

ZUR BESPRECHUNG
IN DER JEWEILIGEN
FRAKTION

Anlieger / Nachbarschaft des
B-Plan-Gebiet Nr. V 6/1 – Hauptstraße / Südost -

~ per Fax: 75-50 00 ~

An die
Stadtverwaltung
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung
46446 Emmerich am Rhein

ELT SEHR!
BITTE SOFORT VORLEGEN!

Emmerich am Rhein, den 10. Februar 2014

Anmerkungen zur Sitzung vom 11. Februar 2014
B-Plan-Verfahren V 6/1 – Hauptstraße / Südost -

Sehr geehrte Damen und Herren,

das anliegende Schriftstück, welches in der morgigen Sitzung unterschrieben übergeben werden wird, überreichen wir zunächst zur Kenntnisnahme sowie verbunden mit der Bitte um

- **unverzügliche Weiterleitung, d.h. noch heute an alle Ratsfraktionen bzw. sämtliche ASE-Mitglieder**

damit diese noch vor der morgigen ASE-Sitzung in den jeweiligen Fraktionssitzungen besprochen werden kann.

Zudem beantragen wir

die Durchführung einer Einwohnerversammlung im weiteren B-Plan-Verfahren,

die auf jeden Punkt der nachbarschaftlichen Anregungen und Bedenken eingeht, bevor ein rechtsverbindlicher B-Plan erlassen wird.

Weiter beantragen wir, dass bei dieser Einwohnerversammlung, die der Transparenz des B-Plan-Verfahrens dienen soll,

- **das Beschattungsgutachten vorgestellt wird und**
- **zur Situation der Bushaltestelle und des Spielplatzes ggfls. durch den Ausschuss eine Ortsbegehung durchgeführt wird,**

damit die Situation vor Ort richtig beurteilt werden kann, um damit das bestmögliche Ergebnis für alle Parteien zu erzielen.

Einer schriftlichen Stellungnahme entgegensehend verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

Stadt Emmerich am Rhein	
BGM:
Dez.:
Eing.:	11. Feb. 2014
Fb.:
Anl.: €.....

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 11.02.2014, 16:30 Uhr, im PAN
einzigster Tagesordnungspunkt:
Bebauungsplanverfahren Nr. V 6/1 – Hauptstraße / Südost

Bereits am **28.02.2013** haben wir, die Anlieger des B-Plan-Verfahrens Nr. V 6/1 – Hauptstraße / Südost –, unsere **Anregungen und Bedenken schriftlich gegenüber der Stadtverwaltung vorgetragen**. Es verwundert doch sehr, dass wir **bis zum heutigen Tage (fast 12 Monate) keine Antwort der Stadtverwaltung erhalten** haben. Ist dies so üblich?

Auch auf der Internetseite der Stadt Emmerich am Rhein – Ratsinformationssystem – war die **Ausschussvorlage bis zum 17.01.2014 nicht online**. Nach der am 21.01.2014 erfolgten Sitzung war die Vorlage über Tage per Internet nicht einsehbar. **Lediglich über die Presse** gelangen Informationen an die Anlieger. Am **09.02.2014** konnte man **aus dem Stadtanzeiger erfahren**, dass die **Sitzung vom 11.02.2014, 16:30 Uhr vom Ratssaal der Stadt Emmerich am Rhein in den Multifunktionsraum des PAN kunstforum verlegt** wurde.

- Diese Art und Weise der Informationspolitik macht es für die Bürger/innen, insbesondere für die Anwohner, die direkt vom B-Plan-Verfahren betroffen sind, sehr schwer, dieses B-Plan-Verfahren zu verfolgen. Auch die kurzfristige Verlegung der Sondersitzung vom Ratssaal in das PAN kunstforum trägt nicht zu einer wünschenswerten Transparenz bei. Infolgedessen kann die Einwohnerfragestunde nur eingeschränkt genutzt werden.

