Stadt Kleve - Der Bürger;eister -
Fachbereich Planen und ~auen
Landwehr 4-6
47533 Kleve

erwaltung Kleve
Eingang
15. JAN. 2014
FB 61
Anlagen

vorab per Telefax: 84-414

Kleve, den
13.01.2014

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-084-1

-2. Offenlage-

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorgenannter Angelegenheit überreichen wir in der Anlage vorab per Telefax die Eingabe an den Rat der Stadt Kleve zum obigen Verfahren. Der besseren Lesbarkett halber übermitteln/wir ein Original auf dem Postweg bzw. bringen dieses per Boten fristgerecht vorbei.

Ferner bitten wir um Information im Fall der Erteilung einer Baugenehmigngg respektive einer Baufreistellung, da wir dann hinsichtiich der Rechtsschutzmöglichkeiten Normenkontrollkla6e bzw. Nachbarklage mit der Mandantschatt Rücksprache zu nehmen haben.

Mit freundlichem Gruß

Ba

An den Rat der Stadt Kleve
- Der Bürgermeister -
Landwehr 4-6
47533 Kleve

Kleve, den
13.01.2014

2. Änderugg des Bebauun**gsplans** Nr. 1-084-1

-2. **Offen**lage-

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und im Auftrage der von uns vertretenen

f-

dessen Vollmachtsurkunde sich bereits im Verwaltungsgagg befindet, erheben wir Einwendungen gegen die Bebauungsplan-Änderung des B-Plans Nr. 1-084-1 und regen an, es bei den bisherigen Festsetzungen zu belassen.

Gründe:

1. Höhen**festsetzung** im erneut offen liegenden Planentwurf

Im Planentwuff - textliche Festsetzungen zu Ziff. 3 - wurde eine maximale Firsthöhe von 9,25 m und eine maximale Außenwandhöee auf 4,25 m festgesetzt, wobei nunmehr durch Festlegung im Baufenster in der 2. Offenlage die maximale Firsthöhe von 49,75 m über NN festgesetzt wurde.

Damit liegt zwar erstmals mathemaiisch genau eine verbindiiche Festsetzung der Außenhöhe vor.

Gemäß ~ 2 (4) Landesbauordnung NW entspricht im Interesse einer nachbarverträglichen Lösung allerdings nur die Beibehaltung des früheren Gelände-Niveaus noch vor Durchführung einer Aufschüttung durch das beteiligte Bauunternehmen und noch vor Durchführung der bereits verwirkiichten Baumaßnahme dem Rücksichtnahmegebot des Baugesetzbuches.

Bei der Ermittlung des gerade noch nachbarverträglichen Höhen-Niveaus ist die u r s P r ü n 9 l i c h e Geländeoberfläche vor Beginn der Bautätigkett gemäß ~ 2 BauO NRW zu ermitteln und wiederherzustellen.

Die Grundstückseigentümerin hat in der Örtlichkett bereits alles unternommen, um durch Aufschüttung des beabsichtigten Baufeldes Fakten zu schaffen und weit höher zu bauen als planerisch gewünsch..

Zum Beweis überreichen wir als Lichtbilder 1 und 2 das noch im vergangenen Jahr 2012 aufgenommene Baufeld in seiner ursprüngiichen topographiscenn Situation.

Die Aufnahmen 1 und 2 zeigen diese auf den Fotos hinten liegende Bauparzelle *d* aus Sicht der auf der anderen Seite befindiichen Grundstücksnachbarin

Vorne liegt das heute realisierte Bauvorhaben.

Deutlich ist auf beiden Lichtblldern erkennba,, dass der zu bebauende Bereich in Hanglage und w e i t t i e f e r als die vorne bereits als Baufeldfreimachung ausgehobene Fläche des mittlerwelle realisierten Doppelhauses liegt.

Auf den weiteren Lichtblldern 3 und 4 mit aktuellem Aufnahmedauum 19.06.2013 zeigt sich hingegen, dass der Bauherr zwischenzeitlich die Auffüllung des

Grundstückes durchgefühtt hat, um sich hier Vortelle bei der Vermessung zu verschaffen.

Das Geländeniveau wurde Meter hoch durch weiteres Erdreich verändett und massiv erhöht.

