

Offenlage

Behörden und Träger öffentlicher Belange

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1	Thyssengas	29.10.2013	Es werden keine Anregungen formuliert. Thyssengas erhebt keine Einwände gegenüber den Planungen.	
2	Bezirksregierung Düsseldorf	30.10.2013	Die Bezirksregierung erhebt aus Sicht des Immissionsschutzes, der Abfall- und Wasserwirtschaft und des Natur- und Landschaftsschutzes keinerlei Einwände gegenüber den Planungen und regt an, die unteren Umweltbehörden zu beteiligen.	Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde der Kreis Kleve als untere Umweltbehörde ebenfalls um Stellungnahme gebeten.
3	Kreis Kleve	30.10.2013	Es werden keine Bedenken geäußert. Das Protokoll der artenschutzrechtlichen Prüfung ist mit aufzunehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Private Anregungen				
1_1	Privat 1	06.11.2013	Der Anregungsgeber erhebt Einwände gegenüber den Planungen und regt an, die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan, die nur die Gebäudehöhe festsetzen, um Höhenangaben über N.N. orientiert am Ursprungsgelände zu erweitern. Sorge bestehe darin, dass der Bauherr durch Aufschüttungen das Bodenniveau hebe und so eine höhere Bebauung an der Hanglage ermögliche. Als Orientierungspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe wird die Mitte des Baufeldes vorgeschlagen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ihr wird in Teilen gefolgt. Die neue Höhenfestsetzung des Bebauungsplans ist auf Grund der Hanglage des Grundstücks nicht ausreichend detailliert festgeschrieben worden und wird daher noch einmal verändert. Die überarbeitete Höhenfestsetzung der Firsthöhe nimmt Bezug zum benachbarten Gebäude und wird durch N.N.-Höhen festgesetzt, um hier eine eindeutige Regelung zu haben. Die zulässige Höhenentwicklung des Gebäudes orientiert sich weiterhin an den Vorgaben der geltenden Gestaltungssatzung.

1_2		<p>Der Anregungsgeber äußert sich kritisch gegenüber der Vergrößerung des Baufeldes. Die Vergrößerung des Baufeldes sei nicht notwendig, da die ausgewiesene überbaubare Fläche von 194 m² ausreichend sei. Zudem würde sich der Gartenanteil des Grundstücks zu stark reduzieren und sich somit nicht mehr in die von Grünstrukturen geprägte Umgebung eingliedern. Weiterhin wird als Anregung formuliert, das Baufeld der Flurstücke 452/454 parallel zu dem Baufeld der Flurstücke 450/451 aus-zurichten. Ausreichend Platz sei dafür gegeben, wenn die vorhandene Zuwegung verkleinert bzw. verlegt werden würde. Die Zuwegung habe in ihren Dimensionen für die Erschließung keine Bedeutung und diene ausschließlich der Aufnahme weiterer PKW durch die erhöhte Anzahl der Wohneinheiten.</p>	<p>Die Anregung wird nicht gefolgt. Die Vergrößerung des Baufeldes dient überwiegend dazu, den potenziellen Bauherren eine größere Flexibilität in der Ausrichtung des Gebäudes zu geben. Da es sich bei der Bebauung um die Bebauung in zweiter Reihe entlang eines Privatwegs handelt und beide angrenzenden Gebäude sich nicht auf einer Flucht befinden, bestehen keine städtebaulichen Gründe darin, das Baufeld auf dem Grundstück genau festzulegen. Bei der Vergrößerung des Baufeldes wurde darauf geachtet, dass alle Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken und Bestandsgebäuden eingehalten werden, so dass es zu keiner Beeinträchtigung des Bestands kommen wird. Zudem wurden weder die Grundflächenzahl noch die Geschossflächenzahl erhöht, so dass trotz der Vergrößerung des Baufeldes keine wesentlich größere Bebauung ermöglicht wird als im Ursprungsplan festgesetzt wurde.</p>
1_3		<p>Weiterhin gibt der Anregungsgeber eine Stellungnahme zur Verschiebung des Baufeldes ab. Diesbezüglich wird die Sorge geäußert, dass bei einer Verschiebung des Baufensters in Richtung Osten eine 13 m hohe Fassade errichtet werden könne, die sich in die Blickachse des davorliegenden Gebäudes stelle und die Anwohner des im Süden angrenzenden Gebäudes störe.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Verschiebung des Baufensters ermöglicht es, die überbaubare Fläche besser ausnutzen zu können. Der ursprüngliche Bebauungsplan hat ein zusammenhängendes Baufenster für die Flurstücke 402 und 180 (neue Flurstücksnummern 452 und 454) vorgesehen. Durch die Bebauung auf Flurstück 402 verblieb unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück auf den Flurstücken 452 und 454 lediglich eine nutzbare überbaubare Fläche von ca. 137 m². Bei einer Ausweisung von lediglich einem Vollgeschoss ist diese überbaubare Fläche für zwei Wohneinheiten kaum nutzbar. Eine derartige Begrenzung der überbaubaren Fläche ist mit Blick auf die Umgebung nicht im Sinne der Planung und entspricht auch nicht dem Gebäudebestand. Daher wurde das Baufenster nach Osten verschoben, um das gesamte Baufeld nutzbar zu machen.</p>

