in zwei Bereiche unterschiedlicher Bauweise. Während für die Bebauung an der Klosterstraße eine geschlossene Bauweise mit seitlicher Grenzbebauung vorgeschrieben wird und die bestehende historische Fluchtlinie durch Baulinienfestsetzung gesichert wird, erfolgt für den Innenbereich die Festsetzung einer offenen Bauweise.

Entsprechend der vorgeschriebenen Obergrenzen für den zulässigen Versiegelungsgrad ist im MI eine GRZ von 0,6 und im WA von 0,4 einzuhalten.

Als zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im MI in Anpassung an die Nachbarbebauung Richtung Eltener Markt eine Anzahl von drei Vollgeschossen vorgesehen, wobei die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe im Maß der vorhandenen Höhen erfolgen soll und die Anzahl der möglichen Geschossebenen auf drei begrenzt.

Im WA an der Streuffstraße soll in Anpassung an den Bestand eine eingeschossige Bauweise vorgesehen werden. Hier soll auf der unbebauten Fläche neben dem Hausgrundstück eine Bebauungsmöglichkeit durch erweiterte Bauflächenfestsetzung eingeräumt werden. In der Positionierung dieser Baufläche soll der davor stehende große Straßenbaum an der Streuffstraße berücksichtigt und dessen Erhalt angestrebt werden.

Von der Streuffstraße führt ein bestehender Privatweg in den Innenbereich, der eine Erschließung der Hinterlandflächen im Planbereich sowie auch der östlich angrenzenden Grundstücke an der Klosterstraße gewährleistet. Diese Erschließung soll auch nach Realisierung des Bebauungsplans erhalten bleiben, so dass für die betreffende Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird. Deren Angrenzung erfolgt im weiteren Verfahren in Anpassung an die tatsächlich vorhandene Wegefläche.

Südwestlich des geplanten Neubaus im Mischgebiet ist die Unterbringung der notwendigen PKW-Stellplätze vorgesehen.

#### **f) Ausgleichsbedarf**

Im derzeitigen Freibereich des Antragsgrundstückes befinden sich im Südwesten einige flächenhafte Grünstrukturen sowie Einzelgehölze. Gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB gilt ein Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen des Planverfahrens als bereits ausgeglichen. Allerdings handelt es sich bei den aufstehenden Gehölzen teilweise um der Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein unterliegende Bäume. Ein Ersatz für möglicherweise entfallende geschützte Bäume nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu regeln. Nach derzeitigem Planungsstand ist aber auch der Erhalt der Gehölze denkbar.

#### **g) Erfüllung der Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Bei der Planbereichsfläche von rd. 2.750 m<sup>2</sup> wird eine zulässige Gesamtgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm festgesetzt werden. Die Planung bereitet keine Zulässigkeit von Vorhaben vor, die einer UVP-Pflicht unterliegen, und eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Die Voraussetzungen der Durchführung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) liegen vor. Daher soll von den verfahrenserleichternden Vorschriften des § 13a BauGB Gebrauch gemacht werden. Auf eine redaktionelle Änderung des Flächennutzungsplans kann voraussichtlich verzichtet werden, falls nicht im Bebauungsplan eine erhebliche Verschiebung der WA- und MI-Bereiche erfolgt.

### **Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :**

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

### **Leitbild :**

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.2.

In Vertretung

Dr. Wachs  
Erster Beigeordneter

Anlage/n:

Anlage 1 zu Vorlage 05-16 0333 Uebersichtsplan

Anlage 2 zu Vorlage 05-16 0333 Luftbild

Anlage 3 zu Vorlage 05-16 0333 Projektlageplan

Anlage 4 zu Vorlage 05-16 0333 Isometrische Ansicht Klosterstraße

Anlage 5 zu Vorlage 05-16 0333 Isometrische Ansicht Solitaergebaeude

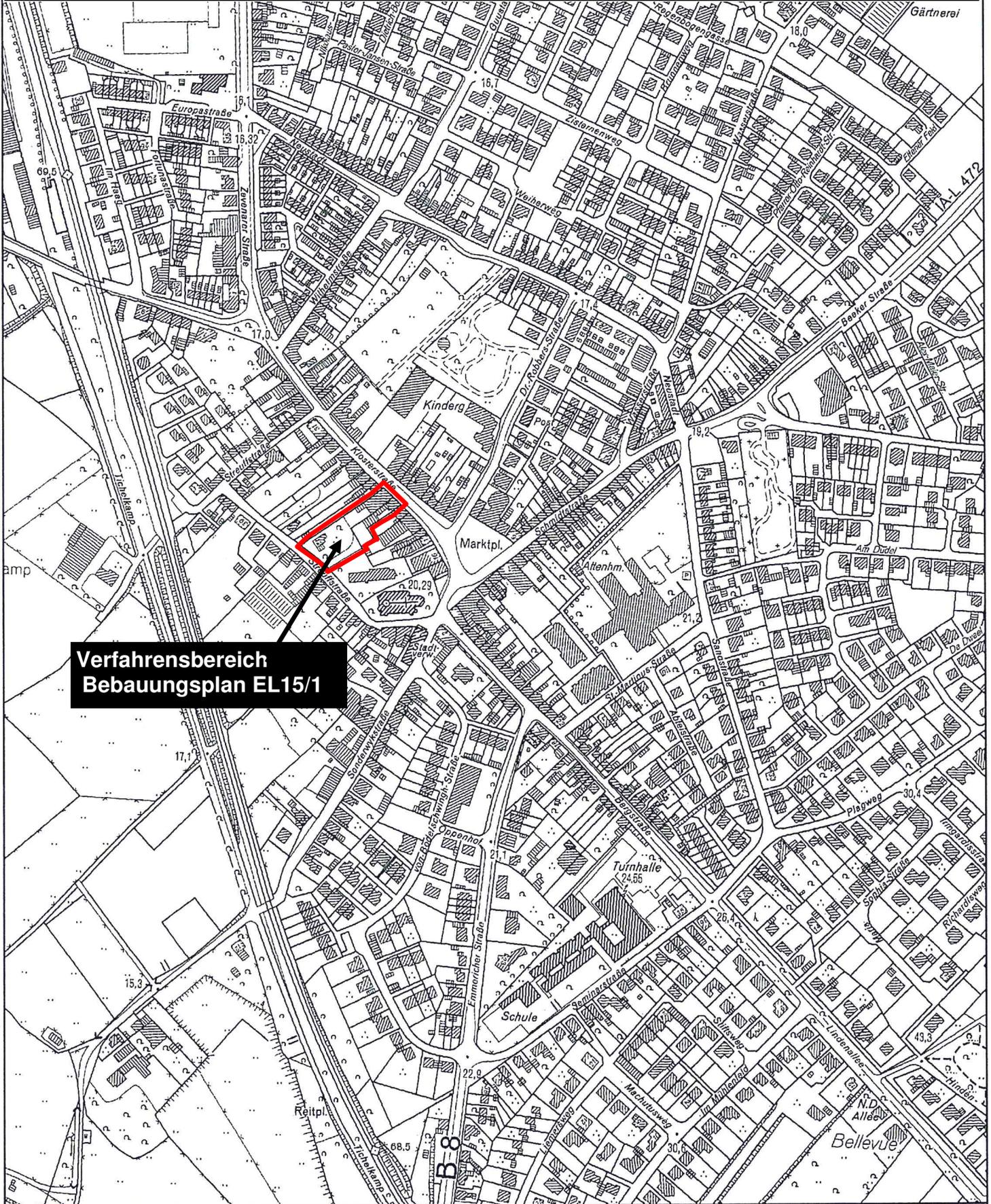
Anlage 6 zu Vorlage 05-16 0333 Ansichten

