

STADT EMMERICH AM RHEIN
DER BÜRGERMEISTER

Fachbereich 5 -Stadtentwicklung-



Bebauungsaufstellungsverfahren E 31/5 Im Polderbusch West

Niederschrift

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch
am **05.07.2016** im Ratssaal, Rathaus, Geistmarkt 1, 46446 Emmerich am Rhein

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 18:50 Uhr

<u>Teilnehmer:</u>	Verwaltung :	- Herr Kemkes - Frau Reinartz (Protokoll) - Herr Pohlmann (Praktikant)
	Vorhabenträger:	- Herr Bertram vom Büro Stadtumbau GmbH
	Mitglieder des Rates oder des ASE:	- Herr tenBrink - Herr Spiertz - Herr Lindemann - Herr Bartels - Herr Sigmund
	Bürgerschaft:	die Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Kemkes begrüßt die Anwesenden und stellt die Vertreter der Verwaltung als Ansprechpartner in diesem Bauleitplanverfahren vor. Herr Bertram stellt Anlass, Ziele und Grundzüge der Planung vor. Frau Reinartz stellt 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 oder auf der Homepage der Stadt Emmerich am Rhein erneut einsehen und dabei weitere Stellungnahmen abgeben zu können. Herr Kemkes bittet um Wortmeldungen.

■■■■■■■■■■ erkundigt sich, wo im Gebiet die zwei geplanten Mehrfamilienhäuser geplant sind.

Die Verwaltung zeigt die beiden Standorte in einem Plan.

■■■■■■■■■■ erkundigt sich weiter nach der geplanten Geschossigkeit der Gebäude und erläutert, dass er das geplante Mehrfamilienhaus im südlichen Bereich der geplanten Straße kritisch

beurteilt. Seiner Ansicht nach sollte der Bereich eher durch Einfamilienhäuser geprägt sein. Das Mehrfamilienhaus nördlich der geplanten Straße sieht er als unproblematisch an.

Herr Kemkes erläutert zur Geschossigkeit, dass in sämtlichen Bereichen des Bebauungsplanes max. zwei Vollgeschosse zulässig sein sollen. Er sagt in anderen Bebauungsplanverfahren hätte man eine Regelung aufgenommen, die es lediglich erlaubt max. zwei Wohneinheiten je Gebäude unterzubringen. Diese Regelung könnte man hier für den angesprochenen südlichen Bereich auch treffen. Allerdings sei dies keine Zusage, man müsse im Rahmen der Abwägung prüfen, wie man mit seiner Anregung umgehe.

■ fragt nach der geplanten Straßenhöhe.

Herr Bertram führt aus, dass es bislang keine Straßenplanung gebe. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die Endausbauhöhe zwischen 18,60 m und 19,50 m liegen wird.

■ ergänzt seine Frage und möchte den Bezugspunkt der Angabe wissen.

Herr Bertram erläutert verschiedene Möglichkeiten für Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan einen klar definierten Bezugspunkt zu wählen. In der vorliegenden Planung ist „NHN“ (Normalhöhennull) als Bezugspunkt gewählt.

■ erfragt die geplante Traufhöhenfestsetzung.

Herr Bertram erklärt, dass diese bei 6 - 7 m festgesetzt über Gelände werden soll.

■ fragt weiter, wie der Verkehr geführt werden soll.

Die Verwaltung antwortet, dass bislang ein 2-Richtungsverkehr für die geplante Straße vorgesehen ist. Durchgangsverkehr sei nicht zu erwarten, da die meisten, die die Straße nutzen würden, Anwohner der Umgebung seien und somit die Zahl der PKW, die die Straße queren werden, eher gering sein müsste. Die Straße werde eher einen Einfamilienhauscharakter haben als eine Durchgangsstraße.