1_4		<p>Der Anregungsgeber äußert weiterhin Bedenken gegenüber der Erhöhung der Wohneinheiten. Der ursprüngliche Bebauungsplan setze die Begrenzung von zwei Wohneinheiten pro Gebäude fest und der Gebäudebestand im Bereich der eingeschossigen Gebäude sei nun auf diese Festsetzung ausgerichtet. Das in der Begründung angeführte benachbarte Gebäude mit sechs Wohneinheiten habe ein deutlich größeres Grundstück und sei zudem ein Einzelfall und nicht umgebungsprägend.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der ursprüngliche Bebauungsplan hat für den Bereich der zweiten vereinfachten Änderung eine Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt, damit das Gebiet nicht zu stark verdichtet wird. Entlang der Weberstraße gibt es bereits heute einige Gebäude mit einer erhöhten Anzahl von Wohneinheiten, die sich jedoch überwiegend gut in die Umgebung einfügen. Angrenzend an die betrachteten Flurstücke 452 und 454 existiert auf Flurstück 402 ein Gebäude mit sechs Wohneinheiten. Da dennoch bei den Flurstücken 452 und 454 eine eingeschossige Bebauung und zusätzlich eine Maximalhöhe des Gebäudes festgesetzt werden, ist hier eine negative Auswirkung auf die unmittelbare Umgebung nicht erkennbar.</p>
1_5		<p>Der Anregungsgeber äußert Bedenken gegenüber der Wegnahme der Festsetzung zur Dachneigung und der Dachform. Da die Umgebung geprägt sei von Gebäuden mit Satteldach in unterschiedlichsten Varianten, werde durch die Wegnahme der Festsetzung zur Dachneigung auch andere Dachformen wie beispielsweise ein Pultdach zulässig, was auch eine andere Höhenentwicklung des Gebäudes zulasse.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan wird lediglich die Vorgabe der Dachneigung entnommen. Eine Vorgabe zur Dachform hat auch der ursprüngliche Bebauungsplan nicht enthalten, ein Pultdach wäre daher auch vorher zulässig gewesen. Durch die zusätzlich aufgenommene Höhenfestsetzung wird sichergestellt, dass sich das Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung in die Umgebung einpasst und vermieden, dass das Gebäude den Anwohnern der umliegenden Gebäude die Sicht versperrt.</p>