Anlage 7 zu Vorlage 05-16 0333 Bebauungsplanvorentwurf

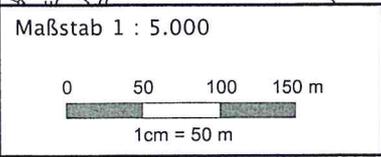
# Ö Anlag 5 zu Vorlage 05-16 0333/2015

## Bebauungsplanaufstellungsverfahren Nr. EL 15/1 -Klosterstraße / Streuffstraße;

hier: Übersichtsplan 1 : 5000

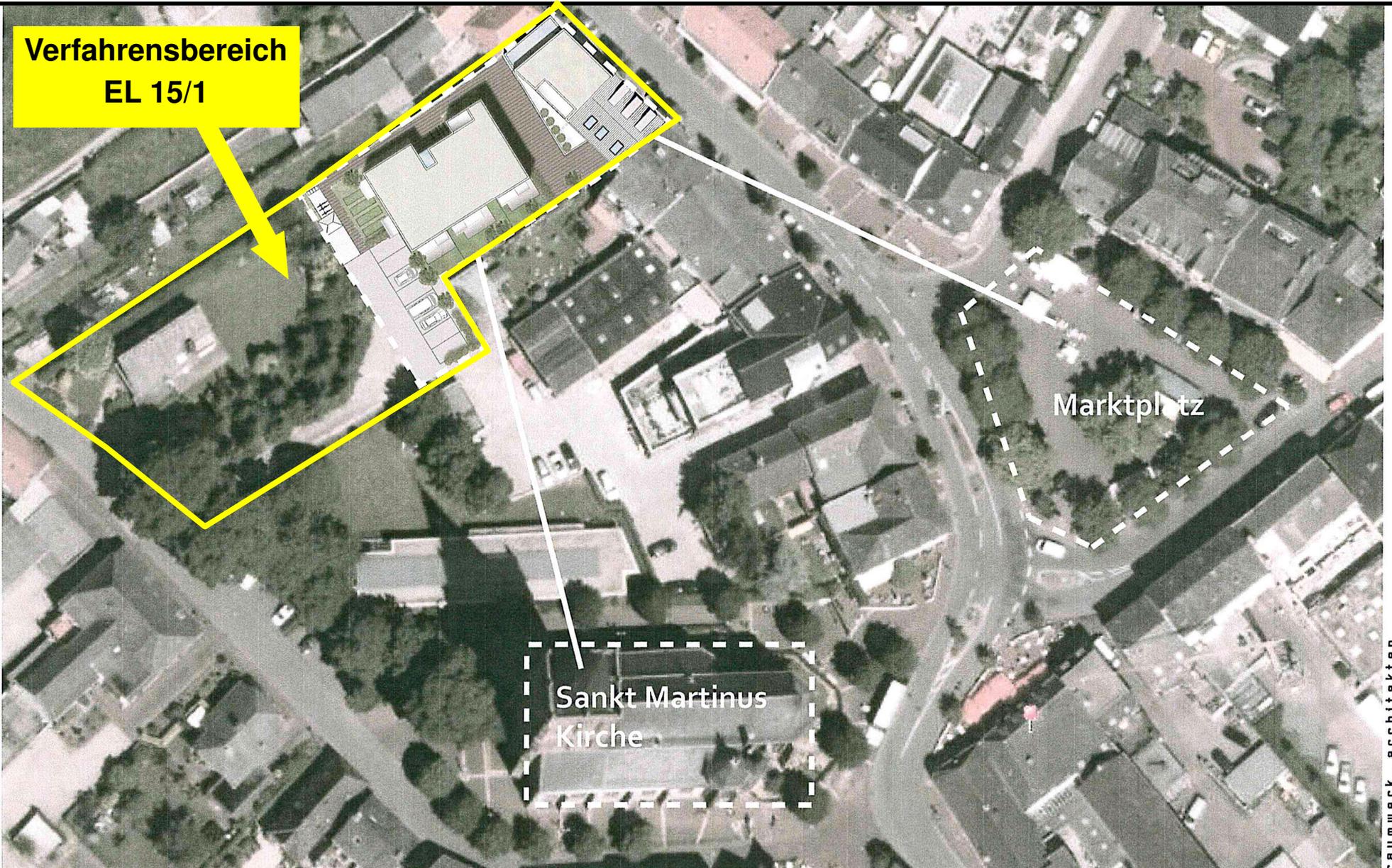


**Verfahrensbereich  
Bebauungsplan EL15/1**



Anlageplan 2 zu Vorlage 05-16 0333/2015

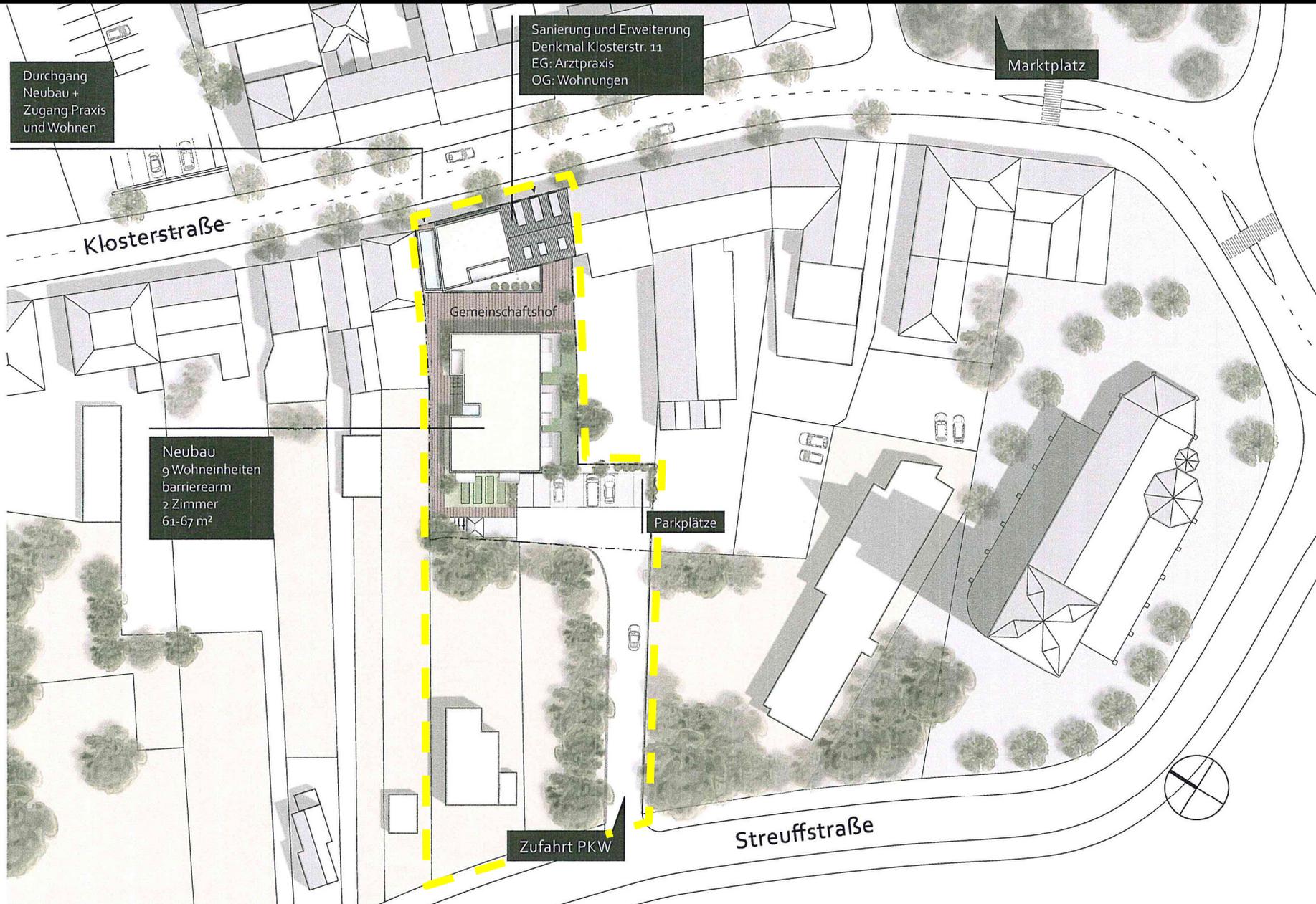
Bebauungsplanverfahren EL 15/1 -Klosterstraße / Streuffstraße-;  
hier: Luftbild mit Projektplanung



Anlageplan 3 zu Vorlage 05-16 0333/2015

**Bebauungsplanverfahren EL 15/1 -Klosterstraße / Streuffstraße-  
hier: Lageplan Projekt Wohnhäuser mit Arztpraxis Klosterstr. 11-13**

0:  
5



Anlageplan 4 zu Vorlage 05-16 0333/2015

**Bebauungsplanverfahren EL 15/1 -Klosterstraße / Streuffstraße-  
hier: Isometrische Ansicht des Vorhabens von der Klosterstraße**

0:

5

**eltenHaus**

Entwurfsstudie November 2014  
raumwerk.architekten,Köln



raumwerk . architekten

Anlageplan 5 zu Vorlage 05-16 0333/2015

**Bebauungsplanverfahren EL 15/1 -Klosterstraße / Streuffstraße-**

**hier: Isometrische Ansicht des Solitärgebäudes auf der Hinterlandfläche Klosterstr. 11-13**

0:

5



Anlageplan 6 zu Vorlage 05-16 0333/2015

