An die
Stadt Kleve
FB Planen und Bauen
Landwehr 4-6
47533 Kleve

Kleve, den 06.11.2013

Betr.: Vereinfachte Änderung Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 1-084-1 Flur 40
Flurstücke 450,451,452 und 454

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Besitzerin des Grundstückes und damit direkt von der Änderung des Bebauungsplans 1-084-1 betroffen.

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes mache ich folgende Bedenken geltend:

1) Fehlende Festlegung Oberkante Fußboden EG

Bereits bei der Bebauung der Flurstücke 450 und 451 musste ich Einspruch gegen die Planung und die erteilte (vereinfachte) Baugenehmigung einlegen, da der Bauträger versucht hatte, das Kellergeschoß in der Hanglage als Vollgeschoss zu errichten.

Seinerzeit wurden c die Bestandshöhen des Ursprungsgeländes zu hoch ermittelt und darüberhinaus die Bodenplatte entgegen der Planung zu hoch eingebaut. Aufgrund des Einschreitens der Stadt Kleve, für das ich mich noch einmal ausdrücklich bedanke, musste dann einen kompletten Bauantrag stellen und das bereits errichtete Kellergeschoß um ca. 25 cm einkürzen.

Das Ursprungsgelände der Flurstücke 452/454 wurde bereits während der Baumaßnahme für die Flurstücke 450/451 durch Aufschüttungen seitens massiv erhöht. Zum Vergleich lege ich Bilder zu Beginn der Baumaßnahme auf den Flurstücken 450/451 im Mai 2012 und vom Juni 2013 bei. Man kann darauf sehr gut die vorgenommene Aufschüttung erkennen.

Wir regen daher dringend an, dass für die Flurstücke 452/454 von vornherein eine Höhe in Meter ü.N.N. für die Oberkante Fußboden im Erdgeschoß vorgegeben wird, die sich am unveränderten Ursprungsgelände der Flurstücke 452/454 im Mai 2012 orientiert.

Das Ursprungsgelände der Flurstücke 452/454 liegt niedriger als das Ursprungsgelände der Flurstücke 450/451. Dies kann man an den Bauantragsunterlagen, die uns aufgrund der o.g. Vorkommnisse vorliegen, für die Flurstücke 450/451 gut erkennen. Wir erachten die Mitte des Baufeldes als die korrekte Höhe für die OKEF für die Flurstücke 452/454. Diese würde nach unserer Berechnung bei ca. 38,20 m ü.N.N. liegen

2) **Vergrößerung des Baufensters auf den Flurstücken 452/454**

Die Verkleinerung des Baufensters auf den Flurstücken 450/451 von 320m^2 auf 168m^2 entspricht lediglich der Abbildung des neu errichteten Bestandes. Hier wird für Ortsunkundige der Eindruck erweckt als ob weitere Bauten verhindert oder reduziert würden.

Tatsächlich wurde mit dem Neubaubestand auf den Flurstücken 450/451 bereits die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 ausgenutzt, z.B. beträgt die Grundstücksgröße für das Flurstück 450 ca. 300m^2 und die darauf errichtete Haushälfte hat ca. 145 m²qm Geschossfläche. Ein größeres Bauwerk wäre auch bereits nach dem heute gültigen B-Plan auf den Flurstücken 450/451 gar nicht mehr möglich. Insoweit hat die Verkleinerung des Baufeldes auf den Flurstücken 450/451 überhaupt keine Auswirkungen insbesondere stellt sie keinerlei Verzicht dar.

Die Grundstücksgröße der Flurstücke 452/454 entspricht fast genau der Grundstücksgröße der Flurstücke 450/451. Auf den Flurstücken 452/454 soll aber unverständlicherweise das Baufenster sogar von 194m^2 auf 210m^2 erhöht werden. Im Vergleich zu den Flurstücken 450/451 bedeutet das eine Vergrößerung des Baufeldes um 25% (168m^2 <-> 210m^2).

Ich erachte das vorhandene Baufenster von 194m^2 bei der vorhandenen Grundstücksgröße für die Flurstücke 452/454 als vollkommen ausreichend und widerspreche der Vergrößerung. Ebenso widerspreche ich der Verschiebung des Baufeldes weil sich aufgrund des (vermutlich) geplanten Pultdaches eine Fassadenfront an der Nordseite von ca. 13 m Höhe (KG, EG, DG) in die heute vorhandene Gebäudelinie und unsere Blickachse stellt.