2_1	Privat 2	09.11.2013	<p>Der Anregungsgeber äußert Bedenken gegenüber den Planungen, insbesondere in Bezug auf die Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten im Bereich der Flurstücke 252 und 254. Als Grund wird angeführt, dass bereits heute auf der Weberstraße eine erhöhte Verkehrsbelastung vorzufinden sei. Diese Situation sei unter anderem darauf zurückzuführen, dass in den letzten Jahren eine deutliche Nachverdichtung des gesamten Bereichs durchgeführt worden sei. Weiterhin werde die Weberstraße verstärkt als Durchgangsstraße sowohl von PKW- als auch von LKW-Fahrern genutzt, die sich nicht an die vorgeschriebene Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Km/h hielten. Weiterhin existiere entlang der Straße kein durchgängiger Fußweg, ein Ausweichen der Fahrzeuge bei Gegenverkehr sei daher nicht möglich, was zu Verkehrsbehinderungen führen könne. Die Weberstraße sei trotz der sehr geringen Breite eine der wenigen Straßen, die noch in beide Richtungen befahrbar sei. Daher werde angeregt, die Anzahl der Wohneinheiten nicht zu erhöhen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird jedoch nicht gefolgt.</p> <p>Der existierende Bebauungsplan, auf dem die Änderung basiert, ist aus dem Jahre 1991. Bei Aufstellung des Plans wurden keine Bedenken bezüglich einer zu starken verkehrlichen Belastung der Weberstraße durch die vorgeschlagene Bebauung geäußert. Grundsätzlich ist es möglich, dass sich die Verkehrssituation seit Aufstellung des Bebauungsplanes verschärft hat. Die Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten um lediglich eine Wohneinheit ist jedoch nicht so weitreichend, dass sie bemerkbare Auswirkungen auf die Verkehrssituation haben könnte. Es ist nicht ersichtlich, dass sich durch den Bau von zwei Wohneinheiten die bestehende Situation weniger verschärft oder sogar verbessert. Die Nutzung der Straße als Durchgangsstraße für PKW und LKW ist nicht im Sinne der Planung, da diese eher eine Wohnstraße vorgibt. Die Regelung des Verkehrs sowie die Ergreifung von Maßnahmen zur Verhinderung von Durchgangsverkehr ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplans, insbesondere weil auch die Weberstraße nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, und kann im Rahmen der Aufstellung auch keine Berücksichtigung finden. Hier gilt es ggf. in Zukunft verschärft die Verkehrssituation zu kontrollieren und bei Bedarf weitere ordnungsrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.</p>
2_2			<p>Die angespannte Verkehrssituation werde durch ungeordnetes Parken am Fahrbahnrand und gegenüber von Einfahrten verschärft. Die Situation des ruhenden Verkehrs sei darauf zurückzuführen, dass auf den neu bebauten Grundstücken keine ausreichende Anzahl von Stellplätzen nachgewiesen werden müsse. Zudem sei zu beobachten, dass insbesondere die Anwohner, deren Grundstücke über Privatwege erschlossen werden, in den Wintermonaten aufgrund von Glätte und Schneefall häufig die Privatwege bis zum Haus nicht mehr nutzen sondern entlang der Weberstraße parken und so zu einer weiteren Verschärfung der bereits angespannten Verkehrssituation beitragen. Der Anregungsgeber</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird jedoch nicht gefolgt.</p> <p>Ungeordnetes Parken im Straßenraum ist kein Bestandteil von Bebauungsplänen und kann daher in diesem Verfahren nicht weiter betrachtet werden. Hier müssten wiederum ordnungsrechtliche Maßnahmen greifen, sollte die Situation so kritisch sein, wie dargestellt. Bei jedem Neubau müssen ausreichend Stellplätze für jede Wohneinheit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Bei einer Erhöhung der Wohneinheiten wird sich daher auch der Bedarf der Stellplätze erhöhen, die im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen sind. Hier wird der übliche Stellplatzschlüssel angenommen, der im gesamten Stadtgebiet Gültigkeit hat. Einen zusätzlichen Nachweis z.B. von</p>