■ möchte weiter klar gestellt haben, ob Stellplätze in den Vorgärten möglich sein werden. Denn die textliche Festsetzung Nummer 2 schließt überdachte Stellplätze und Garagen aus. Er erklärt, dass seiner Ansicht nach ein Stellplatz pro Wohneinheit zu wenig seien und möchte so gesichert wissen, dass die künftigen Eigentümer die Möglichkeit bekommen, sich neben dem ohnehin notwendigen Stellplatz einen weiteren Stellplatz anzulegen.

Die Verwaltung antwortet, dass Stellplätze in den Vorgärten möglich sein werden, überdachte Stellplätze aus städtebaulichen Gründen nicht.

■ regt als letzten Punkt an, dass er stellvertretend für den Schützenverein für das Vereinsheim eine Änderung der Baugrenzen im Bereich des Vereinsheimes wünscht. Nach derzeitigem Planungsstand ist das Baufeld entsprechend des bestehenden Gebäudes abgegrenzt. Falls künftig Änderungen gewünscht sein sollten (derzeit gibt es keine Absichten), müsse ein Änderungsverfahren durchgeführt werden. So könne man direkt eine Reservefläche im Plan aufnehmen.

Als zweiten Punkt im Hinblick auf das Vereinsheim erkundigt sich ■ nach einer Formulierung unter Punkt 11.2 in den Erläuterungen des Vorentwurfes „Auch unzumutbare Beeinträchtigungen aus Sport- oder Freizeitlärm sind in der direkten Umgebung auszuschließen“. Als dritten Punkt fordert ■ die ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben zugunsten einer allgemeinen Zulässigkeit zu streichen.

Bezüglich der Abgrenzung des Baufeldes stimmt die Verwaltung [REDACTED] zu und versichert, die Anregung in den Planungsprozess aufzunehmen.

Bezüglich der Formulierung unter Punkt 11.2 der Erläuterungen zum Vorentwurf stellt Herr Bertram klar, dass [REDACTED] die Formulierung falsch verstanden hat. Der angesprochene Satz soll zum Ausdruck bringen, dass aus der Umgebung des Plangebietes keine Emissionen aus dem Bereich Sport- und Freizeitlärm auf das Gebiet einwirken. Diese Formulierung hat nicht zum Ziel, den bestehend bleibenden Schießstand einzuschränken.

Zum dritten Punkt ist festzuhalten, dass das Vereinsheim von dieser Festsetzung nicht betroffen ist. Das Vereinsheim mit dem Schießstand ist im allgemeinen Wohngebiet im Sinne einer Anlage für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

[REDACTED] erkundigt sich, ob die Unterlagen der Versammlung im Netz abrufbar sein werden.

Die Verwaltung bejaht die Frage. Die Präsentation der Bürgerversammlung ist vom 06.07.16 bis zum 05.08.16 auf der Emmericher Homepage abrufbar.

[REDACTED] erkundigt sich nach dem Vorhabenträger und dessen Erfahrungen mit derartigen Projekten. Des Weiteren fragt er nach dem zeitlichen Rahmen des Projektes.

Die Verwaltung antwortet, dass der Vorhabenträger der Bauträger Appenzeller aus Rees ist und dieser bereits ähnliche Projekte an anderer Stelle realisiert hat. Voraussichtlich Ende 2016/Anfang 2017 wird das Planungsrecht für das Vorhaben geschaffen sein. Wann der Bauträger Bauanträge stellt und den Bau beginnt, kann man nicht genau sagen. Es ist zu erwarten, dass er nach Abschluss des Verfahrens zeitnah den Bau beginnen wird.

[REDACTED] möchte nochmal auf die Straßenführung zu sprechen kommen. Seit dem Ausbau des Polderbusches sei der Verkehr ruhiger geworden. Allerdings befürchtet sie, dass sich dies ändern könnte, wenn eine neue Verbindung zwischen den Straßen Im Polderbusch und dem Borgheeser Weg gebaut werden soll.

