



Bebauungsplanaufstellungsverfahren

EL 15/ 1 -Klosterstraße / Streuffstraße-

Niederschrift

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch im Rahmen der Bürgerversammlung am **23.06.2016** in der Luitgardisschule, Seminarstr. 21, 46446 Emmerich am Rhein

Beginn: 18.00 Uhr
Ende: 18:40 Uhr

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

Mitglied des Rates, des ASE
oder des Ortsausschusses Elten - Frau Bongers
- Frau Brockmann
- Herr Gerritschen
- Herr Kukulies
- Herr Peschel
- Frau Sloom
- Herr Straver
- Frau Swhajor
- Frau Wehren

Projektentwickler - Herr Wennekers
- Herr Hübert und 3 Kolleginnen
(*raumwerk-architekten, Köln*)

Bürgerschaft: die Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Kemkes begrüßt die Anwesenden und stellt die Vertreter der Verwaltung als Ansprechpartner in diesem Bauleitplanverfahren vor. Er verweist auf die bauliche Situation im Bereich der Klosterstraße, in der sich infolge langen Leerstandes einzelner Immobilien ein städtebaulicher Missstand zu entwickeln droht. Für die hiervon betroffenen Grundstücke Klosterstraße 11 und Klosterstr. 13 mit dem leer stehenden ehemaligen Schleckerladenlokal gibt es nunmehr konkrete Interessenten, die durch Sanierung und Neubau zusätzlichen Wohnraum im Ortszentrum schaffen wollen. Gleichzeitig soll eine Ansiedlung von Gesundheitseinrichtungen erfolgen.

Der zentrale Siedlungsbereich um die Klosterstraße ist in die für den Ortsteil Elten erlassene Denkmalschutzsatzung einbezogen. Bei dem Haus Klosterstraße 11 handelt es sich darüber hinaus um ein eingetragenes Baudenkmal. Im Vorfeld fand daher eine Vorabstimmung hinsichtlich der vom geplanten Vorhaben betroffenen Belange des Denkmalschutzes statt. Dabei gab

es seitens der Denkmalbehörde das Signal, dass das vom Projektentwickler vorgestellte Baukonzept grundsätzlich tragfähig, in Details aber sicherlich weitergehend abstimmungsbedürftig sei.

Auf der Grundlage dieser Aussage ist der Projektentwickler mit seinen Vorstellungen an die Stadt Emmerich am Rhein herangetreten und hat einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung eines konkreten Baurechtes gestellt. Dem ist der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss des Rates gefolgt, da die vorgesehene Maßnahme in der vorhandenen Situation städtebaulich zu befürworten und im Sinne der Gesundheitsversorgung der Elteren Bevölkerung wünschenswert ist, und hat die Durchführung eines förmlichen Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

In dieser Bürgerversammlung wird nun die Öffentlichkeit erstmalig über die Planungsabsichten der Stadt Emmerich am Rhein in diesem Bauleitplanverfahren informiert. Nach Sammlung der Stellungnahmen sowohl aus dieser Öffentlichkeitsbeteiligung als auch aus der parallel laufenden ersten Behördenbeteiligung wird ein konkreter Bebauungsplanentwurf erarbeitet, bei dem es gegenüber dem nachfolgend vorgestellten Planungsvorentwurf evtl. zu Änderungen oder Ergänzungen kommt. Der Bebauungsplanentwurf wird voraussichtlich nach der Sommerpause dem Fachausschuss zur Beratung und zum Beschluss der Durchführung der Offenlage vorgelegt werden. Danach erfolgt als zweite Beteiligungsstufe eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes für den Zeitraum eines Monats, bei der jedermann wiederum die Möglichkeit hat, Einsicht zu nehmen und Bedenken und Anregungen vorzutragen. Hierüber wird der Rat im Rahmen seiner Abwägung einen abschließenden Beschluss fassen und den Bebauungsplan als Satzung beschließen.