		äußert dahin-gehend Bedenken, dass auf den Flurstücken 252 und 254 ausreichend Stellplätze für die erhöhte Anzahl der Wohn-einheiten vorgesehen werden. Es wird angeregt, bei der heutigen Situation für drei zusätzliche Wohneinheiten der Nachweis von drei Garagen und drei Stellplätzen sowie von mindestens zwei Besucherstellplätzen zu fordern. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass selbst bei einer ausreichenden Ausweisung von Stellplätzen weiteres Parken entlang der Straße entstehen könne, da die privaten Stellplätze auf dem Grundstück häufig aus Bequemlichkeit nicht genutzt würden.	Besucherparkplätzen für ein privates Wohnhaus ist nicht einzufordern.
2_3		Der Anregungsgeber gibt zu Bedenken, dass der Privatweg, der als Erschließung für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstücke dienen soll, die aus Sicherheitsgründen vorgeschriebene Breite von drei Metern unterschreitet. Zudem wird angeregt, dass auf dem Erschließungsweg Ausweichbuchten vorgesehen werden müssen, da Begegnungsverkehr nicht möglich ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Der Privatweg zur Erschließung der Flurstücke ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans, er ist im ursprünglichen Bebauungsplan 1-084-1 in der notwendigen Breite dargestellt. Da die Gebäude der Flurstücke 40 und 451 bereits genehmigt und errichtet wurden, ist davon auszugehen, dass alle rechtlichen Vorgaben bezüglich einer Erschließung eingehalten wurden, da auch das Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens ist. Ausweichbuchten für Begegnungsverkehre sind auf Privatwegen nicht notwendig.
2_4		Der ruhende Verkehr am Straßenrand führe weiterhin dazu, dass das wöchentlich vorbeikommende Kehr-fahrzeug den Rinnstein an der Gefälleseite nicht kehren könne, da sich hier zu viele Fahrzeuge befinden. Doch auch wenn das Kehrfahrzeug nicht durch parkende Fahrzeuge behindert würde, wird die Straße nicht ausreichend von Laub und Müll gereinigt, so dass die Anwohner regelmäßig nacharbeiten müssten, obwohl insbesondere das Laub nicht von den privaten Gärten sondern von öffentlichen Grünflächen stamme.	Die angesprochenen Aspekte sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und können daher auch im weiteren Verfahren nicht weiter berücksichtigt werden. Die Sauberkeit der Straße müsste an anderer Stelle geklärt werden. Grundsätzlich sind die Anwohner dazu verpflichtet, die Bereiche vor den Häusern zu säubern, egal wo die Quelle der Verunreinigung ist.

2_5			Der Anregungsgeber gibt zu Bedenken, dass bei mehrgeschossigen Gebäuden auf den Grundstücken Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge vorzuhalten sind, die in dem Bebauungsplan nicht enthalten sind.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Nachweis des Brandschutzes und allen dazugehörigen Auflagen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt und ist somit kein Bestandteil des Bebauungsplans.
3_1	Privat 3	13.11.2013	Es wird angeregt, die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans beizubehalten und die geplanten Änderungen nicht weiter zu verfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, gibt der Anregungsgeber Hinweise für eine Änderung der getroffenen Festsetzungen. Die Höhenfestsetzungen werden im Bebauungsplan aufgrund der Hanglage und unklaren Bezugspunkte nicht eindeutig festgesetzt. Es wird angeregt die Höhenfestsetzung gänzlich zu streichen oder aber als maßgeblichen Bezugspunkt das ursprüngliche Geländeniveau in Mitte des künftigen Baufeldes festzusetzen. Dabei sei zu beachten, dass das ursprüngliche Geländeniveau ermittelt werde, da der Bauherr bereits Erdarbeiten vorgenommen habe. Eine Erhöhung des Bezugspunkts würde dazu führen, dass sich die neue Bebauung nicht mehr in die Umgebung einfüge und optisch wie ein zweigeschossiges Gebäude wirke. Basierend darauf wird als Bezugspunkt Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss eine Höhe von 38,2 m über N.N. vorgeschlagen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird in Teilen gefolgt. Grundsätzlich wird die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans 1-084-1 weiterhin verfolgt, um die Rahmenbedingungen für eine Bebauung der Flurstücke 452 und 454 zu verbessern. Die Höhenfestsetzung des Bebauungsplans bleibt erhalten, um die Höhenentwicklung der neuen Gebäude steuern zu können. Sie wird jedoch konkretisiert und eindeutig definiert, um trotz der Hanglage eine ungewünschte Höhenentwicklung ausschließen zu können. Die vorgeschlagene Bezugshöhe wird nicht für die Höhenfestsetzung gewählt, da diese den örtlichen Gegebenheiten nicht entspricht.
3_2			Die Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten und die gleichzeitige Verschiebung der überbaubaren Fläche führten zu einer deutlichen Massierung des künftigen Gebäudebestands unter Aufgabe wesentlicher Grundsätze der Planung. Bisher seien im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die Abstände zwischen den Baufenstern komfortabel gewesen und entsprachen dem Grundstückszuschnitt. Bei dem neuen Baufenster betrüge der Abstand zum benachbarten Grundstück im Westen lediglich drei Meter. Die	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Die Verschiebung des Baufensters verringert in keiner Weise den Abstand zum Nachbargrundstück im Westen, da im rechtskräftigen Bebauungsplan 1-084-1 das Baufenster für die Flurstücke 454 und 452 und das Baufenster für das Flurstück 402 als ein gemeinsames Baufenster ausgewiesen wurde. Die Verschiebung hat demnach auf die Abstandflächen, die laut Bauordnung eingehalten werden müssen, keine Auswirkungen. Die Erhöhung der Wohneinheiten von zwei auf drei zulässige Wohneinheiten zieht aus Sicht der Verwaltung