Bebauungsplanverfahren EL 15/1 -Klosterstraße / Streuffstraße-

hier: Ansichten Projekt Sanierung Klosterstr. 11 / Neubau Klosterstr. 13

0

5



Ansicht Klosterstraße

HAUSNR. 9

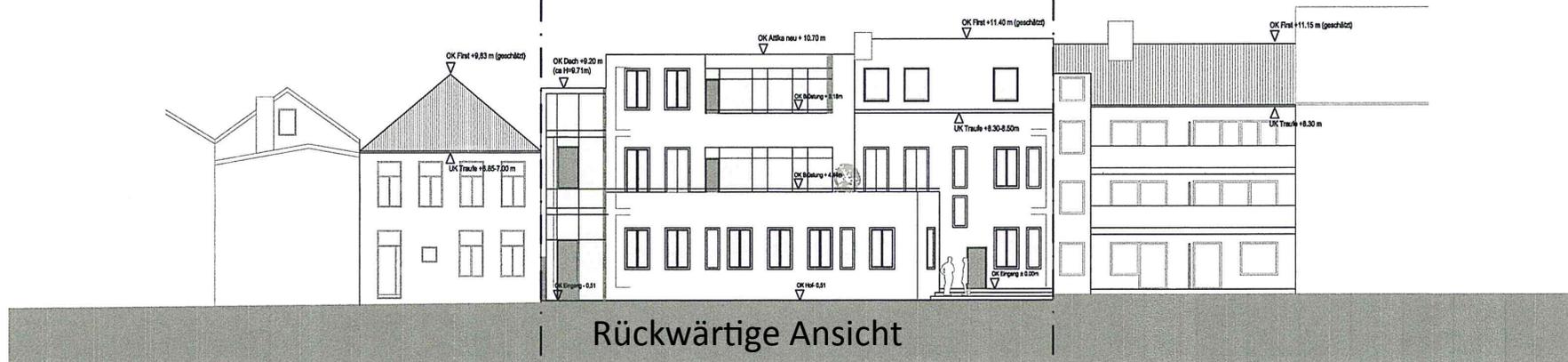
SANIERUNG DENKMAL KLOSTERSTRASSE 11

NEUBAU KLOSTERSTRASSE 13

HAUSNR. 15

Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze



Rückwärtige Ansicht

HAUSNR. 15

DURCHGANG + TREPPENHAUS

ANBAU PRAXIS

SANIERUNG BESTANDSGEBÄUDE

HAUSNR. 9

raumwerk . architekten





		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05 - 16 0325/2015</b>	<b>07.04.2015</b>

### Betreff

Beleuchtungssituation Zevenaarer Straße und Bergstraße sowie Errichtung einer Querungshilfe auf der Emmericher Straße;  
hier: Eingabe Nr. 3/2015 vom SPD-Ortsverein Elten

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.04.2015
--------------------------------	------------

### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung stimmt der zusätzlichen Aufstellung von Leuchten auf der Zevenaarer Straße und Bergstraße nicht zu. Er beauftragt die Verwaltung, die Beleuchtungssituation an der Einmündung Berg-/Martinusstraße im Benehmen mit den Stadtwerken durch das Versetzen einer bestehenden Leuchte zu verbessern. Weiterhin nimmt er die Ausführungen der Verwaltung zu Antrag 3) zur Kenntnis.