Für Fragen zum geplanten Projekt selbst stehen anschließend auch die anwesenden Planer zur Verfügung.

Frau Schumann stellt nach der Einleitung durch Herrn Kemkes die Planungsabsichten anhand eines PPT-Vortrages vor. Die vom Projektentwickler vorgelegte Entwurfsstudie für den betroffenen Grundstücksbereich bezieht sich auf zwei unterschiedliche Projektteile.

Der erste Teil betrifft die Bebauung unmittelbar an der Klosterstraße. Hier soll das bestehende Baudenkmal Klosterstraße 11 erhalten bleiben. Es wird saniert und unter Errichtung von Dachgauben im Dachraum einer erweiterten Nutzung zugeführt. Das leer stehende Wohn- und Geschäftshaus Klosterstraße 13 soll abgerissen und durch einen Neubau mit zurückgesetztem Flachdachgeschoss als dritte Geschossebene ersetzt werden. Dieses Gebäude soll über Durchbrüche mit dem Denkmalgebäude verbunden werden. Daher werden einheitliche Fußbodenhöhen in den einzelnen Geschossebenen und entsprechend hohe Geschosshöhen eingeplant. Beide Gebäudeteile bilden auf diese Art ein Gesamtgebäude, dessen Nutzungseinheiten sich jeweils einheitlich über die gesamten Geschossebenen erstrecken können. Nach den derzeitigen Vorstellungen der Projektentwickler ist eine Mischnutzung von Wohnen und Praxen der Gesundheitsvorsorge vorgesehen. Es sind jedoch auch andere Nutzungen vorstellbar. Zumindest im Erdgeschoss soll eine Arztpraxis untergebracht werden. Hierzu soll auf der rückwärtigen Gebäudeseite ein erweitertes Raumangebot durch einen eingeschossigen „Anbau“ geschaffen werden. Zur Gewährleistung eines barrierefreien Zuganges zu allen Geschossebenen dient ein separater Treppenhaustrakt zwischen dem Neubauteil an der Klosterstraße und dem Nachbarhaus Klosterstr. 15. Hier soll eine Fahrstuhlanlage unterbracht werden, mit der alle Geschossebenen erreicht werden. Der Treppenhaustrakt soll transparent gestaltet werden und eine geringere Höhe als der Neubauteil aufweisen, um eine Abstufung der Gebäudehöhen von der hohen Bebauung am Elteren Markt zu der anschließenden niedrigeren zweigeschossigen Bebauung längs der Klosterstraße zu bilden. Gleichzeitig soll er als Durchgang zu der im hinteren Grundstücksteil geplanten Wohnhausbebauung dienen.

Als zweiter Teil des Gesamtprojektes ist auf dem südlichen Teil der beiden betroffenen Grundstücke ein freistehendes Wohnhaus mit drei Geschossebenen und bis zu 9 Wohneinheiten geplant. Hiermit könnte zusätzlicher Wohnraum in zentraler Lage mit nahe gelegenen Versorgungseinrichtungen geschaffen werden, der sich bei ebenfalls barrierefreiem Zugang insbesondere für Seniorenwohnen anbietet. Neben dem genannten Durchgang zur Klosterstraße soll die Erschließung dieses Gebäudes über den vorhandenen von der Streuffstraße abzweigenden Privatweg westlich des Pfarrheims vorgenommen werden. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sollen südlich des Wohnhauses angeordnet und ebenfalls über den besagten Privatweg angefahren werden.

Während die Bebauung an der Klosterstraße auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach den Bestimmungen des § 34 BauGB unter Einhaltung des dort geforderten Grundsatzes eines Sicheinfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung planungsrechtlich zulässig sein könnte, ist dies für die vorgesehene Hinterlandbebauung zu verneinen. Da die in der Nachbarschaft anzutreffende Bebauungstiefe der Wohnungen wesentlich überschritten wird, besteht zur Ermöglichung dieses Vorhabenteils ein Planungsbedarf mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der vom Fachausschuss gefasst e-Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens legt hierzu das Verfahrensgebiet fest. Dieses beschränkt sich nicht nur auf die beiden Antragsgrundstücke Klosterstraße 11 und 13 sondern fasst auch das sich nach Südwesten angrenzende Grundstück Streuffstr. 12 sowie den von der Streuffstraße abzweigenden Privatweg ein, um bauleitplanerisch die Erschließung des Vorhabens zu sichern.