		<p>Intensivierung der zulässigen baulichen Nutzbarkeit verändere den Gebietscharakter der Grundstücke an der Weberstraße negativ.</p>	<p>keine Massierung des Gebäudebestands nach sich, da bereits Mehrfamilienhäuser in der Umgebung vorhanden sind wie z.B. ein Wohngebäude mit sechs Wohneinheiten, welches im Westen direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzt. Zudem bleibt die Festsetzung zur eingeschossigen Bauweise erhalten, so dass sich das Gebäude von seinen Ausmaßen in die Umgebung einpasst. Zusätzlich liegt das betroffene Grundstück in zweiter Reihe zur Weberstraße und ist nur durch einen schmalen Privatweg zugänglich, so dass keine Gefahr besteht, dass der Charakter des gesamten Wohngebiets sich verändert.</p>
3_3		<p>Die Begründung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 1-084-1 suggeriere, dass durch die Verkleinerung des Baufensters auf den Flurstücken 450 und 451 ein Ausgleich für die Vergrößerung des benachbarten Baufeldes erfolge. Diese Argumentation sei fehlerhaft, da das Baufeld lediglich auf den Gebäudebestand zurückgenommen würde. Eine größere Bebauung wäre jedoch auf Grund der festgesetzten GRZ und GFZ gar nicht zulässig gewesen, so dass hier keine Reduzierung der überbaubaren Fläche vorgenommen worden sei. Es finde daher kein bauplanerisch unverdächtiger Ausgleich im Bereich zulässiger baulicher Aktivitäten statt, sondern es werde entgegen des bisherigen am Rücksichtnahmegebot orientierten Gebietscharakters einer störenden Intensivbebauung Vorschub geleistet. Wegen des fehlenden Interessensausgleichs sei in dem Bebauungsplan daher ein Abwägungsfehler vorhanden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Die Ausweisung des ursprünglichen Bebauungsplans sieht ein Baufenster von ca. 335 m² für das Flurstück 178 vor. Dieses Baufeld hätte im Rahmen einer Bebauung auch ausgenutzt werden können, ohne die vorgeschriebenen GRZ zu überschreiten. Es wurde jedoch ein deutlich kleineres Gebäude errichtet und die überbaubare Fläche wurde im Bebauungsplan angepasst. Durch die Teilung der Flurstücke 178 und 180 ist eine neue Anordnung der Baufenster notwendig, um eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen. Ein Abwägungsfehler in der Begründung ist nicht vorgenommen worden. Die Begründung weist eindeutig darauf hin, dass das Baufenster der Flurstücke 450 und 451 auf den vorhandenen Gebäudebestand zurückgenommen wird. Zudem wird für die Flurstücke 452 und 454 zwar ein größeres Baufenster ausgewiesen, die GRZ und auch die GFZ des rechtskräftigen Bebauungsplans werden jedoch nicht erhöht. Diese Beschränkung sichert eine angepasste Bebauung mit Rücksicht auf die angrenzenden Bestandsgebäude.</p>

3_4		<p>Der Anregungsgeber verweist weiterhin auf eine private Einwendung im Rahmen eines anderen Verfahrens, in dem ein Anwohner beklage, dass für sein Grundstück kein ausreichendes Schutzkonzept vorhanden sei, da eine Trennmauer fehle, welche sein Grundstück gegen Erdbeben und Wassereinträge schütze. Die gesetzlich vorgeschriebene Statik biete angesichts des dramatischen Klimawandels gegen diese Risiken bei einer Hangbebauung keinen ausreichenden Schutz. Ein derartiges Schutzkonzept liege auch für das Bauvorhaben der Flurstücke 452 und 454 nicht vor. Der Anregungsgeber regt daher an, dass auch wenn dieser Aspekt ein bauordnungsrechtlicher Aspekt ist, ein eventuelles Bauvorhaben nicht als Baufreistellung zu behandeln sondern ein förmliches Genehmigungsverfahren zu vollziehen. Da der Bauherr bereits in der Vergangenheit durch unsachgemäße Arbeiten auffällig geworden sei und die Nachbarn für das benachbarte Bauvorhaben bereits einen temporären Baustopp und den Übergang in ein förmliches Baugenehmigungsverfahren erzielten, wird angeregt in diesem Fall von Beginn an das förmliche Verfahren zu wählen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird jedoch nicht gefolgt. Wie der Anregungsgeber bereits festgestellt hat, werden die angesprochenen Aspekte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans kann kein Einfluss darauf genommen werden, in welcher Art Verfahren die Baugenehmigung durchgeführt wird und welche Nachweise zu erbringen sind.</p>
-----	--	---	--

