

Stadt Emmerich
Herr Bürgermeister Hinze
Herr Erster Beigeordneter Dr. Wachs
Geistmarkt 1
46446 Emmerich am Rhein

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen / S-Nr. 66950
Bo/Wi

Emmerich am Rhein, den
2016-08-23

Grundstückstausch

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hinze,
sehr geehrter Herr Erster Beigeordneter Dr. Wachs,

nach Durchführung der Mieterversammlung am 23.08.2016 haben Aufsichtsrat und Vorstand sich nochmals intensiv mit der gesamten Thematik „Neumarkt“ beschäftigt; es konnte noch keine abschließende Entscheidung über die Zustimmung zum Verkauf der Teilfläche getroffen werden.

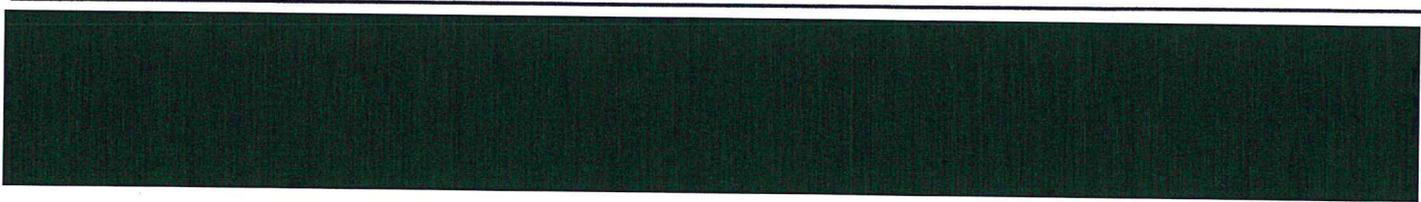
Wir konnten aber im Rahmen der Diskussionen eine alternative Lösungsmöglichkeit finden:

Der Baukörper könnte in östlicher Richtung verschoben werden und zwar indem man die Grünflächen, die sich im Osten zwischen den Parkstreifen befinden, entsprechend verringert oder verzichtet.

Wir bitten diesen Vorschlag zu prüfen und uns über das Ergebnis zu informieren.

Um ein persönliches Gespräch über diesen Lösungsvorschlag, der aus unserer Sicht für alle Seiten Vorteile bringt, wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen





Stadt Emmerich am Rhein
Bürgermeister Peter Hinze
Geistmarkt 1
46446 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein
Der Bürgermeister

Eing.: 13. Okt. 2016

Bgm.:

Dez.:

FB:
Unsere Zeichen / S-Nr. 66950
Anl.: PWZ: €

Emmerich am Rhein, den
2016-10-12

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Stellungnahmen zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes – Neumarkt -, zum Bebauungsplanverfahren E 18/13 – VEP Neumarkt – und zum Bebauungsplanverfahren E 18/14 – Neumarkt /Umgebung –

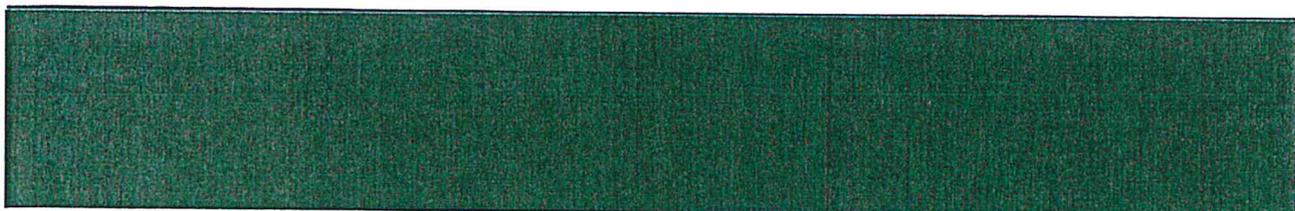
Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den im Betreff genannten Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die Begrenzung der Bebauungsplanbereiche E 18/13 und E 18/14 wie auch der FNP-Änderung werden unsere Belange als Eigentümer und Vermieter der Wohngebäude an der Tempelstraße stark berührt. Wie sich aus den Entwurfsbegründungen entnehmen lässt, sind auch Flächen von unserem Flurstück 628 betroffen.