Gelingt dem Nachbarn nunmehr durch die in der 2. Offenlage erstmals enthaltende Änderung des maßgebiichen Höhen-Niveaus eine deutlich höhere Lage des Baukörpers, werden die beabsichtigten beiden sogenannten Stadthäuser erst recht wie eine zweigeschossige, sich nicht einfügende störende Bebauung wirken.

Wir schlagen auf Basis des ursprüngiichen Geländeniveaus eine Höhenlage Bezugspunkt Oberkante Fußboden EG von 38,2 m über NN vor.

Die Differenz zwischen dem ursprüngiichen und dem nunmehr durch den geänderten Planungsentwuff zur Legalisierung anstehenden Höhenunterschied liegt daher bei rund 11 Meter!

Dies zeigt, dass nicht nur eine geringfügige Anpassung stattfinde,, sondern ein ganz massiver Eingriff, nur zu Gunsten eines einzigen Antragstellers und ohne Rücksicht auf die städtebauiichen Belange.

Im Bereich des Bebauungsplass Bergstraße hat der Rat der Stadt Kleve gerade vor kurzem noch umgekehtt in der letzten Ratssitzung vor den Weihnachtsfeiertagen zur Verhinderung ebenfalls eines 6-Fam.-Wohhhauses aus städtebauiichnn Überlegungen heraus eine Veränderungssperre verhäng,, bei praktisch identischer Sachlage.

Wo zeigt sich hier ein konsequentes städtebauiiches Verhalten?

2.Verschiebung des Baufeldes schafft Konfl**ikt**po**tenzial** zur Nachbarschatt

a)

Entgegen der Begründung zur Einleitung des Verfahrens führt die Erhöhung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im Bereich der Flurstücke 454 und 452 auf 3 Wohneinheten unter gleichzeitiger Verschiebung der bebaubaren Fläche zu einer deutlichen Massierung des künftigen Gebäudebestandes unter Aufgabe bisheriger wesentiicher Grundsätze der Planung.

Bisher waren im Gesamtbereihh des B-Plans die Grundstücks-Abstände zu den seitlichen Nachbargrundsüücken sehr komfortabel und entsprachen dem Grundstückszuschnitt. Bei dem neuen Baufenster beträgt der Abstand lediglich noch 3 m zu dem Grundstück der von uns vertretenen Wohnungseigentümergemeinschaft.

Wenn das Baufeld wie im Entwurfsplan verschoben wird, muss der Hauseingang definitiv tiefer liegen als der Eingang der neuen Nachbarhäuse.. Wenn dann die ursprüngiich geplante Geschosshöhe des Kellers gebaut werden soll, muss die Bodenplatte mindestens 30 cm tiefer eingebaut werden als am vorhandenen Neubau.

Gleichwohl verändett die Intensivierung der zulässigen baulichen Nutzbarkett der Parzellen der im planbefangenen Bereich den Gebietscharakter der Grundstücke Weberstraße negativ.

Selbst die städtische Sitzungsvollage mit der Vorlage-N.. 890/IX. verschweigt, dass die Verkleinerung des vorhandenen Baufeldes keinesfalls zu einem Ausgleich für die Verschiebung in ein größeres Baufeld dienen kann.

Die Vorlage suggeriett im Gegentell gerade diesen gar nicht bestehenden Ausgleich.

Aufgrund der durch die bisherige Satzung festgelegten GRZ und GFZ wäre eine größere Ausnutzung des bisherigen Baufensters nämlich gar nicht zulässig.

Es findet also entgegen der Angaben der zitierten Sitzungsvollage kein bauplaneiisch unverdächtiger Ausgleich im Bereich zulässiger baulicher Aktivitäten statt, sondern es wird entgegen des bisherigen am Rücksichtnahmegebot orientierten Gebietscharakters einer störenden Intensivbebauugg Vorschub geleistet.

Wir rügen deshalb den Planentwuff insoweit wegen des fehlenden Interessenausgeeichs als abwägungsfeheerhaft.

b)

In diesem Zuge greifen wir zugleich die Argumentation des weiteren Einwenders dieser vertreten durch , sein betroffenes Grundstück auf.