3_5			<p>Der Anregungsgeber gibt zu Bedenken, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung von 30-40° dem Zweck diene, eine einheitliche Dachform zu erhalten und eine besonders starke Höhenentwicklungen zu verhindern. Die in der Begründung aufgeführte Argumentation, dass sich in der Umgebung bereits unterschiedliche Dachformen und -neigungen befinden, sei eine teils falsche Tatsachenbehauptung. Ein Pultdach sei nur in den Teilen vorhanden, in denen aufgrund der Topographie bereits eine zweigeschossige Bebauung zulässig sei.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird jedoch nicht gefolgt. Der rechtskräftige Bebauungsplan hat zwar eine Dachneigung jedoch keine Dachform festgesetzt. Da keine Höhenfestsetzungen für die Gebäude vorhanden ist, wäre auch mit der vorhandenen Festsetzung die Errichtung eines Pultdachs im gesamten Geltungsbereich zulässig. Ausgeschlossen war ursprünglich lediglich ein Flachdach, was jedoch zu keiner übertriebenen Höhenentwicklung führen kann. Da die Verwaltung jedoch die Problematik einer zu starken Höhenentwicklung durch die Wegnahme der Festsetzung zur Dachneigung z.B. durch besonders steile Pultdächer ebenfalls gesehen hat, wurde eine Höhenfestsetzung ergänzt. Diese Festsetzung wird noch einmal überarbeitet und konkretisiert, um hier eine ausreichende Steuerungsmöglichkeit der Höhenentwicklung zu haben. Die überarbeitete Höhenfestsetzung der Firsthöhe nimmt Bezug zum benachbarten Gebäude und wird durch NN-Höhen festgesetzt, um hier eine eindeutige Regelung zu haben. Die zulässige Höhenentwicklung des Gebäudes orientiert sich weiterhin an den Vorgaben der geltenden Gestaltungssatzung.</p>
4_1	Privat 4	13.11.2013	<p>Der Anregungsgeber äußert sich kritisch gegenüber der Erhöhung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Siehe Abwägung Privat 1_4.</p>
4_2			<p>Der Anregungsgeber erklärt sich nicht damit einverstanden, dass durch die Änderung des Bebauungsplans die Errichtung eines Gebäudes mit Pultdach zulässig ist. Da die Umgebung lediglich Gebäude mit Satteldächern aufweise, würde die Sinnhaftigkeit der Änderung nicht gesehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Siehe Abwägung Privat 1_5 und 3_5.</p>
4_3			<p>Es werden Bedenken gegenüber der zulässigen Höhe des Gebäudes geäußert. Der Anregungsgeber äußert, dass bereits Erdarbeiten / Aufschüttungen auf dem Gelände stattgefunden haben und somit die Vermutung nahe liege, dass das geplante Gebäude zu hoch errichtet werde.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird gefolgt. Siehe Abwägung Privat 1_1.</p>