Nachdem wir nun die Stellungnahme der Stadtverwaltung selbst beschafft haben, möchten wir zu folgenden Punkten ergänzende Anregungen bzw. Bedenken einreichen:

Zur Sachdarstellung:

1.1 – Innenverdichtung vor Außenverdichtung

Beschlussvorschlag
2.23

- Stellungnahme der Verwaltung vom 21.01.2014: „*Im vorliegenden Fall ist nachgewiesen, dass im zentralen Siedlungsbereich des Ortsteils Vrasselt aktuell auf dem freien Markt bis auf ein freies Grundstück eines Bauunternehmers keine Bauplätze angeboten werden.*“

Im Antrag der Herren Labod, Meyer und Schoppmann vom 25.07.2012 zur Aufstellung dieses B-Planes wurde ausgeführt, dass nach der städtebaulichen Untersuchung in Vrasselt zum Erhebungszeitpunkt 17 Bauplätze sofort bzw. kurzfristig verfügbar waren. Dem standen durchschnittlich drei Bauanträge pro Jahr gegenüber.

Hier bitten wir um Erklärung. Insbesondere wie viele Bauanträge im Ortsteil Vrasselt in den letzten 5 Jahren tatsächlich gestellt wurden.

1.4 – Berücksichtigung der demographischen Entwicklung

Beschlussvorschlag
2.24

In der Stellungnahme der Verwaltung wird erwähnt, dass in Emmerich am Rhein noch geringe Zuwächse und keine Schrumpfung der Wohnbauentwicklung zu verzeichnen ist. Im Antrag der Herren Labod, Meyer und Schoppmann vom 25.07.2012 zur Aufstellung dieses B-Planes wurde das Gegenteil allerdings als Begründung zur Bauleitplanung aufgeführt.

1.10 – Schutz bestehender Solaranlagen auf der Nordseite der Hauptstraße

- **Begrenzung der Gebäuhöhen**

Beschlussvorschlag
2.25

In Anpassung an die Gebäudehöhen auf der Nordseite der Hauptstraße gestatten wir uns den Hinweis, dass von Haus Nr. 38 bis 48 im Schnitt die Firsthöhe bei ca. 7,50 m über Straßenniveau beträgt. Somit sollte eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf diesem Niveau maximal festgesetzt werden.

Würde das angekündigte Gutachten zur Verschattung schon eingeholt? Hier sollte nicht nur die Prüfung hinsichtlich der bereits bestehenden Solaranlagen erfolgen. Da im Bereich der bestehenden Bebauung viele Süddächer vorhanden sind, sollte die Möglichkeit einer regenerativen Nutzung von Solar- oder Photovoltaikanlagen nicht durch eine neue Bebauung negativ beeinflusst werden.

Unter diesem Aspekt ist für das B-Plan-Gebiet gegebenenfalls die Dachform mit „Satteldach“ vorzuschlagen, um die Vermeidung von Stauffelgeschossen zu erwirken (1. diese wirken sich negativ auf den Schattenschwurf aus und 2. diese fügen sich schlecht ins Bild ein, entsprechen nicht der ortsüblichen Bebauung).

Beschlussvorschlag
2.26

Beschlussvorschlag
2.27

Da auf der Weststraßenseite des Hagenackerweges bereits eine niedrige Bebauung (Bungalow) vorhanden ist, wird angeregt, die Bebauung auf der Ostseite des Hagenackerweges ebenfalls in niedriger Bauweise (Bungalow) festzulegen.

Die Anzahl der Wohneinheiten sollte ebenfalls ortsüblich festgesetzt werden. Angeregt werden maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück. Dies würde auch dem Charakter des „Wohnens auf dem Lande“ entsprechen.

Beschlussvorschlag
2.28

Die bebaubare Fläche von 16 Metern sollte Richtung Süden um ca. zwei Meter erweitert werden, um den neuen Bauherren die Möglichkeit zu geben, die doch relativ großen Gärten baulich zu nutzen und ggffs. weiter als sechs Meter von der Straße abzurücken. Mindestens ab Haus Nummer 42 bis Haus Nummer 50 ist die Grundstückstiefe für eine solche Maßnahme ausreichend.