Der Bebauungsplan bezweckt die Steuerung einer städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der Ziele der Denkmalsbereichssatzung. Das geplante Projekt bietet einen Baustein in der Gesundheitsvorsorge des Ortsteiles und Möglichkeiten des barrierefreien Wohnens innerhalb des Nahversorgungsbereiches an.

Es wird ein Bebauungsplanvorentwurf vorgestellt, in welchem die Umsetzung der Planungsabsichten in späteres konkretes Planungsrecht dargestellt ist. Hiernach ist vorgesehen, die Vorhabengrundstücke als Mischgebiete mit dreigeschossiger Bauweise festzusetzen. Es soll ein Nutzungsausschluss von im Mischgebiet ansonsten zulässigen, hier jedoch unpassenden Nutzungen sowie von Vergnügungsstätten aufgrund der im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Emmerich am Rhein verankerten Steuerung solcher Einrichtungen erlassen werden.

Hinter dem Solitärgebäude ist eine Stellplatzfläche mit einer durch die Festsetzung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesicherten Zufahrt von der Streuffstraße zur Aufnahme der notwendigen Stellplätze für das Gesamtvorhaben angeordnet. Hinsichtlich der notwendigen Stellplatzanzahl muss der Projektentwickler noch den konkreten Bedarf ermitteln, wobei davon ausgegangen wird, dass letztlich eine größere Fläche, als im Planvorentwurf abgebildet, festzusetzen sein wird.

Das ins Verfahren einbezogene Grundstück Streuffstr. 12 wird in Anpassung an den Gebietscharakter der unmittelbaren Umgebung als Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung einer das bestehende Haus überschreitenden Baufläche besteht die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung auf dem östlichen Grundstücksteil. Dabei nimmt der Zuschnitt der Baufläche Rücksicht auf den erhaltenswerten Straßenbaum im öffentlichen Verkehrsraum der Streuffstraße vor dem Grundstück.

Die Planungsabsichten entwickeln sich aus den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, der für den Eltener Kernbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) darstellt, sowie aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein, der den Planteilbereich an der Klosterstraße als Gemischte Baufläche und den Bereich an der Streuffstraße als Wohnbaufläche darstellt.

Auch die Planungsziele der Denkmalsbereichssatzung für den Ortsteil Elten und der für Teilbereiche hiervon erlassenen Gestaltungssatzung werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Hierin ist für die Klosterstraße eine Ortsbildzone definiert, die eine geschlossene traufständige Straßenrandbebauung beschreibt mit überwiegend II-geschossiger Bauweise und bestehender historischer Bausubstanz. Die geplante Bebauung an der Klosterstraße nimmt hierauf Rücksicht, indem sich die Baukörperstellung und die Gebäudemasse in den Umgebungszusammenhang einfügen, First-, Trauf- und Sockelhöhen den durchschnittlichen vorhandenen Höhen entsprechen und die vorhandene kleinteilige Parzellierung weiterhin ablesbar bleibt. Im Bereich der Streuffstraße ist keine Ortsbildzone definiert, jedoch erhaltenswerter Einzelbaumbestand festgesetzt. Die Festsetzung der Baufläche auf dem angrenzenden Grundstück rückt soweit ab, dass der bestehende Straßenbaumbestand nicht gefährdet wird.