Herr Kemkes antwortet, dass wie bereits zuvor dargelegt mit keiner großen Verkehrsmenge zu rechnen sei. Die geplante Straße beinhalte bereits einen Schwung, der ein schnelles Fahren erschweren wird. Bei der Straßenplanung könne man zudem verkehrsberuhigende Elemente in Erwägung ziehen wie bspw. Bäume, die ebenfalls ein schnelles Fahren erschweren. Man werde mit dem Vorhabenträger sprechen, ob bereits zur Offenlage eine Straßenplanung vorgelegt werden könne.

[REDACTED] ergänzt dazu, dass er sich keine Bäume im Straßenbereich wünscht.

Da weitere Wortmeldungen zur Planung nicht vorliegen, beendet Herr Kemkes die Veranstaltung um 18:50 Uhr.

Emmerich am Rhein, den 06.07.2015
Im Auftrag

Reintz

Reinartz

Aktenvermerk

Bebauungsplanverfahren E 31/5 Im Polderbusch West
hier: Anregungen [REDACTED]

Am 18.07.2016 wurden die [REDACTED] 46446 Emmerich am Rhein, im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rathaus vorgestellt, um Anregungen zum o.g. Bauleitplanverfahren abzugeben.

Die [REDACTED] regen an, ein weiteres Baufeld auf dem Flurstück 377 (Gemarkung Emmerich, Flur 31) vor dem Gebäude Heideweg 9 vorzusehen. Es wurde mitgeteilt, dass dies im Sinne des städtebaulichen Ziels einer Nachverdichtung auf Zustimmung seitens der Stadtverwaltung träfe.

Das zweite Anliegen ist die Frage, ob man künftig Garagen in nordöstliche Richtung vor dem Vereinsheim vorsehen könnte. Es wurde mitgeteilt, dass dies im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft werden müsse.

Im Auftrag

Reinartz

Reinartz

[REDACTED]
46446 Emmerich

Tel. [REDACTED], 20. Juli 2016

Stadt Emmerich

Fachbereich: 5 Stadtentwicklung

Postfach 100844

46428 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein	
BGM:	
Dez.:	
Eing.:	29. Juli 2016
Fb.:	5
Anl.:	6

Bebauungsplanverfahren E 31/5 Im Polderbuch West

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem oben angegebenen Verfahren möchten wir folgende Stellungnahme abgeben.

1. Wir bitten, das geplante Mehrfamilienhaus in Höhe und Gestaltung den umliegenden Einfamilienhäusern anzupassen.
2. Die Straße, die neben unserem Haus, [REDACTED], herführt, möge eine Anliegerstraße werden. Begründung:
 - a. Die Autofahrer werden diese Straße als Abkürzung benutzen wie vordem die Straße Im Polderbusch, die jetzt für den Autoverkehr gesperrt ist.
 - b. Nach Fertigstellung der geplanten Unterführung am Borgheeser Weg werden die Autofahrer die neue Straße als bequemere Variante nutzen und den Hekerenfelderweg usw. umfahren.
3. Es möge von Parkbuchten auf dieser neuen Straße abgesehen werden. Begründung:
 - a. Wir fürchten um unsere Nachtruhe durch Ein- und Ausparken.
 - b. Die Parkbuchten auf dem Borgheeser Weg rund um unser Haus bedeuten schon eine enorme Belastung. An dieser Stelle können die Reinigungsmaschinen nie ihren Dienst tun, da dort parkende Autos sie behindern. Somit müssen wir immer die Regenabflussrinnen auf der Straße direkt neben dem Bürgersteig von Dreck und Blättern reinigen, obwohl wir Straßenreinigungskosten zahlen.
 - c. Es ist kaum möglich, einigermaßen sicher die Ausfahrt zu verlassen bedingt durch den Fußgängerweg, den Radweg und die parkenden Autos.

4. Wir gehen davon aus, dass die Finanzierung der neuen Straße durch den Investor erfolgt und wir auch zukünftig nicht zu Zahlungen für diese neue Straße herangezogen werden.

Wir bitten Sie, diese Einwendungen in den Planungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

A black rectangular redaction mark covering the signature of the sender.