

BAUMANN & KOLLEGEN RECHTSANWÄLTE

RAe Baumann & Kollegen
Postfach 11 54, 47511 Kleve

Stadt Emmerich am Rhein
Fachbereich 5 Stadtentwicklung
Frau Helga Schumann
Postfach 100864
46428 Emmerich
Per Telefax voraus: 02822 75-1599



24.10.2013
Unser Zeichen: 00746-13/BI /b

Ihr Zeichen: 5/61 2601 sm

Sehr geehrte Frau Schumann,

melden wir uns namens und Kraft anliegender Vollmacht als Verfahrensbevollmächtigte der

Hinsichtlich Ihrer Planungen für die Änderung des Bebauungsplanes der Feldstraße nehmen wir Bezug auf Ihre letzte Nachfrage vom 10.10.2013.

Innerhalb der nachgelassenen Schriftsatzfrist dürfen wir namens und im Auftrage unserer Mandantin zu dem geplanten Bauvorhaben die Bedenken unserer Partei wie folgt mitteilen. Zunächst sei zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen bereits auf die schriftlichen Stellungnahmen und den so bezeichneten Einspruch unserer Mandanten direkt Bezug genommen.

Auch mit der nunmehr mitgeteilten Veränderung der Planungs-Konzeption sind unsere Mandanten nicht einverstanden. Die von Ihnen geringfügig konzipierten Änderungen der ursprünglichen Planung sind nicht geeignet, die insoweit bestehenden Bedenken unserer Partei zu zerstreuen. Nach wie vor wird diesseits davon ausgegangen, dass es sich bei der geplanten Bebauung um eine solche handelt, die dem bestehenden Baurecht widerspricht. Insbesondere werden die Rechte unserer Mandantschaft und im Übrigen auch der weitergehenden Anwohner nicht berücksichtigt, sondern durch die Planung der drei Baukörper massiv verletzt.

Rechtsanwälte

Jan Theo Baumann
zgl. Fachanwalt für Insolvenzrecht
zgl. Fachanwalt für Arbeitsrecht

Silvia Traute¹
zgl. Fachanwältin für Verkehrsrecht
zgl. Fachanwältin für Insolvenzrecht

Kerstin Rupin-Friedrichs¹
zgl. Fachanwältin für Familienrecht

Ursula Wetzold¹
zgl. Fachanwältin für Arbeitsrecht

Steffen Mies²

Duc Sang Nguyen²

Alexandra Schacky¹

Nassauerallee 57
47533 Kleve
Telefon 02821 89935-00
Telefax 02821 89935-10
www.baumann-recht.de
info@baumann-recht.de

UST-ID-Nr. DE 233 763 625
Jan Theo Baumann

¹im Angestelltenverhältnis
²in freier Mitarbeit

Sparkasse Kleve
Kto. 505 440 8
BLZ 324 500 00
IBAN: DE18 3245 0000 0005 0544 08
BIC: WELADED1KLE

Volksbank Kleverland eG
Kto. 180 144 302 4
BLZ 324 604 22
IBAN: DE45 3246 0422 1801 4430 24
BIC: GENODED1KLL

**BAUMANN & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE**

Daran ändert auch die nunmehr ergänzend vorgesehene Bauflächen-Veränderung und die zusätzliche Erstellung einer Schallschutzwand nichts. In Ergänzung des bisherigen Vorbringens unserer Partei werden nachfolgende Bedenken gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans erhoben:

1. Es bestehen erhebliche Zweifel, ob die geplanten drei Baukörper den notwendigen Abstand zu der vorhandenen Bebauung einhalten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die offensichtlich geplante 3-geschossige Bauweise.

Beschluss
1.33

2. Nach hiesiger Auffassung verletzt die geplante Baumaßnahme das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Das geplante Vorhaben widerspricht der gebietstypischen Nutzung. Hieraus folgt zwingend, dass die geplante Bebauung mit den drei Baukörpern rechtswidrig ist. Bekanntlich gilt das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme auch im Rahmen eines Plangebietes. Jeder Nachbar hat daher das Recht, sich auf die Verletzung des Rücksichtnahmegebotes zu berufen, wenn jene Störungen mit der Art des Baugebietes nicht vereinbar sind.

Beschluss
1.36

Ergänzend folgt aus dem Gebietserhaltungsanspruch, dass keine Bauwerke errichtet werden dürfen, die sich nicht in die vorhandene Bausubstanz nach Art und Umfang des Baugebietes einfügen. Auch dieser vom BVerwG entwickelte Grundsatz wird im vorliegenden Falle verletzt. Die geplanten Baukörper fügen sich aufgrund ihrer Größe nicht in das vorhandene Baugebiet ein, welches im Wesentlichen aus Einfamilienhäusern oder maximal kleinen zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern besteht.

3. Die geplante Bebauung ist für die gesamte Nachbarschaft mit unzumutbaren Belästigungen und Störungen verbunden, es liegt mithin keine Gebietsverträglichkeit der geplanten Bebauung vor. Sowohl nach dem Umfang, als auch nach der Lage der geplanten Bebauung widerspricht diese der Eigenart des Baugebietes.

Bekanntlich ist auf dem vorhandenen Grundstück derzeit ein langgestrecktes Gebäude mit 12 Wohnungen parallel zur Straße vorhanden. Es handelt sich um ein altes Zollhaus, in welchem von der Gemeinde Obdachlose untergebracht worden sind. Wegen der Lage und vorhandenen Gebäudes waren die übrigen Anwohner nicht belastet, insbesondere auch nicht durch die vorhandene Balkone, Garagen oder Ähnliches.