## **Sachdarstellung :**

Zu Antrag 1)

Der Parallelweg zur Zevenaarer Straße im Bereich der Hs-Nrn. 20 - 38 verfügt in der Tat über keine eigene Beleuchtung; lediglich im Einfahrtsbereich vor Hs-Nr. 18 steht eine Leuchte, die im Wesentlichen der Ausleuchtung der Bushaltestelle dient. Auf der Zevenaarer Straße selbst handelt es sich um Leuchten mit einer Lichtpunkthöhe von 7,5 m, die vor einigen Jahren mit einem leistungsstarken Leuchtmittel modernisiert wurden. Auch wenn durch den Umstand einer geringen Verschattung nicht überall auf dem Parallelweg eine DIN-gerechte Ausleuchtung erzielt wird, so ist doch eine weitere Beleuchtungsanlage nicht erforderlich. Angst- oder Gefahrräume sind hier nicht erkennbar. Die im Antrag erwähnte relativ niedrige Hecke verschattet nur Teile der Fahrbahn nicht dagegen den Gehweg; sie muss daher nicht entfernt werden.

Zu Antrag 2)

Die Verwaltung sieht auch im Einmündungsbereich Bergstraße/Martinusstraße keine Notwendigkeit einer weiteren Beleuchtung. In dem Areal stehen 3 Leuchten mit normalen Abständen zwischen 25 und 35 m. Die mangelhafte Ausleuchtung vor den Hausnummern Bergstraße 21/23 kann durch Versetzung der ersten Leuchte in der Martinusstraße um wenige Meter in Richtung Bergstraße verbessert werden.

Beide Beleuchtungssituationen hat die Verwaltung vor Ort und bei Dunkelheit angesehen.

Zu Antrag 3)

Die Stadt Emmerich am Rhein ist nicht Straßenbaulastträgerin der Bundesstraße 8. Hieraus begründet wird sie den Antrag des SPD-Ortsvereins Elten an den Landesbetrieb Straßenbau NRW weiterleiten und über das Ergebnis der Anfrage informieren.

## **Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :**

zu Antrag 2): Produkt 7.780.501.780 (Sachkonto 54996000) – Maßnahmen bisher nicht vorgesehen - Kosten Versetzen geschätzt ca. 500 €

## **Leitbild :**

Die Maßnahme wird von den Zielen des Leitbildes nicht berührt.

In Vertretung

Dr. Wachs  
Erster Beigeordneter

Anlage/n:  
Anlage 1 zu Vorlage 05-16 0325  
Anlage 2 zu Vorlage 05-16 0325  
Anlage 3 zu Vorlage 05-16 0325



Ortsverein ELTEN



Stadt Emmerich am Rhein  
Der Bürgermeister

Eing.: 02. März 2015

Bgm.: .....

Dez.: II 5 .....

FB: .....

Anl.: ..... PWZ: .....

SPD Elten, Eltener Markt 10, 46446 Emmerich am Rhein - Elten.

An den  
Rat der Stadt Emmerich am Rhein  
Geistmarkt 1

46446 Emmerich am Rhein

Korrespondenz Adresse:  
Eltener Markt 10  
46446 Emmerich am Rhein - Elten

Bankverbindung:  
IBAN: DE58 3585 00000000 1523 97  
BIC : WELADED1EMR  
Stadt Sparkasse  
Emmerich am Rhein - Rees

<http://spd-elten.de>  
[info@spd-elten.de](mailto:info@spd-elten.de)

3 - 15

- 5 x

Emmerich am Rhein - Elten, 1. März 2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der SPD-Ortsverein Elten wendet sich an Sie mit der Bitte, den nachfolgend aufgeführten Anträgen an Sie positiv zuzustimmen.

**Antrag 1) Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beauftragt die Verwaltung der Stadt, die für die Verbesserung der Beleuchtungssituation im Bereich der geraden Hausnummern 20 bis 38 an der Zevenaarer Str. notwendigen Schritte zu unternehmen und im Benehmen mit dem Verschönerungsverein Elten Straßenlaternen zu installieren.**

**Antrag 2) Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beauftragt die Verwaltung der Stadt, die für die Verbesserung der Beleuchtungssituation im Bereich der Hausnr. 23 in der Bergstraße in Elten notwendigen Schritte zu unternehmen und im Benehmen mit dem Verschönerungsverein Elten eine Straßenlaterne zu installieren.**

**Antrag 3) Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beauftragt die Verwaltung der Stadt, eine Überquerungshilfe im Bereich der Emmericher Straße auf der Höhe des Fußgängerzugangs zum Nahversorgermarkt zu errichten.**

Begründung:

Zu 1) Ein abendlicher Spaziergang im o.g. Straßenbereich offenbart eine unzureichende Beleuchtung der parallel zur Zevenaarer Straße liegenden Anliegerstraße für die Hollandhäuser. Auslöser der mangelhaften Sichtverhältnisse, insbesondere für Fußgänger, ist die Verschattung der Anliegerstraße durch die gut ausgeleuchtete, aber höher liegende L 8 im Zusammenspiel mit einer Hecke, die den Wohnbereich deutlich vom Landstraßenbereich trennt. Angesichts der optischen und auch mikroklimatischen Bedeutung der Hecke wäre eine Entfernung der Hecke kontraproduktiv.

6

1.vorsitzende@spd-elten.de  
Marita Weit

2.vorsitzender@spd-elten.de  
Fabian Wehren

geschaeftsfuehrer@spd-elten.de  
Daniel Klösters

Schriftführerin  
Bettina Jansen



Nach Aussage eines Anliegers wurde die Stadt bereits mehrfach auf diesen Missstand hingewiesen.

Da sich in der Vergangenheit der Verschönerungsverein Elten bei der Auswahl der Beleuchtungsanlagen im Ortskern und in Hochelten beteiligt war, ist es ratsam, den Verschönerungsverein auch in diesem Fall zu konsultieren bzw. in dieses Vorhaben einzubeziehen.

Zu 2) Die insgesamt gut ausgeleuchtete Bergstraße in Elten zeigt an der engsten Stelle des Straßenzuges auf der Höhe des evangelischen Gemeindehauses (mit einem sehr schmalen Bürgersteig) und der gegenüberliegenden Häuserzeile im Bereich der Nr. 23 eine gefährliche Schwachstelle. Hier ist die Bergstraße sehr verschattet. Dieser Bereich wird sehr häufig von den sich selbst oder sich teilweise selbst versorgenden Bewohnern des nachbarschaftlichen Altenstifts und des betreuten Wohnens benutzt, um den Nahversorgungsmarkt an der Emmericher Straße zu erreichen. Laut Aussage mehrerer Anwohner bildet der verschattete Bereich einen Gefahren- und Angstraum. Durch Installation einer zusätzlichen Laterne im Stile der Laternen der oberen Bergstraße ließe sich dieser Gefahren- und Angstraum vermeiden.