Hier verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Vorentwurf der 89. Änderung des FNP Neumarkt und regen ferner an, das Flurstück 628 insgesamt zum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens E 18/14 zu machen, aus dem Gebiet des Bebauungsplan E 18/13 herauszunehmen und somit die Grenzziehung zu ändern.

Durch die vorgesehenen Änderungen der Bebauungspläne ist das Flurstück 628 nicht mehr an eine öffentliche Verkehrsfläche angebunden. Hier regen wir an das Flurstück 604 zu erwerben, das sich darauf befindliche Trafohaus zu versetzen und das Flurstück 604 als öffentliche Verkehrsfläche zu widmen. Diese öffentliche Fläche müsste mindestens eine 3 Meter Durchfahrtsbreite haben, damit Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge die hinteren Gebäudebereiche der Tempelstraße erreichen können.





Wir verlangen gemäß Landesbauordnung NRW §5 (4), dass bei diesen Gebäuden, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten nach Absatz 2 des § 5 LBauO NRW zu den hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen zu erstellen und die Planungen entsprechend anzupassen.

Nach den jetzigen Planungen ist eine Müllentsorgung von hinter den Gebäudeteilen liegendem Grundstück nicht mehr möglich. Auch hier muss die Planung entsprechend verändert werden. Momentan werden bei Abfuhr die Mülltonnen über die jetzige öffentliche Fläche, die zukünftig als Tiefgaragenzufahrt dienen soll, transportiert.

— Die Zufahrt zur Tiefgarage ist gemäß vorliegender Planung offen und es ist mit einer erheblichen Lärmbelästigung mit geringem Abstand zu unserer Wohnbebauung sowie zu den der Erholung dienenden Gärten zu rechnen. Zur Reduktion der Lärmentwicklung sollte daher die Zufahrt eingehaust werden und die Fassade des Neubaus in lärmabsorbierender Ausführung geplant werden. In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass die Stellungnahme des Kreises Kleve vom 15.06.2016 sich auf ein Lärmschutzgutachten vom 13.05.2016 bezieht. Hier ist eine neue Stellungnahme anzufordern mit dem aktuellen Lärmschutzgutachten vom 08.08.2016. Das Gutachten ist auch in einigen Punkten nicht stimmig und wir erachten es daher als überprüfungswürdig.

So soll zum Beispiel die Rückwarneinrichtung von Zuliefer-LKW wegen der erhöhten Störwirkung auf dem Betriebsgelände ausgeschaltet werden. Ein Betriebsgelände ist im Zulieferbereich außerhalb des Gebäudes allerdings gar nicht vorhanden. Es ist zudem zweifelhaft, ob die Aktivität der akustischen Rückfahrwarneinrichtung bei vorgesehenen acht LKW pro Tag tatsächlich nur 4 Minuten am Tag beträgt.

Aufgrund der Höhenverhältnisse der neu geplanten Gebäude regen wir an, dass die Fassaden in freundlicher Ausführung erstellt werden. Die Brüstungen beispielsweise in Milchglas-Optik anstelle einer gemauerten Brüstung.

— Zur Sicherung des Bestandes der Genossenschaft ist im B-Plan E18/14 eine Baulinie um die Gebäude Tempelstraße 6-8-10 zu planen, da Abstandsflächen zukünftig zu Nachbargebäuden nicht mehr eingehalten werden können.

Durch den Bebauungsplan E 18/14, Neumarkt/Umgebung wird auf dem Stück zwischen Gärten Tempelstraße (Flurstück 628), dem Neubau Neumarkt und dem bestehenden Deutsche-Bank-Gebäude ein Baurecht mit II-geschossiger Bauweise geschaffen.