Der auf den Flurstücken 452/454 zu erwartende Gartenanteil würde bei der Änderung des B-Plans deutlich verringert und entspräche nicht mehr dem für diese Wohnlage typischen grünen Umfeld. Das neue Baufeld auf den Flurstücken 452/454 sollte im Norden und Süden möglichst parallel zum Baufeld auf den Flurstücken 450/451 liegen. Dafür ist im Süden ausreichend Platz vorhanden. Die Wegeflächen auf dem Flurstück 455 stellen dafür kein Hindernis dar. Sie dienen vermutlich lediglich der Aufnahme zusätzlicher PKWs durch die Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten.

3) Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten

Ich widerspreche der Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten. Der heutige gültige Bebauungsplan begrenzt zu Recht die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei je Gebäude. Alle Wohngebäude auf den Flurstücken 435, 437, 450, 451, 389, 289 und auch die weitere Umgebung innerhalb des Bereiches der eingeschossigen Bebauung verfügen über maximal 2 Wohneinheiten. Das zur Begründung der Erhöhung herangezogene Gebäude auf dem Flurstück 402 befindet sich auf einem wesentlich größeren Grundstück und stellt auch einen Einzelfall dar.

Insbesondere der Wohnbereich der Flurstücke 435, 437, 451, 450, 389, 289 ist von Einfamilienhäusern im Besitz mit einem hohen Gartenanteil geprägt. Gerade dieses Wohnumfeld hat in den letzten zwei Jahren bei zwei nachbarlichen Einfamilienhäusern, deren Besitzer aus Altersgründen verkaufen mussten bzw. verstorben sind, zu einem reibungslosen Verkauf beigetragen. Die neuen Nachbarn haben sich gut in diese Nachbarschaft integriert.

Es wäre sehr wünschenswert wenn dieses nachbarschaftliche Wohnumfeld auch städteplanerisch unterstützt wird. Durch die zunehmend intensive Neubebauung in den vergangenen drei Jahren auf der Weberstraße mit einer Vielzahl von vermieteten Mehrfamilienhäusern hat das nachbarschaftliche Umfeld stark gelitten und das Verkehrsaufkommen ist deutlich angestiegen.

Der Bereich der eingeschossigen Bebauung sollte daher Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften vorbehalten bleiben und es sollte nicht einseitig den kommerziellen Wünschen des Bauträgers gefolgt werden. Diesem waren die Rahmenbedingungen des derzeit gültigen B-Plans beim Grundstückserwerb der Flurstücke 452/454 vor 2 Jahren auch bestens bekannt. Daraufhin hat er damals auch seinen Grundstückskaufpreis kalkuliert. Der seinerzeit gezahlte Grundstückspreis ist mir bestens bekannt und basiert auf der Erstellung von zwei Doppelhaushälften und nicht von drei Eigentumswohnungen.

4) **Festschreibung der Dachneigung**

Ich widerspreche der Wegnahme der Festsetzung der Dachneigung und insbs. der Dachform. Ausnahmslos alle Häuser im Bereich der eingeschossigen Bebauung im betroffenen Bereich des B-Plans verfügen über ein Satteldach. Selbst die neu errichteten Häuser auf den Flurstücken 450/451 und das Mehrfamilienhaus auf dem Flurstück 402 verfügen über Satteldächer.

Es ist also seit Jahrzehnten nachgewiesen, dass in diesem Wohnbereich der eingeschossigen Bebauung unterschiedliche Hausgrößen mit der im B-Plan 1-084-1 festgelegten Dachform und Neigung gebaut werden können. Auch im Bereich der zweigeschossigen Bebauung gibt es nur ganz wenige Ausnahmen. Es gibt überhaupt keine Notwendigkeit in diesem Wohnbereich ein Gebäude mit einem Pultdach zu errichten, das dann vermutlich auf der Nordseite eine ca. 13m hohe Fassade haben wird und zudem aus der Flucht der Gebäude auf

den Flurstücken 289, 450, 451 und 402 steht. Darüberhinaus werden die nördlich tiefer liegenden Häuser auf den Flurstücken 343/299 durch eine solch hohe Fassadenfront optisch beeinträchtigt.

Die Häuser auf den Flurstücken 452/454 können problemlos mit einem Satteldach und großen Dachgauben ausgestattet werden umso einen Blick auf den Reichswald zu ermöglichen. Der Bauträger Complettbau bevorzugt bekanntermaßen diese Pultdachform weil damit eine höhere Ausnutzung der Grundstücke erreicht wird. Welche negativen Konstellationen sich daraus ergeben,

_____Diese kommerziellen Interessen sollten in diesem Wohnbereich aber nicht die Grundlage für die Gestaltung des B-Plans bilden.

Ich bitte freundlich um Berücksichtigung meiner Widersprüche bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan. Über eine Stellungnahme würde ich mich sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 4 Seiten Bilder

Stand Mai 2012

Juni 2013

Juin 2013

Juni 2013