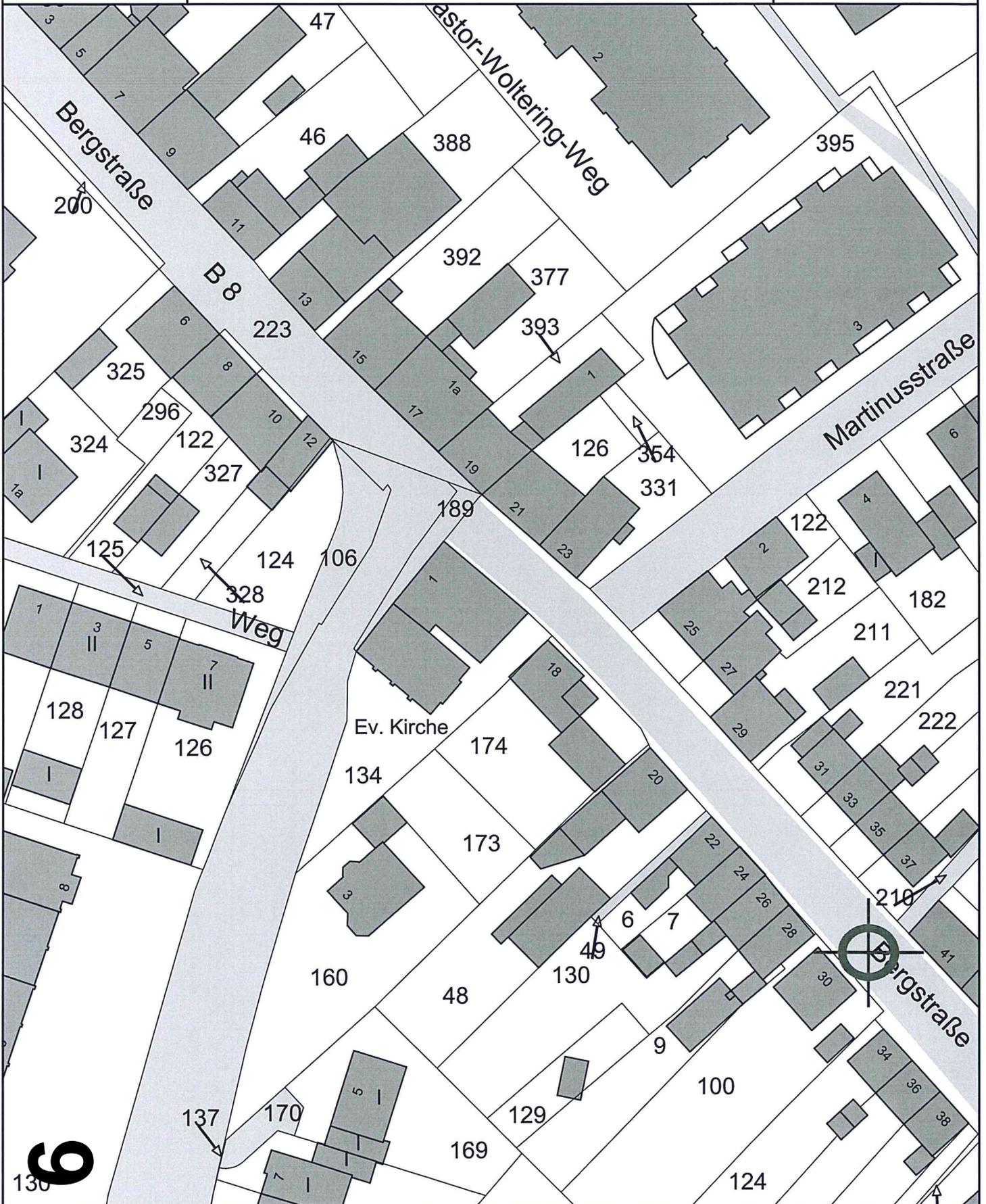
Zu 3) Die bereits in 2) angesprochenen Anwohner erfahren auf ihrem Weg zum Nahversorger ein weiteres, gefährliches Hindernis: Die Querung der Emmericher Straße auf der Höhe des Fußgängerzugangs zum Lebensmittelmarkt. Eine seniorengerechte Überquerungshilfe ist hier zu errichten.

Für den SPD-Ortsverein Elten

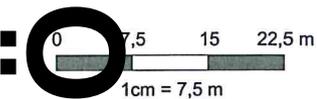
Ludger Gerritschen



Datum: 02.04.2015

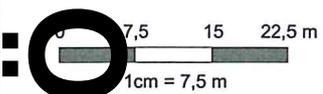


Maßstab 1 : 750





Maßstab 1 : 750





		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05 - 16 0334/2015</b>	<b>07.04.2015</b>

### Betreff

Bahnhaltepunkt in Elten;  
hier: Eingabe Nr. 2/2015 der Bürger Initiative "Rettet den Eltenberg"

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.04.2015
--------------------------------	------------

### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, in Anlehnung an den städtischen Ratsbeschluss vom 03.12.2014 zur städtischen Stellungnahme im Planfeststellungsverfahren ABS 46/2, Planfeststellungsabschnitt 3.5, zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Konkretisierung der Lage des Haltepunktes vorzunehmen.

## Sachdarstellung :

Die Frage der Wiedereinrichtung eines Eisenbahnhaltepunktes im Ortsteil Elten hat eine längere Tradition.

Bereits im GEP-Entwurf von 1996 wurde ein möglicher Haltepunkt in Elten berücksichtigt, so wie er noch immer im derzeit gültigen GEP '99 dargestellt wird.

Zwischenzeitlich schien seine Realisierung auch schon zum Greifen nahe, als Ende 2005 die Stadt erfolgreich Fördermittel beim zuständigen Ministerium beantragt hatte. Auf Antragsinitiative der Verwaltung erhielt die Stadt einen Zuwendungsbescheid über 80.000,-€ für einen Probefahrbetrieb und die Zusage des Ministeriums, mobile Bahnsteigelemente für den Bau eines temporären Bahnsteigs in Höhe des alten Bahnhofsgebäudes in Elten zur Verfügung zu stellen.

Dass dieses Vorhaben dann doch nicht zur Umsetzung gelangte, bzw. der schon gewährte Zuschuss leider rücküberwiesen werden musste, lag an den ungünstigen Rahmenbedingungen, die keine ausreichende Planungssicherheit für einen solchen verkehrlichen Probetrieb auf der Strecke gewährleisten konnten.