Im Rahmen des dortigen ebenfalls als Einwendung zu betrachtenden Schriftwechsess fordert dieser Nachbar angesichts der fehlenden Anordnung einer Trennmauer gegen Erdrutsch und Wassereinbrüche ein Schutzkonzept für sein Grundstück unter Hinweis auf einen bereits festgestellten Erdrutsch an der Gruftstraße, damit ein Abrutschen des Erdreiches und Wassereinbrüche auf sein Gebäude verhindett werden.

Die nach der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen ab 3 Wohneinheiten gesetz!. zwingend gem. ~ 67 Abs 4 LBauO NW vorzulegende geprüfte Statik alleine bietet angesichts des dramatischen Klimawandels gegen diese Risiken der Bebauung eines Hanggrundstückes keinen ausreichenden tatsächiichen Schutz.

Ein derartiges Schutzkonzett fehlt auch für das Grundstück der von uns vertretenen Wohnungseigentümergemeinschaft.

c)

Bauordnungsrechtliche Aspekte sind im Rahmen der vorliegenden Einwendungen zur beabsichtigten 2. Änderung des Bebauungsplanss zwar rechtstechnisch noch nicht vorzubringen.

Wir bitten jedoch bereits jetzt, dass ein eventuelles Bauvorhaben der C
nicht als Baufreistellung, sondern im förmlichen Genehmigungsverfahren behandett werden sollte.

Die Leitlinien des Oberverwaltuggsgericsts für das Land Nordrhein-Westfalen für die pflichtgemäße Ausübung dieses Verfahrensgestaltungerechts der Baubehörde durch Anzeige der Genehmigungspflichtigkeit spätestens einen Monat nach Eingang der prüffähigen Bauunterlagen gemäß ~ 67 Abs. 1 Nr. 3 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen werden verwaltungsseitig als bekannt vorausgesetzt.

Vorliegend hat in der Vergangenheit die bereits durch falsche Angaben hinsichtiich der Höhe der Bodenplatte im zwischenzeitlihh realisierten Doppelhaus und nun aktuell durch die Aufschüttung des Baugrunds Anlass zu besonderer Vorsicht zwecks Einhaltung baurechtiicher Vorschriften im Rahmen der Bauausführuggsphase geboten.

Erst Hinweise aus Kreisen der Nachbarschatt auf die baurechtswidrigen Zustände des zwischenzeitlich realisierten Vorhabens führten im vergangenen Jahr zu einem Baustopp des zwischenzeitlich errichteten Doppelhauses und zu einem Übergang in das förmliche

Baugenehmigungsverfahren.

Letzteres sollte deshalb bereits am Anfang der nunmehrigen baulichen Tätigkett stehen.

3. Zulässggkeit eines Pultdacss führt zum Eindrukk zwei**geschossiger** Bebauung

Die Dachneigung ist im rechtskräfiigen Bebauungsplan auf 30-40° festgelegt worden, um eine einheitiiche Dachform zu erhalten und einer besonders starken Höhen-Entwicklugg der Gebäude vorzubeugen.

Der unter Ziff. 6.5 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1-084-1 zu entnehmende Begründungstex,, wonach bereits zum jetzigen Zeitpunkt unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen im planbefangennn Bereich festzustellen seien, stellt ebenfalls eine teils falsche Tatsachenbehauptung auf.

Ein Pultdach wird lediglich in demjenigen Bereich des Bebauungsplass anzutreffen sein, in dem eine zweigeschossige Bebauung aufgrund der Topographie des Geländes bereits zulässig ist.

In dem hier in Rede stehenden Bereich der Parzellen mit einer zwingend eingeschossignn Bebauung finden sich hingegen keine Pultdächer mit der unerwünschten negativen Folge einer besonders starken Höhenentwicklngg der Gebäude.

Entsprechend ist auch diese Festsetzung des künftigen Bebauungsplanes nachbarschaftsschädigedd und zerstört den Gebietscharakter des Baubestands.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass. sämtliche Kernaussagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich Webersrraße etc. Vorschub leisten für ein sich in die Nachbarschatt nicht einfügendes Bauvorhaben.