Beschlussvorschlag
2.29



1.11 – Bushaltestellenstandort

Beschlussvorschlag
2.30

Um vorab eine Lösung für die Anordnung einer Bushaltestelle zu finden, wird angeregt, die bereits bestehende Bushaltestelle (Hauptstraße Höhe Hausnummer 50) ohne Grabenverrohrung auszubauen. Bereits andere Bushaltestellen wurden durch Bau eines Haltehäuschens auf Holzrahmen über Gräben errichtet, wodurch die Grabenfunktion unter den Haltehäuschen vorhanden blieb (u.a. in Dornick). Hierzu sind gegebenenfalls lediglich Punktfundamente anzulegen, welche nur mit einem geringen Kostenaufwand zu gründen wären.

Die bereits vorhandene Bushaltestelle ist durch eine Straßenlaterne ausgeleuchtet und mit Errichtung eines Haltehäuschens würde sichergestellt werden, dass die Schulkinder ca. 3 Meter von der Straße entfernt stehen. Zur Zeit wird dort teilweise eine vorhandene Grabenüberquerung benutzt. Vorteilhaft ist hier die „Bauminsel“, welche für eine „Verkehrsberruhigung“ sorgt.

Grundsätzlich sollte – sofern die bestehende Bushaltestelle verlegt wird – beachtet werden, dass die neue Bushaltestelle nicht unmittelbar im Kreuzungsbereich (Höhe Jägerweg) liegen sollte.

1.12 – Spielplatz

Da, wie von der Verwaltung bereits festgestellt, das öffentliche Spielflächenangebot im gesamten Ortsteil Vrasselt nicht den Bedarf nach den ministerialen Empfehlungen abdeckt, wird angeregt, die Nutzung des Flurstückes 114, welches im städtischen Eigentum steht, als Spielfläche zu prüfen. Dies würde einer zentraleren Lage entsprechen, als am östlichen Rand des B-Plan-Gebietes.

Im Hinblick auf eine zukünftige Bebauung bzw. auf einen Tausch im Flächennutzungsplan von Flächen an der Betuwe-Linie in das Ortsinnere, beispielsweise Weststraßenseite des Hagenackerweges bis zum Bolzplatz, sollte man zentrale Spielflächen vorsehen. Werden Spielflächen wieder nicht vorgesehen, so werden B-Plan-Gebiete maximal ausgenutzt und zentral gelegene Spielflächen werden sich nie anbieten. Bereits im Antrag zur Aufstellung dieses B-Plans der Herren Labod, Meyer und Schoppmann vom 25.07.2012 sollte dieses neue Bauland angeschaffen werden, um die Abwanderung von jungen Familien zu verhindern.

Das Flurstück 114 bietet sich zudem auf Grund der Eigentumsverhältnisse vorrangig an, da dem Eigentümer der restlichen Fläche des B-Plan-Gebietes kein wirtschaftlicher Schaden entsteht.

Da das Flurstück 114 auch im stärker durch Qualmwasser betroffenen Bereich liegt, ist hier eher eine Nutzung als Spielfläche anstelle einer Wohnbaufläche sinnvoll.

Alternativ könnte diese Fläche gegebenenfalls zur Erschließung des B-Plan-Gebietes beitragen durch den dortigen Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz, sprich Gas, Wasser, Abwasser und Strom. Dadurch würde die Öffnung der Teerdecke im Bereich des Hagenackerweges und der dortigen Grabenüberführung nur einmal nötig. Im Bereich der Hauptstraße wäre dann keine Erschließung erforderlich. Leitungsrechte könnten im geplanten Freihaltestreifen gewährt werden, da dort der Ausschluss von baulichen Nebenanlagen sowieso geplant ist.

Sollte die Nutzung als Spielfläche nicht im Interesse der Stadt stehen, so ist im Hinblick auf den Klimaschutz das Flurstück 114 gegebenenfalls zur Betreibung eines Gas-BHKWs oder einer Erdwärmepumpe der neu zu erschließenden Grundstücke durch die Stadtwerke Emmertich zu erwägen.

1.13 – Kostenübernahme für die Beseitigung der mit den Neubaumabnahmen verbundenen Schäden

Als Anlieger möchten wir hier an die Verwaltung appellieren, dass bei Bedarf in den nächsten Jahren (sprich nach vollständiger Fertigstellung der Grundstückserschließungen) die nochmalige Aufarbeitung der Straßendecke (Teerdecke) im gleichen Umfang wie im Jahre 2010 lediglich als freiwillige Unterhaltungsmaßnahme und nicht als Erschließungsmaßnahme (also keine Umlage) durchgeführt wird.