Wir regen an hier keine Bebauung zuzulassen, um eine weitere Verdichtung zu verhindern. Bereits in anderen Straßen hat man durch eine zu enge Bauweise mit Problemen zu kämpfen





und hier sollte man die Neuerstellung einer Hinterhofatmosphäre vermeiden. Vielmehr fordern wir über diese Fläche einen zweiten fußläufigen Rettungsweg für die Bewohner der Tempelstraße wie auch aus dem neu geplanten Gebäude Neumarkt.

Die großflächige Verdichtung der überplanten Flächen widerspricht unserer Ansicht nach dem vor kurzem durch den Rat der Stadt Emmerich beschlossenen Klimaschutzkonzept. Auch die Situation bei Starkregen-Ereignissen wird sich wesentlich verschlechtern. Bereits jetzt sind Wasserschäden durch Rückstau in den Kellern der Anwohner zu verzeichnen, da das Kanalnetz überlastet ist. Das geschieht trotz eingebauter Rückstauklappen, so dass wir als Eigentümer der Gebäude keine weiteren Maßnahmen ergreifen können, um die Situation selbst zu entschärfen. In der Anlage dieses Schreibens haben wir die Handlungskarte „Klimaanpassung Emmerich“ beigefügt. Es ist deutlich zu erkennen, dass unser Flurstück 628 Konfliktpotentiale in Zone 1, Typ C „Hitzebelastung“ sowie in Zone 6 „überflutete Bereiche“ zugeordnet sind. Die von Ihnen vorgelegte Planung ist widersprüchlich zu der im Klimaschutzkonzept genannten zu ergreifenden Maßnahmen in diesen eingeteilten Zonen. Wir fordern daher eine entsprechende Anpassung der Planung an das vom Rat beschlossene Klimaanpassungskonzept und technische Maßnahmen zum Objektschutz vorzusehen. Auch die Bestandsgebäude im Plangebiet müssen geschützt werden und eine Prüfung der Situation hat zu erfolgen. Entsprechende Maßnahmen wie z.B. die Anpassung des Kanalnetzes und die Reduzierung des Oberflächenabflusses haben zu erfolgen.

Die Festlegungen im Bebauungsplan sollten so gewählt werden, dass eine spätere Aufstockung unserer Gebäude um ein Geschoss durchgeführt werden kann. Die neu erstellten Balkone wurden vor einigen Jahren mit Genehmigung der Stadtverwaltung Emmerich bereits so ausgerichtet, dass eine spätere Erweiterung bei Aufstockung auf den Dachgeschossflächen möglich wäre.

Die Traufhöhe beim geplanten Neumarktgebäude ist bei einer Geländehöhe von rund 16,70 NHN in den Plänen mit 30,20 NHN angegeben und überragt damit unser Gebäude mit einer Traufhöhe von 25,93 NHN um 4,27 m. Die ortsüblichen Höhen sind zu prüfen und die Planung entsprechend anzupassen.

Um unsere Interessen als Eigentümer des Flurstücks 628 zu wahren, regen wir an für dieses Gebiet der Tempelstraße ein reines Wohngebiet festzusetzen an das ggf. ein Mischgebiet angrenzt. Jedenfalls verwahren wir uns gegen die Festsetzung eines Mischgebietes, weil dies noch nie den tatsächlichen und auch nicht den in Zukunft gewollten Nutzungen entspricht.

Mit freundlichen Grüßen





X Häuser Tempelstr. 2 - 10

Handlungskarte Klimaanpassung Emmerich

Konfliktpotentiale

Zone 1 Gebiete mit einer Hitzebelastung im Ist-Zustand

- Typ A**
 - Kein Wasserversorgungsnetz (z.B. Gewässer, Sportplätze) bis zur durchschnittlichen Entwässerungshöhe
 - Mischbau - Außenklima (z.B. durch die Hitzebelastung im Ist-Zustand)
 - Kein Schutz vor Wind (z.B. durch die Hitzebelastung im Ist-Zustand)
 - Kein Schutz vor Regen (z.B. durch die Hitzebelastung im Ist-Zustand)
- Typ B**
 - Hohe Beschattung im Bereich der Hitzebelastung
 - Mischbau - Außenklima (z.B. durch die Hitzebelastung im Ist-Zustand)
 - Kein Schutz vor Wind (z.B. durch die Hitzebelastung im Ist-Zustand)
 - Kein Schutz vor Regen (z.B. durch die Hitzebelastung im Ist-Zustand)

Zone 2 Gebiete, die im Zukunftsszenario 2051-60 durch eine Ausweitung der Hitzebelastung betroffen sein werden

- Typ A**
 - Kein Wasserversorgungsnetz (z.B. Gewässer, Sportplätze) bis zur durchschnittlichen Entwässerungshöhe
 - Mischbau - Außenklima (z.B. durch die Hitzebelastung im Ist-Zustand)
 - Kein Schutz vor Wind (z.B. durch die Hitzebelastung im Ist-Zustand)
 - Kein Schutz vor Regen (z.B. durch die Hitzebelastung im Ist-Zustand)
- Typ B**
 - Hohe Beschattung im Bereich der Hitzebelastung
 - Mischbau - Außenklima (z.B. durch die Hitzebelastung im Ist-Zustand)
 - Kein Schutz vor Wind (z.B. durch die Hitzebelastung im Ist-Zustand)
 - Kein Schutz vor Regen (z.B. durch die Hitzebelastung im Ist-Zustand)

Zone 3 Belastungsgebiete der Gewerbe- und Industriezonen

- Die Industrie- und Gewerbegebiete sind in diesem Bereich eine hohe Auslastung typisch und eine erhöhte Gewerkebelastung. Durch die Überbeanspruchung der Gewerkebelastung sind die Gewerkebelastungspotentiale im Bereich der Industrie- und Gewerbegebiete zu erwarten.
- Hohe Beschattung im Bereich der Hitzebelastung
- Mischbau - Außenklima (z.B. durch die Hitzebelastung im Ist-Zustand)
- Kein Schutz vor Wind (z.B. durch die Hitzebelastung im Ist-Zustand)
- Kein Schutz vor Regen (z.B. durch die Hitzebelastung im Ist-Zustand)

Zone 4 Gebiete der schutzwürdigen Grünflächen und Freiräume

- Ziele haben die Aufgabe, die Grünflächen im Bereich der Hitzebelastung zu erhalten und zu vergrößern.
- Die Grünflächen sind schutzwürdig und sollen erhalten und vergrößert werden.
- Die Grünflächen sind schutzwürdig und sollen erhalten und vergrößert werden.