Herr Kemkes bittet nach diesem Vortrag um Wortmeldungen. Für eine spätere persönliche Benachrichtigung über die Berücksichtigung oder Nichtberücksichtigung der Anregungen und Bedenken im weiteren Verfahren wird um Namensangabe derjenigen gebeten, die sich zur Planung äußern wollen. Es werden folgende Anfragen gestellt und Stellungnahmen abgegeben.

- 1) [REDACTED] fragt an, ob die Zuwegung zum geplanten Vorhaben von der Streuffstraße geklärt ist.

Herr Kemkes weist darauf hin, dass eine planungsrechtliche Sicherung der Fläche durch die Festsetzung einer Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen ist. Erst bei Kenntnis der konkreten Nutzungen durch detailliertere Bauentwürfe wird der erforderliche Stellplatznachweis für das Gesamtvorhaben ermittelt werden können.

Beschluss-
vorschlag
1.1

[REDACTED] schätzt, dass ein Stellplatzbedarf von sicherlich mindestens 20 Stellplätzen zustande kommen wird. Er weist auf die Verhältnisse in der Streuffstraße mit erheblichen Engstellen im Bereich der Kirche und einer gefährlichen Anbindung an die überordneten Straßen im Einmündungsbereich Sonderwykstraße sowie den bereits bestehenden Parkdruck in der Streuffstraße hin. Dieser führe insbesondere zu Zeiten von Veranstaltungen im Pfarrheim zu desolaten Verhältnissen im Straßenraum und beinhalte auch ein Zuparken des Privatweges. Herr Kemkes fragt zurück, ob diese Anmerkungen als Bedenken gegen eine zukünftige verkehrliche Mehrbelastung der Streuffstraße zu verstehen ist. Herr Börner bejaht und regt an, die Erschließung des Vorhabens und der Stellplätze zukünftig von der Klosterstraße aus vorzunehmen.

- 2) **Herr Gerritschen**, fragt nach der Breite der Zufahrt in den inneren Planbereich und der Ermöglichung eines Gegenverkehrs.

Herr Kemkes teilt mit, dass der Privatweg in seiner jetzigen Breite erhalten bleiben soll. Soweit heute einen Gegenverkehr stattfinden kann, wird er auch zukünftig möglich sein.

- 3) [REDACTED] regt an, die Parkplatzsituation durch eine Tiefgarage zu lösen.

Beschluss-
vorschlag
1.2

Herr Kemkes räumt ein, dass die Errichtung einer Tiefgarage eine Lösung darstellen könnte. Die Frage der An- und Abfahrten stelle sich aber auch hier. Sofern der Vorhabenträger auf eigenem Grundstück keine ausreichende Anzahl an Stellplätzen vorhalten könne, könnte z.B. auch die Bereitstellung solcher Flächen außerhalb des Plangebietes in zumutbarer Entfernung eine andere Lösung darstellen.

- 4) [REDACTED] äußert seine Bedenken, dass die im BPlanvorentwurf vorgesehene Stellplatzfläche für die Abdeckung des erforderlichen Stellplatznachweises des Gesamtvorhabens ausreiche, und erwartet einen mindestens doppelt so großen Flächenbedarf.

Beschluss-
vorschlag
1.3

Herr Kemkes weist darauf hin, dass die Frage des ausreichenden Platznachweises im weiteren Planverfahren noch zu thematisieren ist und dass hierfür planungsrechtliche Lösung zu finden sein wird.

Da weitere Wortmeldungen zu den städtischen Planungsabsichten nicht vorliegen, verweist Herr Kemkes auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planungsunterlagen bei der Verwaltung sowie auf der Homepage der Stadt Emmerich am Rhein für die Zeit von 4 Wochen. Bis zum 22.07.16 können weitere Stellungnahmen schriftlich oder mündlich bei der Verwaltung abgegeben werden.