1.14 – Ortsrandbepflanzung

Da das Nachbarrechtsgesetz NRW nicht allumfassend die Anpflanzungen in diesem B-Plan-Gebiet regeln würde und um zukünftige Streitigkeiten zwischen der Nachbarschaft zu verhindern, sollte bereits im B-Plan festgesetzt werden, dass die drei Meter breite private Grünfläche auf der Südseite des B-Plan-Gebietes maximal mit Heckengehölzern in Höhe von drei Metern bepflanzt werden darf.

Beschlussvorschlag
2.31

Beschlussvorschlag
2.33

Beschlussvorschlag
2.32

Beschlussvorschlag
2.34

Beschlussvorschlag
2.35

Eine Prüfung der Verwaltung wäre nicht nötig, da – sollte es durch Bepflanzungen zu Störungen in der Nachbarschaft kommen – der Bezug auf die Festsetzungen im B-Plan ausreichen würde.

Auch eine Bepflanzung auf den privaten Grundstücken sollte auf das gleiche Niveau wie die maximale Firsthöhe festgesetzt werden. Dies führt ebenfalls zur Klarheit/Rechtssicherheit der neuen Bauherren, da diese die Gestaltung der Gärten von Anfang an entsprechend planen können.

Abschließend möchten wir an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich darauf hinweisen, dass wir das **B-Plan-Verfahren nicht verhindern** wollen; vielmehr ist uns an klaren Regelungen gelegen, um – für „alte und neue“ Bauherren – **Rechtssicherheit zu schaffen**.

Für die wohlwollende Prüfung unserer Anregungen und Bedenken und gegebenenfalls Berücksichtigung im B-Plan-Verfahren möchten wir uns bereits im Voraus bedanken.

Wir möchten Sie bitten, die Stellungnahme der Verwaltung – sobald diese vorliegt – mindestens an einen der unterzeichnenden Anwohner zu versenden.

Mit freundlichen Grüßen

Name	Anschrift	Unterschrift

Anlieger / Nachbarschaft des
B-Plan-Gebiet Nr. V 6/1 – Hauptstraße / Südost -

Uwe B
per Email an Frau H. Schumann
~ per Fax: 75-50 00 ~

An die
Stadtverwaltung
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung
46446 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein	
BGM:
Dez.:
Eing.:	07. April 2014
Fb.:	5
Anl.:	€

Emmerich am Rhein, den 03. April 2014

**Eingabe zur Offenlage
B-Plan-Verfahren V 6/1 – Hauptstraße / Südost -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf das mit Frau Schumann und Herrn Kemkes geführte persönliche Gespräch vom 02.04.2014 möchten wir im Rahmen der Offenlage folgende Eingabe zum o.g. B-Plan machen:

**Beschlussvorschlag
2.36**

1. Der V-DSL Netzausbau ist in diesem Bereich der Hauptstraße nicht vollständig durchgeführt. Eventuell kann hier mit Erschließung der neuen Grundstücke eine bessere Situation, sprich bessere Bandbreite (bis Vdsl 50) erreicht werden. Wir würden es begrüßen, wenn die Verwaltung einen Hinweis an die Telekom geben könnte.

**Beschlussvorschlag
2.30**

2. Die Bushaltestelle gegenüber der Hubertusstraße (bisheriger Standort) wäre unserer Meinung nach die bessere Variante, wenn die gleichen Maßnahmen wie bei der neu zu errichtenden Haltestelle (Pflasterfläche, rot-weiße Schutzgeländer, etc.) angebracht werden. Eventuell könnte dort nachträglich durch örtliche Vereine oder nachbarschaftliches Engagement ein Unterstellplatz geschaffen werden, sofern aufgrund der fehlenden Frequentierung der Haltestelle das Kosten-Nutzen-Verhältnis nicht im Sinne der Verwaltung sein sollte. In diesem Bereich ist genug Platz und ggf. könnte wie bereits schon in vorherigen Schreiben geschildert eine Holzrahmenkonstruktion über dem Graben geschaffen werden ohne Eingriff (Verrohrung) in das vorhandene Gewässer. Bei dieser Ausführung ständen die Schulkinder ca. 3 Meter von der Fahrbahn entfernt.
Eine Verlegung der Haltestelle an den östlichen Rand des B-Plan-Gebietes, insbesondere in eine dortige Grabenüberführung, hätte den Nachteil, dass die Überfahrt am Morgen durch die wartenden Kinder für den neuen Bauherrn eingeschränkt nutzbar wäre.

