

19. Juni 2013

AKTENVERMERK

Beschluss
1.06

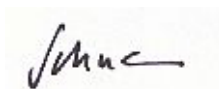
Bebauungsplanverfahren Nr. E 4/5 -Feldstraße-;
hier: Anregung betreffend Entfernung der aufstehenden Birken

Am 28.02.13 rief [REDACTED] an und teilte mit, dass sie im Nachgang zur Bürgerversammlung am 21.02.13, an der sie nicht habe teilnehmen können, zur Planung, die sie grundsätzlich befürworte, eine Anregung vortragen wolle. Sie berichtet, dass sowohl sie als auch ihre Tochter gegen Birkenpollen allergisch seien und dass die Einwirkungen des Pollenfluges dieser Bäume

Da sich der Pollenflug von Birken für sie und ihre Tochter auch bei dem gewissen Abstand ihres Grundstückes zum Planungsbereich hochgradig allergen auswirke, würde sie es begrüßen, wenn im Rahmen der Baumaßnahme für die Entfernung der auf dem Grundstück der Emmericher Baugenossenschaft aufstehenden Bäume dieser Baumart Sorge getragen werden könnte. Auch im Falle von Ersatzpflanzungen würde sie sich wünschen, dass von einer Auswahl von Birken Abstand genommen würde.

Seitens der Unterzeichnerin wurde darauf hingewiesen, dass die Durchführung der geplanten Baumaßnahme sicherlich die Freiräumung des Gesamtgrundstückes und insofern die Beseitigung der dort aufstehenden Birken erforderlich machen werde. Eine der betroffenen Birken habe ihren Standort allerdings auf dem benachbarten Grundstück am Eikelnberger Weg 6 unmittelbar an der Grenze zum Grundstück der Baugenossenschaft. Dieser Baum ragt sowohl mit seiner Krone als auch mit seinem Flachwurzelwerk erheblich in die Fläche der Baugenossenschaft hinein. Da mit den geplanten Eingriffen in den Boden an dieser Stelle eine Standsicherheit des Baumes gefährdet sein könnte, will die Baugenossenschaft auf die Eigentümer zugehen, um eine akzeptable Lösung bzgl. des betroffenen Baumes zu finden.

Im Auftrag



Schumann

Eingang: 05.03.13 Ju

Stadt Emmerich am Rhein
BGM:
Dez:
Eing: 05. März 2013

46446 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein
Fachbereich: 5 Stadtentwicklung
Geistmarkt 1

46446 Emmerich am Rhein

Schriftliche Stellungnahme / Einspruch zum
Bebauungsplan Nr. E 4/5 – Feldstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir sind froh, das sich was in unserer Nachbarschaft ändert.
Jedoch geben wir folgendes zu bedenken und zu beachten:

- 1.) wir bestehen bei der beabsichtigten Bebauung auf den Mindestabstand von 6 Metern (wie bei der Bürgerversammlung am 21.02.2013 von Ihnen auch zugesagt wurde) zu unserer Grundstücksgrenze.
Auch soll die Bebauung der beiden Objekte nicht näher zur Feldstraße erfolgen.
- 2.) Laut den von Ihnen vorgestellten Plänen planen Sie vor den Häusern Stellplätze und Carports.
Falls Sie jedoch Carports bzw. Stellplätze direkt neben unserem Stellplatz planen geben wir zu bedenken, dass auch bei Carports zur Nachbargrenze ein Mindestabstand von 3 Meter einzuhalten ist.
Ggfs. zeigen wir jedoch bei einem Ortstermin Verhandlungsbereitschaft.
- 3.) Unser Grundstück ist an der angrenzenden Seite mit einem Jägerzaun bzw. einem Maschendrahtzaun eingezäunt.
Falls die beabsichtigte Bebauung mit entsprechendem Unterbau der Stellplätze und Carports bis an unsere Grundstücksgrenze vollzogen wird, wird das unsere Zaunanlage mit Sicherheit nicht aushalten.
Wir bestehen dann auf einen komplett neuen und schönen Zaun (soll mit uns abgestimmt werden), der von der Emmericher-Baugenossenschaft zu bezahlen ist.
- 4.) Ferner sind wir unbedingt dafür, dass das komplette Grundstück der Emmericher-Baugenossenschaft nur von der Feldstraße aus zugänglich gemacht wird. Damit meinen wir, daß keine Möglichkeit zum Zugang des Schotterweges bestehen soll (weder per Auto, Fahrrad oder als Fußgänger). Ansonsten würde der Schotterweg zusätzlich von all den Bewohnern und Besuchern, Hundebesitzern beansprucht. Unsere Privatsphäre würde sich dann zusätzlich erheblich verschlechtern. Somit müsste auch neben dem Schotterweg ein stabiler Zaun von der Emmericher-Baugenossenschaft gebaut werden.
- 5.) Bitte teilen Sie die o.a. Punkte auch der Emmericher-Baugenossenschaft mit.