Wieder erstarkt ist das Thema einer Wiedereinrichtung des Eltener Haltepunktes im Zuge zweier Projekte: des Ausbaus der vorhandenen Strecke für den Güterverkehr der sog. Betuwe und dem beabsichtigten Ausbau der Stationen auf den Aussenästen des zukünftigen Rhein-Ruhr-Expresses mit der Folge einer dann möglichen, grenzüberschreitenden Durchbindung der Nahverkehre bis Arnheim.

Dazu wurde im Juni 2013 in Emmerich in Anwesenheit des nordrheinwestfälischen Verkehrsministers und einer Vertreterin des niederländischen Verkehrsministeriums eine Vereinbarung zwischen dem VRR und dem Verkehrsdienstleister auf der Strecke, der Abellio, geschlossen, die die Aufnahme von Regionalbahnverkehren auf der RB 35 für den Abschnitt Düsseldorf-Emmerich ab Dezember 2016 vorsieht. Die Verlängerung dieser Linie bis nach Arnheim sowie die Inbetriebnahme des neuen Haltepunktes in Elten sind ebenfalls Gegenstand dieser Vereinbarung und sollen im darauffolgenden Jahr 2017 realisiert werden.

Passend dazu wurde im Dezember 2014 eine Finanzierungsvereinbarung zur Erstellung der Planung für die Infrastrukturmaßnahmen zum „Ausbau der Stationen auf den Aussenästen des Rhein-Ruhr-Express“ zwischen dem Land NRW, dem VRR, dem NVR und der DB ‚Station & Service‘ unterschrieben, die u.a. den Neubau eines Haltepunktes in Elten vorsieht.

Geht es nach dem Wunsch des VRR sollte ggfs. auch eine provisorische Lösung (Bauzwischenzustand) bis Dezember 2016 errichtet werden. Spätestens jedoch bis zum Juni 2019 müsste ein Bauzustand erreicht sein, der dann die endgültig notwendige Bahnsteiginfrastruktur bereitstellt für die neuen Fahrzeuge des RRX, die auf bestimmte Bahnsteiglängen und -höhen in den Haltepunkten angewiesen sind.

Um die baulichen Voraussetzungen am Standort Elten rechtzeitig zu schaffen, wurde diese Maßnahme in die Priorität 1 der Stationen auf den RRX-Außenästen gestuft. Entsprechend sollte für ein solches Vorhaben so frühzeitig wie möglich Gewissheit geschaffen werden, wo der Standort dieses wiedereinzurichtenden Haltepunktes positioniert werden soll.

Auf Basis der Beschlussfassung zum städtischen BÜ-Konzept wurde im Zuge der Erstellung der städtischen Stellungnahme zum Planfeststellungsabschnitt 3.5 zunächst eine Wiedereinrichtung des Bahnhaltepunktes an der Lobither Strasse für sinnvoll erachtet. Erst im Zuge der Variantendiskussion (Berg(-fuß)-variante oder Gleisbettvariante) hat der Rat der Stadt Emmerich am Rhein auf eine Konkretisierung der Lage des Haltepunktes zunächst verzichtet bis eine Variantenentscheidung im laufenden Planfeststellungsverfahren absehbar wird bzw. herbeigeführt ist.

Gegenstand der Stellungnahme ist jedoch die Forderung, in den Planfeststellungsunterlagen die Wiedereinrichtung eines Haltepunktes im Ortsteil Elten zu berücksichtigen. Aus dieser Erwägung heraus hält es die Verwaltung nicht für zielführend, zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine vorgezogene Standortentscheidung zum Haltepunkt zu treffen.

### **Weiteres Vorgehen**

Die Einrichtung eines Haltepunktes in Elten wird lt. Eisenbahnbundesamt in Abhängigkeit von der Trassenführung der ABS 46/2 gesehen, eine Vorabentscheidung über den möglichen Standort eines Haltepunktes, der dann den Verlauf der Gleislage am Eltenberg präjudiziert, ist so nicht denkbar.

Grundsätzlich kommt bei der isolierten Betrachtung der Errichtung eines Haltepunktes an einer Bahnstrecke entweder ein Plangenehmigungs- oder ein Planfeststellungsverfahren zur Anwendung, je nachdem wie kompliziert der Fall gelagert ist (Drittbetroffenheiten, UVP-Erforderlichkeit, Schallproblematiken o.a.m).

In einer telefonischen Rücksprache mit dem Eisenbahnbundesamt geht dieses davon aus, dass im vorliegenden Fall der Sachverhalt auf ein sogenanntes ‚Deckblattverfahren‘ hinausläuft.

Dieses dann zur Anwendung kommende Deckblattverfahren sieht ein erneutes Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange und auch der Öffentlichkeit vor, so dass die Stadt erneut detailliert Stellung nehmen kann.

Die Verwaltung empfiehlt daher, zunächst die Verfahrensentscheidung zum Gleisverlauf am Eltenberg abzuwarten, um danach in einem sog. Deckblattverfahren überhaupt erst die Verstandortung eines zukünftigen Haltepunktes in die Unterlagen einzubringen und zu konkretisieren.

### **Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :**

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

### **Leitbild :**

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.3.

In Vertretung

Dr. Wachs  
Erster Beigeordneter

Anlage/n:  
Anlage zu Vorlage 05-16 0334



Bürger Initiative "Rettet den Eltenberg"  
Korrespondenz Adresse Plagweg 7, 46446 Emmerich am Rhein - Elten

An den Bürgermeister  
und den Rat der Stadt Emmerich

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht:

Stadt Emmerich am Rhein  
Der Bürgermeister

Eing.: 02. März 2015

Bgm.: X  
Dez.: II  
FB: S  
Anl.: ..... PWZ: .....

Emmerich, den 26.2.2015

Betreff Antrag

2 - 15  
- +  
S

An den Bürgermeister und den Rat der Stadt Emmerich,  
an die Vorsitzende des Eltener Ortsausschusses

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,  
die BI hat erfreut zur Kenntnis genommen, dass die gemeinsamen Bemühungen  
von Rat, Verwaltung und BI um einen Bahnhofpunkt für Elten nunmehr doch zu  
einem positiven Ergebnis geführt haben.  
Die BI stellt dazu folgenden Antrag:

**Der Rat der spricht sich dafür aus, den Haltepunkt ortskernnah  
einzurichten. Als Grundlage für die Planung sollte dabei der von der BI  
vertretene Entwurf von Herrn ten Brink dienen.  
Dieser Beschluss ist in einem späteren Erörterungstermin zu vertreten.**

Die BI weist darauf hin, dass in dieser Angelegenheit die immer wieder angeführte  
Konsensproblematik nicht berührt werden dürfte, zumal der Rat in seiner  
Stellungnahme die Standortfrage so offen formuliert, dass die im Antrag gemeinte  
Lösung möglich sein muss.