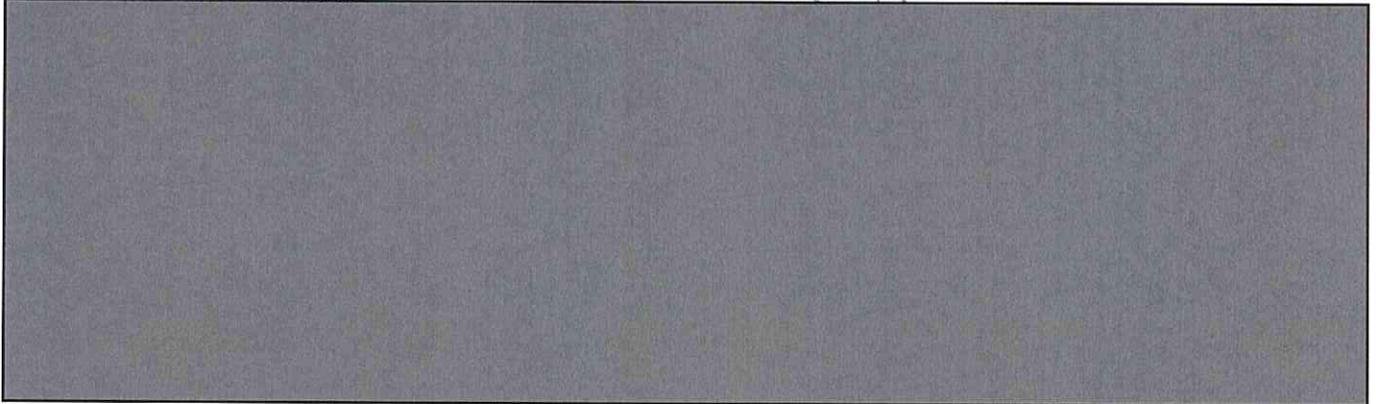
**Beschlussvorschlag
2.34**

3. Hinsichtlich der durch Herrn Ratsherr Jessner in der ASE-Sitzung beantragten wohlwollenden Prüfung zur nachträglichen Sanierung der Fahrbahndecke, möchten die Anlieger erfragen, ob eine schriftliche Stellungnahme hierzu von der Verwaltung erfolgt und mit einer Einbindung der Kostenübernahme für eine Sanierung (vergleichbar der im Jahre 2010 durchgeführten) aus Gründen der Fairness und Kulanz zu rechnen ist.