Beschluss
1.36

Die nunmehr geplante Bebauung ändert dieses massiv. Insbesondere zum Grundstück unserer Mandanten sind an zwei der geplanten Baukörper jeweils Balkone geplant, die einen direkten Einblick auf das Grundstück und das Haus unserer Mandanten gewährleisten. Wegen des geringen Abstandes und der Höhe der geplanten Bebauung können diverse künftige Bewohner das gesamte Haus und das gesamte Grundstück unserer Partei vollständig einsehen.

Es ist nicht einmal genau veröffentlicht, wie viele Wohnungen überhaupt in den geplanten Baukörpern errichtet werden sollen. Es wird jedoch diesseits davon ausgegangen, dass aufgrund deren Größe ca. 12 Wohnungen pro Baukörper vorhanden sein werden. Von diesen 36 Wohnungen werden mindestens 12 einen Balkon unmittelbar auf das Grundstück unserer Mandanten gerichtet haben, die sich mithin permanenter Beobachtung erfreuen dürfen.

4. Die geplante Bebauung wird ferner aufgrund der zu erwartenden Lärmbelästigung und Immissionen für die vorhandene Nachbarschaft, insbesondere unsere Mandanten, unzumutbar sein.

**BAUMANN & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE**

Derzeit ist lediglich geplant, dass zur Straße hin einige Stellplätze nachgewiesen werden sollen. Es steht jedoch aufgrund der Planung einer massiven Bebauung zu vermuten, dass mindestens 50 Fahrzeuge zusätzlich an- und abfahren werden. Derzeit sind bei den Bewohnern der vorhandenen Bebauung keinerlei Fahrzeuge vorhanden, so dass mindestens 50 Fahrzeuge zusätzlich zu berücksichtigen sind. Die vorhandenen Straßen und die vorhandenen Stellplätze sind für eine derartige zusätzliche Belastung überhaupt nicht konzipiert und nicht ausgelegt. Die zu erwartende erhebliche Lärmbelästigung und Belästigung durch Immissionen ist für die Nachbarn nicht zumutbar. Die derzeitige Planung sieht eine übermäßige Nutzung des Nachbargrundstückes unserer Mandanten vor, diese geplante Bebauung ist daher rechtswidrig.

Beschluss
1.35

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass der geplanten Neubau nicht zu der vorhandenen Bebauung passt, da die geplanten drei Baukörper sehr viel größer in ihrer Länge, Höhe und Breite sind als die vorhandenen Einfamilienhäuser und Reihenhäuser in der direkten Umgebung. Faktisch handelte es sich bei der geplanten Bebauung auch um ein Haus mit einer weiteren Etage als Aufbau, so dass im Ganzen eine bewohnbare Etage mehr als vorher vorhanden ist, eine derartige Bebauung entspricht nicht mehr dem Charakter einer Vorstadt, sondern eher dem einer Großstadt.

Ferner passt der geplante Neubau nicht in das heutige Straßenbild, da die geplanten Baukörper nicht wie die übrigen Häuser an der Straße gebaut werden, sondern eingerückt und um 90 Grad gedreht auf dem Grundstück errichtet werden sollen. Die geplanten Baukörper stehen somit nicht in einer Linie mit den übrigen Häuserfronten und weichen komplett aus dem vorhandenen Baufeld ab.

Beschluss
1.37

Die geplante Bebauung passt nicht in das vorhandene Straßenbild und zu dem Wohncharakter des Viertels. Auch ist die Verkehrssituation nicht ausreichend geklärt, weder die geplante Parkfläche mit ca. 20 Stellplätzen, noch die An- und Abfahrt sind ausreichend geplant und berücksichtigt. Durch die enorme zusätzliche Bebauung wird es zu einer unzulässigen Beeinträchtigung aller Nachbarn kommen.

Aus vorstehenden Gründen wird daher namens im Auftrage unserer Mandanten beantragt,

keine Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen


Steffen Mies
Rechtsanwalt

Anlage

Originalvollmacht



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

Emmerich am Rhein, 30. Oktober 2013

Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. E 4/5 Feldstraße

hier: Geschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zur
 Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie bieten uns die Gelegenheit, uns zu dem geschränkten Bebauungsplanentwurf Nr. E 4/5 Feldstraße zu äußern. Gerne möchten wir davon gebrauch machen.

Die Verschiebung der überbaubaren Flächen um 1,5 Meter ins hintergelände hinein bedeutet u.a. das mehr von die Vorhandene Bautiefe wird abgewichen. Dass heißt auch das die bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Bedenken unter 1.14, Ausschuss für Stadtentwicklung 25.06.2013 (Nummer 05-15 1000/2013), über der bedrängenden Wirkung jetzt für die positionierten Wohnungen südlich von Bebauungsplanentwurf wieder da ist.

Beschluss 2.1

Die Entfernung zwischen die Baukörper wird eingeschränkt auf nur 4,5 Meter. Damit ist die Massivität der Bebauung leider wieder zurück.

Wir meinen das die Verschiebung nicht als eine Verbesserung gesehen kann worden. Wir sind darum nicht einverstanden mit o.g. Änderung.

Zum weiterem halten wir fest an früher geäußerte Auffassung.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen