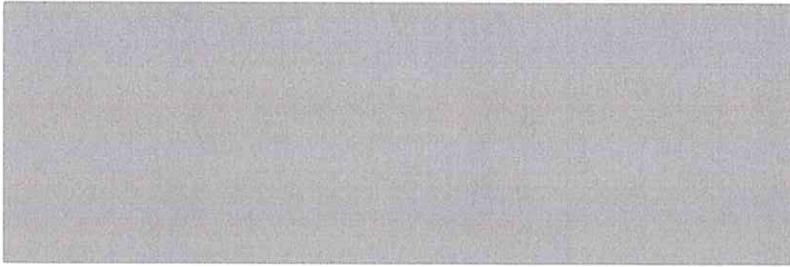
Herr Kemkes beendet die Veranstaltung um 18.40 Uhr.

Emmerich am Rhein, 24.06.2016

Im Auftrag



Schumann



Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren Nr. EL 15/1 Klosterstraße / Streuffstraße Elten Emmerich am Rhein.

A-Die Hinterlandbebauung:

Errichtung eines freistehenden Wohnhauses auf der südlichen Grundstücksfläche.

Beschluss-
vorschlag
1.4

A1-Privacy:

-Vorschlag 1 Nordwest Fassade: Der Glasanteil der Fassade des Treppenhauses und Aufzuges so niedrig wie möglich halten. Zur Berücksichtigung der Ziele der Denkmalschutzsatzung für die Dorfmitte Elten und auf Grund von Privacy des Grundstücks Klosterstraße 15.

-Vorschlag 2 Nordwest Fassade: Die Fenster im Schlafzimmer auf Grund von Privacy des Grundstücks Klosterstraße 15 um planen, bzw. keine Fenster aber eine geschlossene Fassade

-Bis jetzt gab es nur einen 'Nachbarn' an der Klosterstraße 13. Das Bauvorhaben bezieht neun 'Nachbarn' in der Hinterlandbebauung und drei 'Nachbarn' plus Praxen zur Gesundheitsversorgung in der Klosterstraße 11-13.

Das Bauvorhaben bezieht einen Gemeinschaftshof auf der Grundstücksfläche für diese neuen 'Nachbarn'. Damit ist die Gleichwertigkeit der beiden Gärten geändert.

Der Zaun, der in der Präsentation vom 23.06.2016 gezeigt wird, ist somit viel zu niedrig. Daher wünsche ich, als direkter Nachbar, vom Bauherrn zwischen beiden Grundstücken, Klosterstraße 13 - Klosterstraße 15, eine 1,8 Meter hohe gemauerte Wand über die gesamte Länge des Gemeinschaftshofs. Diese gemauerte Wand muss im B-Plan eingetragen werden.

A2-Bebauungstiefe (§34 BauGB):

-Aus welchem Grund darf die Bebauungstiefe überschritten werden?

A3-Fassadenmaterialien / Historisches Dorf Mitte:

-Vorschlag: Gemäß der Historischen Art der Dorfmitte, Mauerwerk als Fassadenverkleidung statt Putz.

B-Klosterstraße 11-13:

Errichtung eines Gebäudes mit Mischnutzung - Ensemble aus denkmalgeschütztem Bestand und Neubau.

Beschluss-
vorschlag
1.5

B1-Historische Dorfmitte:

-Vorschlag: Zurzeit ist ein verglastes Treppenhaus zwischen der Klosterstraße 13 und der Klosterstraße 15 vorgesehen. Früher gab es zwischen der Klosterstraße 13 und der Klosterstraße 11 ein Tor zum Hinterhof. Dieser Durchgang ist immer noch auf der Katasterkarte zu erkennen. Aus historischer Sicht ist dieses verglaste Treppenhaus an dieser Stelle zu planen, damit der Architekt den historischen städtebaulichen Aufbau der Klosterstraße berücksichtigt.

-Vorschlag Klosterstraße 13: Gemäß der historischen Art der Dorfmitte, Mauerwerk als Fassadenverkleidung statt Putz.

-Vorschlag Klosterstraße 13: Gemäß der historischen städtebaulichen Fassadenhöhe und Dachformen wäre ein Set-back an der Straßenseite ein Fremdkörper. Alternativvorschlag ist erwünscht.