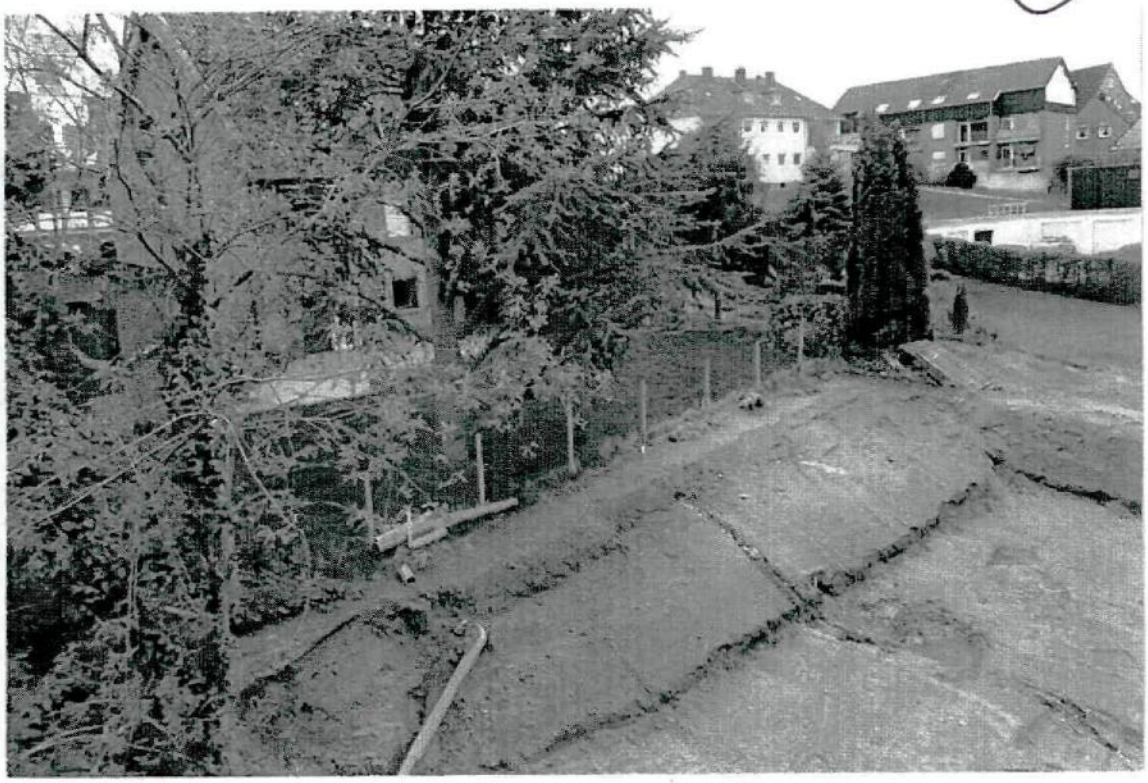
Es werden mehr (boden-) rechtliche Spannungen aufgewoffen als gelöst, der Konfliktbewältigungsgrundsatz für die Aufstellung einer Bauleitplanung wird unterlaufen und insgesamt ein abwägungsfehlerhaftes Ergebnis zulasten der umliegenden Nachbarn und nur zu Gunsten eines einzigen Bauwlliigen erzielt.

Die Entwurfsfassugg ist insgesamt also unvereinbar mit dem gesetziichen Gebot gerech-

ter Interessenabwägung in § 1 Abs. 7 BauGB und daher abzulehnen.

1

2



3
TOI
TOI

4

Stadt Kleve - Der Bürgermeister -
Fachbereich Planen und Bauen
Landwehr 4-6
47533 Kleve

vorab per Telefax: **84-414**

Kleve, den
13.11.2013

2. Änderung des Bebauungsplans Nr.1-084-1

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorgenannter Angelegenheit überreichen wir in der Anlage vorab per Telefax die Eingabe an den Rat der Stadt Kleve zum obigen Verfahren,

Der besseren Lesbarkett halber übermitteln wir ein Original auf dem Postweg bzw. bringen dieses per Boten fristgerecht vorbei.

Wir bitten um Eingangsbestätigung und Mitteilung über die Weiterbehandlung der diesseitigen Eingabe.