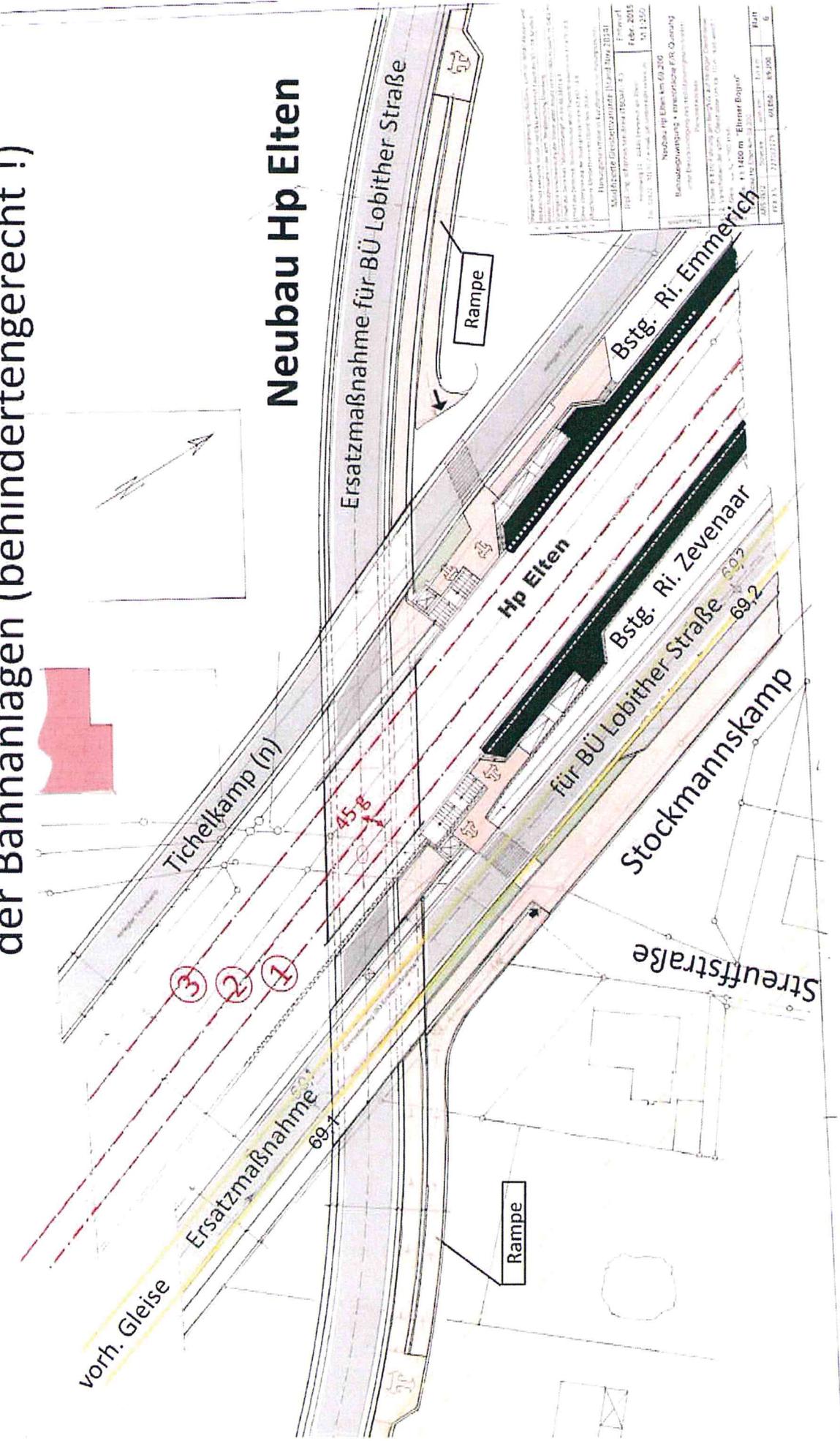
Mit freundlichen Grüßen

Hans-Jörgen Wernicke

Jürgen Lentjes

Anlagen Scan-5052 Bahnhofpunkt Elten.pdf

# Bahnsteigzüge + zentrale R/G-Weg Querung der Bahnanlagen (behindertengerecht !)





		TOP	_____
		Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05 - 16 0335/2015</b>	<b>07.04.2015</b>

Betreff

Bahnhaltepunkt für Elten;  
hier: Eingabe Nr. 4/2015 vom SPD-Ortsverein Elten

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.04.2015
--------------------------------	------------

**Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, in Anlehnung an den städtischen Ratsbeschluss vom 03.12.2014 zur städtischen Stellungnahme im Planfeststellungsverfahren ABS 46/2, Planfeststellungsabschnitt 3.5, zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Konkretisierung der Lage des Haltepunktes vorzunehmen.

## Sachdarstellung :

Die Frage der Wiedereinrichtung eines Eisenbahnhaltepunktes im Ortsteil Elten hat eine längere Tradition.

Bereits im GEP-Entwurf von 1996 wurde ein möglicher Haltepunkt in Elten berücksichtigt, so wie er noch immer im derzeit gültigen GEP '99 dargestellt wird.

Zwischenzeitlich schien seine Realisierung auch schon zum Greifen nahe, als Ende 2005 die Stadt erfolgreich Fördermittel beim zuständigen Ministerium beantragt hatte. Auf Antragsinitiative der Verwaltung erhielt die Stadt einen Zuwendungsbescheid über 80.000,-€ für einen Probefahrbetrieb und die Zusage des Ministeriums, mobile Bahnsteigelemente für den Bau eines temporären Bahnsteigs in Höhe des alten Bahnhofsgebäudes in Elten zur Verfügung zu stellen.

Dass dieses Vorhaben dann doch nicht zur Umsetzung gelangte, bzw. der schon gewährte Zuschuss leider rücküberwiesen werden musste, lag an den ungünstigen Rahmenbedingungen, die keine ausreichende Planungssicherheit für einen solchen verkehrlichen Probetrieb auf der Strecke gewährleisten konnten.

Wieder erstarbt ist das Thema einer Wiedereinrichtung des Eltener Haltepunktes im Zuge zweier Projekte: des Ausbaus der vorhandenen Strecke für den Güterverkehr der sog. Betuwe und dem beabsichtigten Ausbau der Stationen auf den Aussenästen des zukünftigen Rhein-Ruhr-Expresses mit der Folge einer dann möglichen, grenzüberschreitenden Durchbindung der Nahverkehre bis Arnheim.

Dazu wurde im Juni 2013 in Emmerich in Anwesenheit des nordrheinwestfälischen Verkehrsministers und einer Vertreterin des niederländischen Verkehrsministeriums eine Vereinbarung zwischen dem VRR und dem Verkehrsdienstleister auf der Strecke, der Abelio, geschlossen, die die Aufnahme von Regionalbahnverkehren auf der RB 35 für den Abschnitt Düsseldorf-Emmerich ab Dezember 2016 vorsieht. Die Verlängerung dieser Linie bis nach Arnheim sowie die Inbetriebnahme des neuen Haltepunktes in Elten sind ebenfalls Gegenstand dieser Vereinbarung und sollen im darauffolgenden Jahr 2017 realisiert werden.