B2-Parkanlage:

-Klosterstraße 11-13: Wie ist die Parkanlage der Praxen der Gesundheitsversorgung gelöst?

Allgemein:

Durch die fehlende Vermessung ist es nicht möglich die Abstandsflächen (§6 Bauordnung NRW) einzuschätzen. Ich bitte um Erläuterung (Mindestabstand, Gebäudehöhe, Schmalseitenprivileg).

Als direkter Nachbar: Wie sieht das weitere Vorgehen aus?

Als direkter Nachbar: Gibt es noch eine zweite Möglichkeit sich zu dem Bauvorhaben zu äußern? Ich bitte um Erläuterung.

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und verbleibe mit freundlichen Grüßen

25. Juli 2016

AKTENVERMERK

Bebauungsplanverfahren EL 15/1 -Klosterstraße / Streuffstraße-;

hier: **Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Nachgang zur Bürgerversammlung in Elten wurde [REDACTED], am 22.07.2016 vorstellig, um seine im Rahmen der Bürgerversammlung vorgetragenen Bedenken und Anregungen zu vertiefen und zu ergänzen.

Beschluss-
vorschlag
1.1

[REDACTED] weist darauf hin, dass die Anlieger erhebliche Ausbaubeiträge für die vor nicht allzu langer Zeit durchgeführte Herrichtung der Steuffstraße entrichtet haben. Für den Fall der Nutzung der Streuffstraße durch große Baufahrzeuge bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahmen sei eine Beschädigung des derzeitigen Straßenzustandes zu Lasten der übrigen Anwohner befürchten.

Das von [REDACTED] bewohnte Wohnhaus liegt der Einfahrt in den Privatweg zu den Hinterlandflächen der Grundstücke an der Klosterstraße direkt gegenüber. LKWs seien beim Einbiegen in den Weg dazu gezwungen auszuscheren und überfahren auf diese Weise den dem Haus vorgelagerten Gehweg. Dieser stehe aber zu großen Teilen in Privateigentum der dortigen Anlieger. Von daher regt [REDACTED] an, eine Verkehrslenkung für den Zeitraum der Baumaßnahmen vorzusehen, nach der der Baustellenverkehr die Streuffstraße nicht nutzen darf.

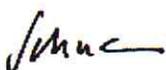
Beschluss-
vorschlag
1.3

Ferner berichtet [REDACTED], dass es zwar im Straßenraum der Streuffstraße in der Nähe der Einmündung des betreffenden Privatweges 10 Stellplätze gebe, diese seien aber immer zugeparkt. Dabei gehören nicht nur die Besucher des Pfarrheimes zu den Nutzern, sondern es werden insbesondere auch die Betriebs- und Mitarbeiterfahrzeuge eines in der Nachbarschaft an der Streuffstraße niedergelassenen Gewerbebetriebes hier abgestellt. Von daher könne von evtl. Besuchern der geplanten Gebäude kein Parkraum in der Streuffstraße erwartet werden.

Beschluss-
vorschlag
1.1

Die Einfahrten in die Streuffstraße erachtet [REDACTED] als für einen Mehrverkehr ungeeignet, da zu gering bemessen. Dies betreffe sowohl den von der Klosterstraße abzweigenden mit Einbahnstraßenregelung versehenen westlichen Abschnitt als auch den durch Außenflächen-sondernutzung noch besonders eingegengten Knotenpunkt Eltener Markt / Bergstraße / Sonderwykstraße. Im Engstellenbereich an der Kirche sei kein Begegnungsverkehr durch PKW möglich. Daher erneuere er sein Anliegen aus der Bürgerversammlung und plädiere auch im Sinne des Erhaltes der bisherigen ruhigen Wohnlage in der Streuffstraße dafür, die Erschließung des im Bebauungsplanbereich geplanten Gesamtvorhabens ausschließlich von der Klosterstraße aus vorzusehen.

Im Auftrag



Schumann