Mit freundlichen Grüßen

Beschluss
1.07

Beschluss
1.08

Beschluss
1.09

Beschluss
1.03

Stadtverwaltung Emmerich am Rhein
z.H. Frau Helga Schumann
Geistmarkt 1

46446 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein	
BGM:	
Dez.:	
Eing.:	21. März 2013
Fl.:	5
Anl.:	€

Emmerich, 20.03.2013

Einwände zur Bebauungsplanänderung E4/5 Feldstrasse in Emmerich am Rhein

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben möchten wir von unserem Recht gebrauch machen, unsere Einwände und Ablehnung gegen die Baupläne der Baugenossenschaft mit der Verfahrensnummer E 4/5 Feldstrasse vorzutragen.

Zu aller erst möchten wir eine Definition geben an die Umgebung, in die sich das neue Gebäude einfügen sollte. Aus unserer Sicht sollte es zum Wohnviertel passen, das geformt wird durch die Feldstrasse, dem Tabakfeld, dem Kastanienweg und dem Eikelnbergerweg. Wir denken das der Rat dies genau so sieht, da auch genau diese Bürger zur Bürgerversammlung geladen wurden und nicht etwa die Anlieger der kompletten Feldstrasse.

Beschluss
1.10

Auf dieser Basis sehen wir die folgenden Punkte als Fakten an:

-der geplante Neubau passt nicht zum Straßenbild des Viertels, da der Bau sehr viel größer in seiner Länge, Höhe und Breite ist und wuchtiger wirkt als alle bisherigen Einfamilienhäuser und Reihenhäuser in der direkten Umgebung. Es handelt sich im Fachjargon zwar um ein zweigeschossiges Haus jedoch mit einer weiteren Etage als Aufbau. Somit ist es im Ganzen eine bewohnbare Etage mehr als vorher. Dies drückt kein Vorstadtcharakter mehr aus, sondern Großstadtcharakter. Daneben ist zur erwähnen das zurzeit im Viertel wohl eher ein GRZ Wert von 0,2 angehalten ist was einer Einordnung als Kleinsiedlungsgebiet entspricht. Die Definition von 0,4 sei normal für einen Innenstadtbereich, sehen wir für unser Viertel, welches am Stadtrand liegt, nicht als gegeben. Da die Stadt hier scheinbar noch keine Pläne bzw. Einteilungen hat welche Gebiete wie eingeordnet werden sollten, beantragen wir die Einteilung und Erhaltung als Kleinsiedlungsgebiet.

Beschluss
1.11

- Der geplante Neubau passt nicht ins heutige Straßenbild, da das Gebäude nicht wie alle anderen Häuser an der Straße gebaut wird sondern extrem eingerückt und um 90 Grad gedreht, in das Grundstück. Er steht somit nicht in einer Linie mit den anderen Häuserfronten und weicht komplett aus dem heutigen Baufeld ab.

Beschluss
1.12

- Das Argument das auf der Feldstrasse bereits andere Gebäude stehen die auch höher sind, passt nicht treffend zu diesem Fall, da erstens dort die Bebauung auch parallel zur Feldstrasse möglich war und es konnten trotzdem Parkplätze errichtet werden und zweitens sind hier die Abstände zu den Häusern der alten s'Heerenberger Str. mindestens 70 Meter. Hier stoßen auch

Beschluss
1.11

Beschluss
1.11

- Der geplante Neubau passt nicht ins Straßenbild bzw. zu dem Wohncharakter der dieses Viertel ausstrahlt, wegen seiner enormen Parkfläche die direkt vor dem Neubau erstellt werden soll. 20 Stellplätze, dies ist nicht mehr Ausdruck einer Vorstadtidyll sondern mehr der einer Innenstadt oder Großstadt.