Passend dazu wurde im Dezember 2014 eine Finanzierungsvereinbarung zur Erstellung der Planung für die Infrastrukturmaßnahmen zum „Ausbau der Stationen auf den Aussenästen des Rhein-Ruhr-Express“ zwischen dem Land NRW, dem VRR, dem NVR und der DB ‚Station & Service‘ unterschrieben, die u.a. den Neubau eines Haltepunktes in Elten vorsieht.

Geht es nach dem Wunsch des VRR sollte ggfs. auch eine provisorische Lösung (Bauzwischenzustand) bis Dezember 2016 errichtet werden. Spätestens jedoch bis zum Juni 2019 müsste ein Bauzustand erreicht sein, der dann die endgültig notwendige Bahnsteiginfrastruktur bereitstellt für die neuen Fahrzeuge des RRX, die auf bestimmte Bahnsteiglängen und -höhen in den Haltepunkten angewiesen sind.

Um die baulichen Voraussetzungen am Standort Elten rechtzeitig zu schaffen, wurde diese Maßnahme in die Priorität 1 der Stationen auf den RRX-Außenästen gestuft. Entsprechend sollte für ein solches Vorhaben so frühzeitig wie möglich Gewissheit geschaffen werden, wo der Standort dieses wiedereinzurichtenden Haltepunktes positioniert werden soll.

Auf Basis der Beschlussfassung zum städtischen BÜ-Konzept wurde im Zuge der Erstellung der städtischen Stellungnahme zum Planfeststellungsabschnitt 3.5 zunächst eine Wiedereinrichtung des Bahnhaltepunktes an der Lobithener Strasse für sinnvoll erachtet. Erst im Zuge der Variantendiskussion (Berg(-fuß)-variante oder Gleisbettvariante) hat der Rat der Stadt Emmerich am Rhein auf eine Konkretisierung der Lage des Haltepunktes zunächst verzichtet bis eine Variantenentscheidung im laufenden Planfeststellungsverfahren absehbar wird bzw. herbeigeführt ist.

Gegenstand der Stellungnahme ist jedoch die Forderung, in den Planfeststellungsunterlagen die Wiedereinrichtung eines Haltepunktes im Ortsteil Elten zu berücksichtigen. Aus dieser Erwägung heraus hält es die Verwaltung nicht für zielführend, zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine vorgezogene Standortentscheidung zum Haltepunkt zu treffen.

### **Weiteres Vorgehen**

Die Einrichtung eines Haltepunktes in Elten wird lt. Eisenbahnbundesamt in Abhängigkeit von der Trassenführung der ABS 46/2 gesehen, eine Vorabentscheidung über den möglichen Standort eines Haltepunktes, der dann den Verlauf der Gleislage am Eltenberg präjudiziert, ist so nicht denkbar.

Grundsätzlich kommt bei der isolierten Betrachtung der Errichtung eines Haltepunktes an einer Bahnstrecke entweder ein Plangenehmigungs- oder ein Planfeststellungsverfahren zur Anwendung, je nachdem wie kompliziert der Fall gelagert ist (Drittbetroffenheiten, UVP-Erforderlichkeit, Schallproblematiken o.a.m).

In einer telefonischen Rücksprache mit dem Eisenbahnbundesamt geht dieses davon aus, dass im vorliegenden Fall der Sachverhalt auf ein sogenanntes ‚Deckblattverfahren‘ hinausläuft.

Dieses dann zur Anwendung kommende Deckblattverfahren sieht ein erneutes Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange und auch der Öffentlichkeit vor, so dass die Stadt erneut detailliert Stellung nehmen kann.

Die Verwaltung empfiehlt daher, zunächst die Verfahrensentscheidung zum Gleisverlauf am Eltenberg abzuwarten, um danach in einem sog. Deckblattverfahren überhaupt erst die Verstandortung eines zukünftigen Haltepunktes in die Unterlagen einzubringen und zu konkretisieren.

### **Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :**

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

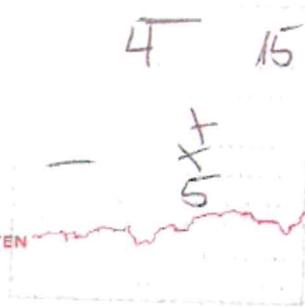
### **Leitbild :**

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.3.

In Vertretung

Dr. Wachs  
Erster Beigeordneter

Anlage/n:  
Anlage zur Vorlage 05-16 0335



Stadt Emmerich am Rhein  
Der Bürgermeister

Eing.: 05. März 2015

Bgm.:

Dez.:

FB:

Anl.:  PWZ:  €

SPD Elten, Eltener Markt 10, 46446 Emmerich am Rhein - Elten.

An den Bürgermeister,  
den Rat der Stadt und  
die Vorsitzende des Ortsausschusses Elten

Korrespondenz Adresse:  
Eltener Markt 10  
46446 Emmerich am Rhein - Elten

Bankverbindung:  
IBAN: DE58 3585 00000000 1523 97  
BIC : WELADED1EMR  
Stadt Sparkasse  
Emmerich am Rhein - Rees

<http://spd-elten.de>  
[info@spd-elten.de](mailto:info@spd-elten.de)

Emmerich am Rhein - Elten, 05.März 2015

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Mitglieder des Rates,  
sehr geehrte Frau Seyrek,

der SPD-OV Elten hat mit großem Interesse die Ankündigung der Bahn-AG zur Kenntnis genommen, in Elten doch einen Haltepunkt vorzusehen. Wir unterstützen diese Absicht ganz entschieden. Wir möchten unseren Wunsch deutlich machen, den zukünftigen Haltepunkt so Ortskern nah wie möglich zwischen der Lobitherstraße und der Sonderwykstraße zu errichten. Hierbei wäre es richtig, sich am Vorschlag von Johannes ten Brink zu orientieren. Die Eltener SPD stellt daher den Antrag, dass der Rat sich für unseren o.g. Vorschlag ausspricht und dem Planer entsprechend Mitteilung macht. Wir erlauben uns an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass auch im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen in Sachen Kneipp- oder Luftkurort Elten ortsnahe Personenverkehrsverbindungen von größerer Bedeutung sein werden.

Mit freundlichen Grüßen

Marita Weit  
( Ortsvereinsvorsitzende)



1.vorsitzende@spd-elten.de  
Marita Weit

2.vorsitzender@spd-elten.de  
Fabian Wehren

geschaeftsfuehrer@spd-elten.de  
Daniel Klösters

Schriftführerin  
Bettina Jansen