Zone 5 Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen

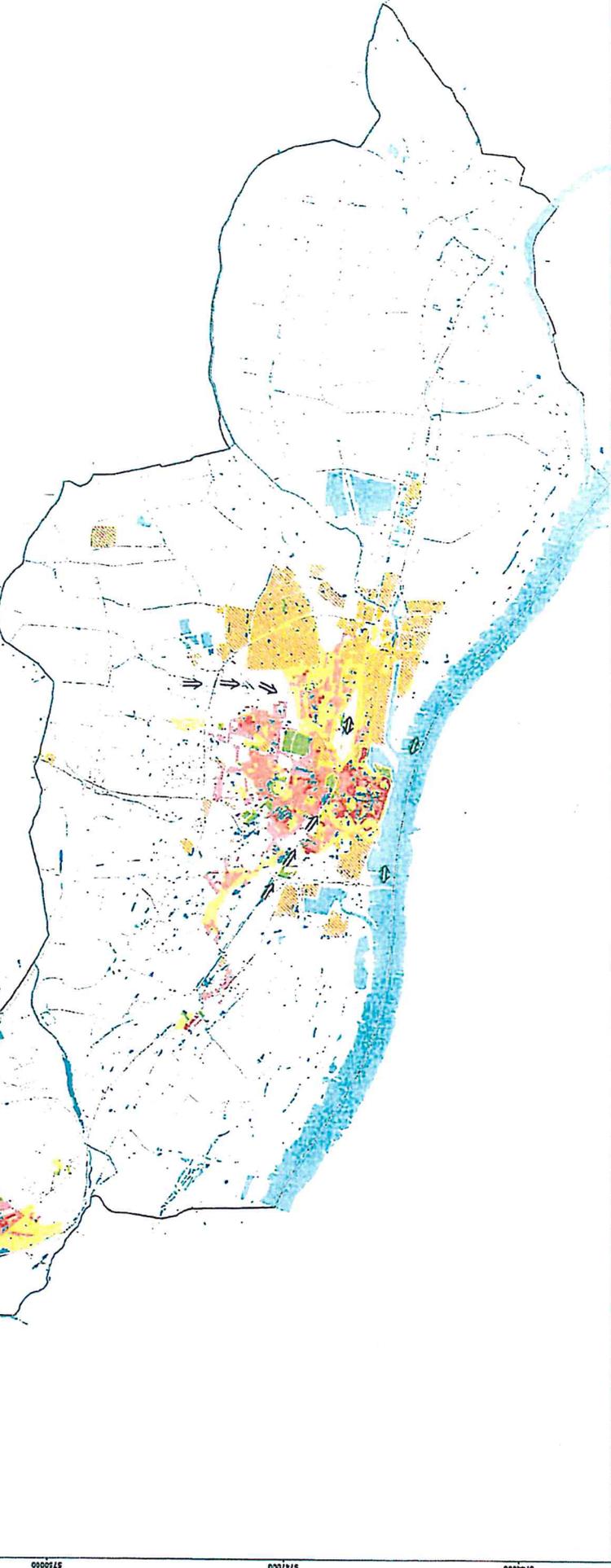
- Die Frischluftschneisen sind schutzwürdig und sollen erhalten und vergrößert werden.
- Die Frischluftschneisen sind schutzwürdig und sollen erhalten und vergrößert werden.
- Die Frischluftschneisen sind schutzwürdig und sollen erhalten und vergrößert werden.

Zone 6 Gebiete, die durch hohen Oberflächenabfluss bei Starkregen gefährdet sind

- Die Gebiete sind durch hohen Oberflächenabfluss bei Starkregen gefährdet und sollen geschützt werden.
- Die Gebiete sind durch hohen Oberflächenabfluss bei Starkregen gefährdet und sollen geschützt werden.
- Die Gebiete sind durch hohen Oberflächenabfluss bei Starkregen gefährdet und sollen geschützt werden.

Weisse Flächen

- Die Weissen Flächen sind schutzwürdig und sollen erhalten und vergrößert werden.
- Die Weissen Flächen sind schutzwürdig und sollen erhalten und vergrößert werden.
- Die Weissen Flächen sind schutzwürdig und sollen erhalten und vergrößert werden.



Stadt Emmerich am Rhein
FB 5 – Stadtentwicklung –/Ba

Neumarkt

Fragen [REDACTED] zum Lärmschutzgutachten

Telefonat mit Herrn [REDACTED] am 19.10.2016 um 12:00 Uhr

- Rückfahrwarneinrichtung von Zuliefer-LKW sollen ausgeschaltet werden. Die angesetzten täglichen 8 Fahrten mit 4 Minuten Rangierzeit erscheinen sehr kurz
- Lüftungsgeräusche der Tiefgarage: Entlüftungsanlagen der Tiefgarage wurden bisher nicht berücksichtigt
- Parkplatzsuchverkehr in der Tiefgarage: Nur ein Teil sind reservierte Stellplätze, die übrigen sind offen, insofern wird sehr wohl Suchverkehr befürchtet
- Es sind keine Festsetzungen für Schalldämmwerte für die Lüftungsanlage festgelegt / festgesetzt worden
- Inwiefern kann die Anlieferung ab 6:00 Uhr geregelt werden?
- Zeiten der Abholung von Presscontainern sind mit 1 Minute sehr kurz angesetzt

Emmerich am Rhein, den 19.10.2016

Im Auftrag

Bartel