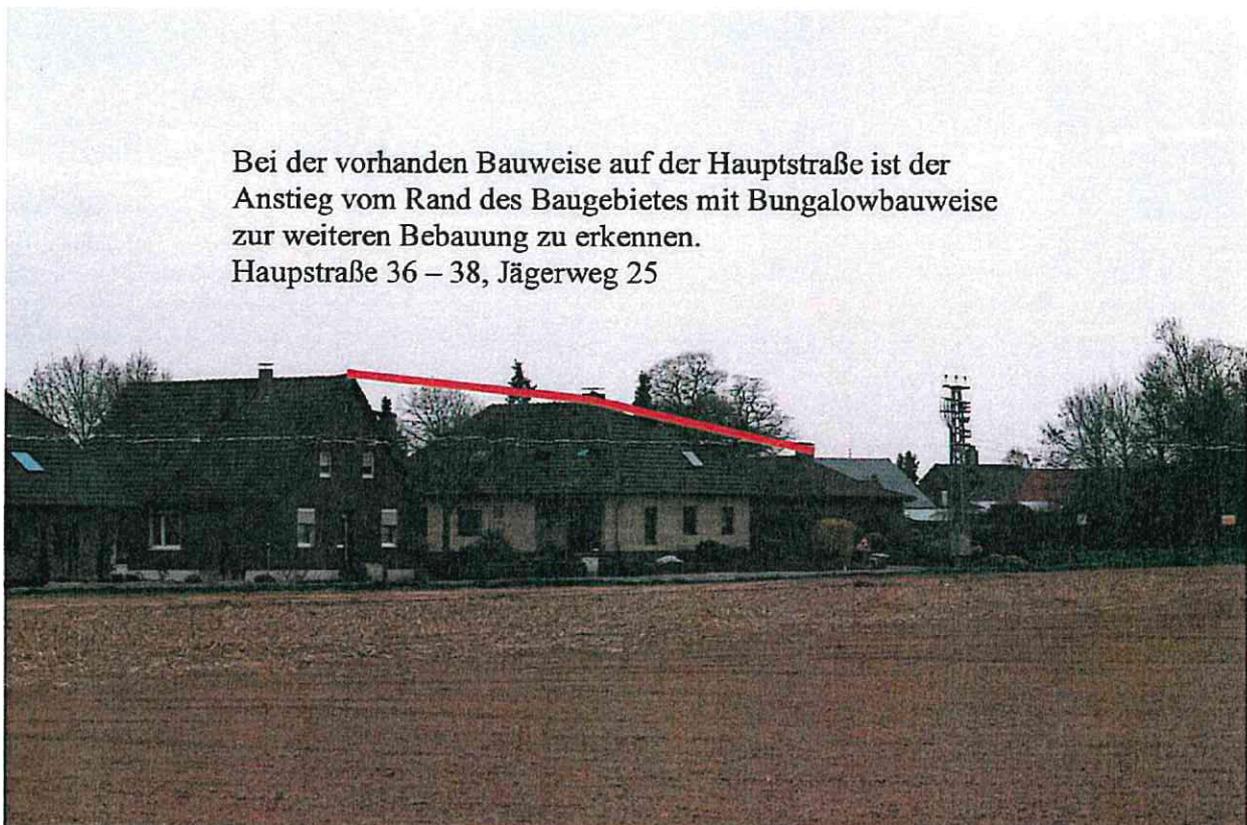
Das Haus Hagenackerweg 2 würde vormittags durch die in der Offenlage vorgestellte maximale bauliche Ausnutzung eine starke Verschattung hinnehmen müssen (*Seite 16, Abbildung 7 der Entwurfsbegründung*). Auch diese Situation würde durch die zuvor geschilderte Festlegung entspannt werden.

Ein weiterer, städtebaulich nicht unbedeutender Aspekt dürfte sein, dass der Übergang zur vorhanden Bebauung fließender und freundlicher durch einen sanften Anstieg der Gebäude im Westen des Plangebietes gestaltet wird. Dies ist bereits am östlichen Rande des Baugebietes zu erkennen. Dadurch würden die Kriterien erfüllt werden, dass sich das neue Baugebiet in die unmittelbar angrenzende Umgebung einfügt. (Bilder in der Anlage dieses Schreibens)

Mit freundlichen Grüßen



Bei der vorhandenen Bauweise auf der Hauptstraße ist der Anstieg vom Rand des Baugebietes mit Bungalowbauweise zur weiteren Bebauung zu erkennen.
Hauptstraße 36 – 38, Jägerweg 25



Bungalowbauweise an der westlichen Grenze des
B-Plan Gebietes. Hagenackerweg 2



Sicht von Süden (aus Dornick) kommend über den Hagenackerweg.
Die westlich am Plangebiet anschließende Bungalowbauweise würde das Plangebiet abrunden mit einem leichten Anstieg zum B-Plan-Gebiet, wenn die auf der gegenüberliegenden Seite vom Haus Hagenackerweg 2 und dem Haus Hauptstraße 48 ebenfalls in Bungalowbauweise geplant werden.
Aufgrund der niedrigeren Bauweise würde sich für den Bungalow Hagenackerweg 2 die Verschattung in den Vormittagsstunden angenehmer gestalten und für das Haus Hauptstraße 48 mit solarenergetischer Nutzung (PV & Solare Heizungsunterstützung) gerade in den Monaten mit niedrigem Sonnenstand positiver gestalten.