Beschluss
1.11

-der geplante Neubau passt nicht in die Gartenansicht des Wohnviertels Feldstrasse, Eikelnbergerweg, Kastanienstr, Am Tabakfeld. Genau ist das auf einer Luftaufnahme bzw. Grundriss des Viertels zu sehen. Alle Gärten verlaufen im hinteren Teil der Grundstücke und sind somit zueinander ausgerichtet. Der Neubau ist komplett auf dem "Gartenteil" geplant. Die Stadt hat sich sicher etwas dabei gedacht als sie vor vielen Jahren die Bebauung der Viertels auf die heutige Weise vorgeschrieben hat.

Beschluss
1.05

Weiter könnte man auch sagen, wenn das dreigeschossige Haus bereits gestanden hätte vor dem Bau der Häuser am Tabakfeld, wären vielleicht einige Fenster und Privaträume anders gesetzt bzw. im Haus verteilt worden. Jetzt schauen wir z.B. durch unser Dachfenster ins Grüne wenn wir uns duschen und bald sehen wir unsere Nachbarn.

- Der grüne und freie Charakter geht komplett verloren und schränkt die Privatsphäre und den Erholungsfreiraum stark ein. Bisher eingegrünte und uneinsehbare Grundstücke können dann von den neuen Bewohnern ausgesprochen gut eingesehen werden und die Nutzung der Balkone und Terrassen im Sommer geben freie Sicht auf alle Nachbargrundstücke. Dies ist Wertmindernd für die umliegenden Grundstücke, da es bis dato ein sehr großer Vorteil war, dass wir uneinsehbare Grundstücke und Gartenflächen haben. Dies mindert die Attraktivität unserer Wohngegend.

Beschluss
1.05

- Durch den geplanten Neubau auf dem Grundstück der Baugenossenschaft muss eventuell der jetzige Privatweg, der den Eigentümern des Kastanienwegs die Einfahrt zu ihren Garagen ermöglicht, verlegt werden. Durch diese Verlegung und eventuell Verbreiterung kann es dazu kommen das wir (am Tabakfeld 6+8) unser Pachtgrundstück verlieren. Das ist nicht in unserem Interesse und wir wüssten das gerne ausgeschlossen da dies eine zusätzliche negativ Entwicklung für uns darstellt. Daraus folgt eine Wert,- und Wohnqualitätsminderung da die für uns nutzbare Gartenfläche insgesamt schrumpft. Ohne eventuelle Bauplanänderung stände es nicht zur Diskussion ob wir das Pachtgrundstück behalten dürften oder nicht.

Beschluss
1.13

-In der Verwaltungsvorlage 05-15 0884 2013 vom 03.01.2013 wird u.a. das Argument angeführt:

- das mit dem heutigen Plan der Baugenossenschaft, das Gebäude gedreht und eingerückt auf das Grundstück zu erbauen dem städtebaulichen Grundsatz „Innenverdichtung vor Außenverdichtung“ Rechnung getragen wird. Dies kann kein Argument sein, da das Gebäude genauso gut auf derselben Baufläche als heute wiedererbaut werden könnte. Eventuell in einer anderen Gebäudetiefe. Die Lösung statt Spitzdach ein Staffelgeschoss mit Pultdach zu errichten ist auch parallel zur Feldstrasse möglich. Das Argument der Baugenossenschaft keine innenliegenden Badezimmer errichten zu wollen ist ein schöner Wunsch, aber der geht doch wohl auf Kosten der Anlieger, die hierdurch in Zukunft auf Privatsphäre im Garten und Sonneneinstrahlung (letzte Abendsonne nach Arbeitstag sehr wichtig zur Erholung) für ihre eigenen Grundstücke, sowie einer Wertminderung für die Grundstücke in Kauf nehmen müssen, das der idyllische Vorstadtcharakter verloren geht, der uns als Hauseigentümer heilig ist. Attraktivitätsverlust für das Wohnviertel.

Beschluss
1.14

Das Parkproblem was durch eine Parallelbebauung entstehen kann, könnte vielleicht durch eine kleine Tiefgarage oder mit einem Tunnel zum hinteren Teil des Grundstücks gelöst werden oder wie bei anderen, von der Stadt als Beispiel angegebenen Gebäuden auf der Feldstrasse, seitlich vom Gebäude erreichbar.