04.04.2014 14:13

An Helga.Schumann@stadt-emmerich.de

Kopie "Stefan Wachs" <stefan.wachs@stadt-emmerich.de>

Blindkopie

Thema Bebauungsplanverfahren V 6/1 -Hauptstrasse / Südost-

46446 Emmerich

An den Fachbereich 5 -Stadtentwicklung-
Frau Schumann

Beschlussvorschläge
2.39 und 2.40

Sehr geehrte Frau Schumann,

anlässlich eines Ortstermin am 07.02.2014, an dem Sie auch teilnahmen, wurde meinerseits auf Anfrage, dem Deichverband zugebilligt im Zuge der Grabenunterhaltung, die Böschung auf der gesamten Länge um ca 20 cm auf mein Grundstück auszudehnen. Wie ich am 31.03. während der Arbeitsausführung festgestellt habe, wurde die Grenze um **1,20 Meter** überschritten. Diesen Tatbestand hat auch der Eigentümer des im weiteren Verlauf des Grabens anliegendem Grundstückes, Herr Bossmann festgestellt. Ich forderte den Deichverband auf die Arbeiten einzustellen und bat um einen erneuten Ortstermin und informierte Ihren Fachbereich. Bei einem weiteren Ortstermin am 03.04. mit Ihnen, Herrn Kraayvanger vom Fachbereich 3, Immobilien, den Herren Friedrich und Baumann vom Deichverband und Herrn Bossmann wurde die Situation diskutiert. Der Deichverband sah alternativ nur die Möglichkeit die erforderliche Fläche dem Strassenraum zu entnehmen, in den neu angelegten Bankettstreifen. Von Herrn Bossmann wurde angeboten auf der gesamten Länge seines ehemaligen Grundstückes (Bebauungsplanbereich) und dem angrenzenden Grundstück einen Streifen von 1,00m Breite an die Stadt unendgeldlich abzutreten. Lediglich die dann anfallenden Vermessungskosten, Grunderwerbssteuer für Ackerland und Notargebühren gingen zu Lasten der Stadt. Im Gegenzug sollte die in seinem Besitz verbliebene festgelegte Grünfläche hinter dem Baugebiet von 6,00 m auf 5,00m reduziert werden um ihm einen wirtschaftlichen Nachteil bei der Bewirtschaftung zu ersparen. Gleiches gilt für das angrende Grundstück. Die Baufläche würde einschließlich der Baugrenzen um 1,00m landeinwärts verschoben.

Ich rege nun an diese für alle Beteiligten erträgliche Lösung aufzugreifen. Folgende Vorteile kann ich erkennen:

- < Das Strassenbankett bleibt erhalten, die Strassenbreite insgesamt auch. (Schulbusse und zu erwartende Baustofftransportfahrzeuge können besser verkehren)< Der vom Deichverband angelegte Graben muß nicht wieder aufwendig in den Ursprungszustand gebracht werden. Und ein zeitaufwendiges Ausbaurverfahren könnte vermieden werden.
- < Für einen eventuellen Strassenausbau in ca 10 bis 15 Jahren wäre eine angemessene Strassenbreite verfügbar.
- < Für die geplante Bushaltestelle mit Unterstand wäre im Hinblick auf die Sicherheit der Schulkinder ausreichend tiefe Aufstellfläche im Besitz der Stadt.
- < Die Entwässerung des Gebietes würde wesentlich verbessert, unter anderem der geplante Abfluß in zwei Richtungen und das Auffangvolumen erweitert werden.
- < Das Bebauungsplanverfahren könnte ohne weiteren zeit und arbeitsintensiven Streit nun zum Abschluß gebracht werden.

- < Dem Deichverband werden nicht weitere Kosten aufgelastet.
- < Die finanziellen Mittel aus dem Verkauf des städtischen Grundstückes , Flurstück 114 könnten dafür verwandt werden. Evtl Umlegung / Flächenausgleich ?
- < Dem von den Anliegern vorgetragenem Wunsch auf mehr Abstand könnte um einen weiteren Meter entsprochen werden.
- < Bei einer Strassenbreitenreduzierung bzw fehlendem Bankett könnten wie am sehr schmalen Hagenackerweg montiert, auch auf der Hauptstrasse Leitplanken erforderlich werden.

Ich möchte Sie bitten diese Anregungen entsprechend zu würdigen.

Mit freundlichen Grüßen