- In dieser Verwaltungsvorlage wird „von einer Widernutzung des betroffenen Bereichs unter Nutzung vorhandener Strukturen“ gesprochen wenn der Bebauungsplan geändert wird. Da die Grünfläche noch nie bebaut war kann man nicht von einer Widernutzung sprechen. Eine Widernutzung beträfe nur die heutigen Gebäude nach Abriss und Aufbau.

- Es wird betont, dass die Maßnahmen keine finanz- und hauswirtschaftlichen Auswirkungen haben sollen, jedoch ist noch nicht deutlich, ob z.B. die Abwasserkanäle die Mehrauslastung überhaupt tragen können. Wenn nicht müssen die Abwasserkanäle erweitert werden und dies sind Kosten die bezahlt werden müssen.

Beschluss
1.15

Oder sollten z.B. Bomben gefunden werden sind dies auch Mehrkosten.

- Eine Sanierung sei nicht wirtschaftlich, erklärt der Antragsteller. Dies sei noch zu Prüfen und daneben ist es anscheinend wirtschaftlicher das Maximalste aus dem Grundstück herauszuholen und das ist auch das Ziel laut eigenen Angaben der Baugenossenschaft.

Beschluss
1.16

- Es wird geworben altengerechte Wohnungen zu schaffen. Wenn man sich den Schnitt der Wohnungen ansieht, dann erkennt man, dass nur die zum Norden ausgerichteten Wohnungen altengerecht aufgebaut sind und diese jeweils ein Fenster zum Osten bzw. Westen (Sonnenlicht) haben. Türen gehen nach außen auf, genug Raum im Badezimmer, Dusche vergrößert. Die größeren, zum Süden ausgerichteten Wohnungen, scheinen normale Wohnungen zu sein.

Beschluss
1.17

-In der Niederschrift zur 25.ten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 22.01.2013 wurde mit einer 100%igen positiven Abstimmung dafür gewählt, der Baugenossenschaft eine andere Bauausrichtung nahe zulegt, um Grünflächen zu schonen/zu erhalten. Aus dieser Abstimmung nehmen wir heraus, dass der Rat die aktuelle Bebauungsplanung der Baugenossenschaft nicht für ideal hält. Was ist jedoch aus dieser Abstimmung geworden? Wie ist das Gespräch mit der Baugenossenschaft verlaufen? Leider liegen uns hierzu keine Angaben vor.

Vielmehr sind die Grünflächen bereits vernichtet worden als ob die Planänderung schon beschlossene Sache ist.

Beschluss
1.04

- Desweiteren hat Mitglied ten Brink den European Energy Award zur Sprache gebracht aus dessen Betrachtung die Ausrichtung des Gebäudes durchaus richtig ist. Wenn es hier um Solaranlagen gehen sollte, dann ist eine Installation auch auf einem Flachdach (größere Fläche) möglich bei einer Bebauung parallel zur Feldstrasse. Sollte es um die Ausrichtung nach Süden gehen und das die Wohnungen von der Sonnenenergie profitieren dann ist hier anzumerken, das die hinten liegenden Wohnungen keinerlei Vorteile haben und das entspricht dem European Energy Award sicherlich nicht. . Gerechter wäre dann eine Aufstellung des Gebäudes in der heutigen Nord-Süd Ausrichtungen, da so jede Wohnung einen

Beschluss
1.18

haben Tag von der Sonne profitieren kann.

Weitere Anregungen zur Überprüfung:

1.20

1.21

1.22

1.23

- Hohe Erdversiegelung durch Parkplätze und größere Dachfläche, was geschieht mit dem Grundwasserspiegel? Auswirkungen auf die heutigen Brunnen in den Gärten der Anlieger?
- Sicherheit, Bomben im Boden
- Bodenqualität, wie sauber ist die Bodenqualität und welche Folgen kann das Freilegen der früheren Schutt,- und Mülldeponie haben
- höheres Verkehrsaufkommen für die Anlieger. z.B. für das Tabakfeld (eine in der Aufnahmekapazität doch beschränkten Straße) um zum nahe gelegenen Kaufland zu gelangen
- Abgrenzung der Gartenfläche (Baugenossenschaft) mittels eines Zaunes damit die zukünftigen Bewohner nicht die Idee bekommen den Privatweg zu nutzen. Dies wäre eine weitere höhere Belastung zu Lasten der Privatsphäre und Lärmbelästigung
- Artenschutz der Igel. Wir haben in unserem Viertel mehrere Igelfamilien.
- Artenschutz Fledermäuse und Steinmarder.
- Der Abstand zu den Grundstücksgrenzen ist eventuell nicht eingehalten. Bei der Höhe des Gebäudes ist wahrscheinlich ein Faktor von 0,8 einzuhalten. Das wären dann bei einer Höhe von 11,5 m, 9,20 m Entfernung zur Grenze des Nachbarn. Bei den Grundstücken Eikelnbergerweg sind aber nur 4m vorgesehen. (Angaben zur genauen Höhe des Gebäudes liegen leider nicht vor. Auf keinem Plan sind die Maße erwähnt)
- Feinstaubentwicklung und NOx. Durch die Bahn, Betuwelinie, Autobahn und Kaufland mit viel Verkehr haben wir bereits eine hohe Belastung. Feststellung der Ist-Situation! Wie verändert sich der Wert 1. In der Bauphase des Projekts (LKW, Baufahrzeuge usw.), 2. Wenn das Haus steht durch Mehrbelastung aus z.B. der Heizungsanlage und 3. Durch das höhere Verkehrsaufkommen durch mehr Anwohner mit PKW + Besucher.

Beschluss
1.19

Beschluss
1.03

Beschluss
1.24

Beschluss
1.25

Wir weisen Sie darauf hin, dass planerisch zu bewältigende Nutzungskonflikte in aktuellen Planverfahren und nicht erst in einem späteren Genehmigungsverfahren gelöst werden sollen.

Wir verbleiben mit freundlichen Grüßen

An den Rat der Stadt Emmerich
Geistmarkt 1
46446 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein	
BGM:	
Dez.:	
Eing.:	21. März 2013
Fb.:	5
Anl.:	€

Emmerich am Rhein, 21. März 2013

Betreff: Auffassung und Einwände gegen vorgestellten Bebauungsplan Nr. E 4/5 Feldstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie bieten uns die Gelegenheit, uns zu der beabsichtigten Planung zu äußern. Gerne möchten wir etwas in Ihre Erwägungen mit ein fließen lassen.

Nach unserer Meinung zieht der grobe Entwurf Bebauungsplan an der Feldstraße in seiner Ganzheit vollständig an der großen Kernfrage von der Stadt vorbei.

Wie ist die Overall Vision und Mission von unser Stadt Emmerich am Rhein? Hat die Stadt einen Auftrag vom Land, Nachverdichtung zu gestalten? Was ist die zu erwartende demographische Entwicklung und Struktur? Wo ist das strukturierte Ganze und welche Möglichkeiten zur Umsetzung hat die Stadt es an die Gegebenheiten unserer Stadt anzupassen. Es wäre schön einen vernünftigen Plan zu haben.

Beschluss
1.26

Ein Plan mit Bezug auf die bauliche Substanz und auf eine Stadt im Grünen. Es so zu entwerfen und zu erneuern und das Gute zu erhalten, um die Aufgabe vom Land im Zusammenhang mit dem zu erwartenden Aufbau und Zahl der Bevölkerung von unserer Stadt zu erfüllen.

Bei der Umsetzung immer im Augenschein und mit dem Ziel, dass der Charakter der Stadt, den die Einwohner, Besucher und Unternehmer sich wünschen, aufrecht zu halten ist. Wo möglich kann die Stadt die Rolle des Vermittlers übernehmen. Bitte nehmen Sie in Erwägung erst die Raumplanung und die Nachverdichtungspläne für Emmerich aus zu arbeiten.

Wir bitten Sie zu beschließen das Vorhaben Bebauungsplan Nr. E 4/5 Feldstraße, auch auf Grund § 34 Baugesetzbuch -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile- nicht für zulässig zu erklären und den Bauherr zu beauftragen:

1. Ein neuen Antrag zu stellen, der zu der heutigen prägenden Bebauungsform passt und/oder
2. untersuchen lassen ob die Wohnungen an der Feldstraße 30-34 durch energetische Maßnahmen und eventuelle Ausbau um zu gestalten sind.

Wir wollen das Beste hoffen und danken Ihnen aufrichtig.

Mit freundlichen Grüßen