Erneute Offenlage

Behörden und Träger öffentlicher Belange

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
4	Kreis Kleve	07.01.2014	Es werden keine Bedenken geäußert. Das Protokoll der artenschutzrechtlichen Prüfung ist mit aufzunehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Private Anregungen				
5_1	Privat 5	13.01.2014	Der Anregungsgeber erhebt Einwände bezüglich der im Bebauungsplan vorgenommenen Höhenfestsetzung. Er weist darauf hin, dass als Maß zur Bestimmung der baulichen Höhe das ursprüngliche Bodenniveau angenommen werden müsse und kein Bodenniveau, welches durch Aufschüttungen seitens des Grundstückseigentümers bereits verändert worden sei, um eine höhere bauliche Entwicklung der Gebäude zu ermöglichen. Der Anregungsgeber schlägt daher vor, als Basis für die maximale Höhenentwicklung den Bezugspunkt für die Oberkante Fußboden (Erdgeschoss) von 38,20 m über N.N. anzugeben.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen ihr wird jedoch nicht gefolgt. Die Höhenfestsetzung der Firsthöhe nimmt Bezug zum benachbarten Gebäude und wird auf maximal 49,75 m über N.N. festgesetzt. Der Bezugspunkt zur Festsetzung der maximalen Firsthöhe liegt bei 40,50 m über N.N. Die vom Antragsteller geforderte Orientierung an der Höhe von 38,20 m über N.N. kann von Seiten der Stadtverwaltung nicht nachvollzogen werden. Bei der Festsetzung wurde sich an den Höhen des ursprünglichen Geländes und an dem benachbarten Gebäude auf den Flurstücken 450 / 451 orientiert. Die benachbarten Gebäude auf den Flurstücken 450 / 451 und die neu geplanten Gebäude liegen direkt nebeneinander und werden über eine gemeinsame Verkehrsfläche erschlossen, weshalb ein bedeutender Höhenunterschied zwischen beiden Gebäuden nicht möglich wird. Zudem sorgt die Orientierung an den benachbarten Gebäuden dafür, dass sich die neuen Planungen in die Umgebung einfügen. Des Weiteren orientiert sich die Festlegung der Firsthöhe an den Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Kleve.

5_2		<p>Der Anregungsgeber äußert Bedenken über die Erhöhung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im Bereich der Flurstücke 452 und 454 auf 3 Wohneinheiten unter gleichzeitiger Verschiebung der bebaubaren Fläche. Die Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten und die gleichzeitige Verschiebung der überbaubaren Fläche führten zu einer deutlichen Massierung des künftigen Gebäudebestands unter Aufgabe wesentlicher Grundsätze der Planung. Bisher seien im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die Abstände zwischen den Baufenster komfortabel gewesen und entsprächen dem Grundstückszuschnitt. Bei dem neuen Baufenster betrage der Abstand zum benachbarten Grundstück im Westen lediglich 3 Meter. Die Intensivierung der zulässigen baulichen Nutzbarkeit verändere den Gebietscharakter der Grundstücke an der Weberstraße negativ.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Die Verschiebung des Baufensters verringert in keiner Weise den Abstand zum Nachbargrundstück im Westen, da im rechts-kräftigen Bebauungsplan 1-084-1 das Baufenster für die Flurstücke 454 und 452 und das Baufenster für das Flurstück 402 als ein gemeinsames Baufenster ausgewiesen wurde. Die Verschiebung hat demnach auf die Abstandflächen, die laut Bauordnung eingehalten werden müssen, keine Auswirkungen. Die Erhöhung der Wohn-einheiten von zwei auf drei zulässige Wohneinheiten zieht aus Sicht der Verwaltung keine Massierung des Gebäudebestands nach sich, da bereits Mehrfamilienhäuser in der Umgebung vorhanden sind wie z.B. ein Wohngebäude mit sechs Wohneinheiten, welches im Westen direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzt. Zudem bleibt die Festsetzung zur eingeschossigen Bauweise erhalten, so dass sich das Gebäude von seinen Ausmaßen in die Umgebung einpasst. Zusätzlich liegt das betroffene Grundstück in zweiter Reihe zur Weberstraße und ist nur durch einen schmalen Privatweg zugänglich, so dass keine Gefahr besteht, dass der Charakter des gesamten Wohngebiets sich verändert.</p>
5_3		<p>Der Anregungsgeber weist darauf hin, dass entgegen der Aussagen aus der Sitzungsvorlage kein bauplanerisch unverdächtiger Ausgleich im Bereich zulässiger baulicher Aktivitäten statt finde, sondern dass entgegen des bisherigen Gebietscharakters eine Intensivbebauung ermöglicht würde. Daher wird aufgrund des fehlenden Interessenausgleichs auf eine fehlerhafte Abwägung hingewiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Es besteht bauplanerisch nicht die Notwendigkeit einen Ausgleich durch die Veränderung der beiden Baufelder. Das ein Ausgleich vorgenommen wird, wird in der Sitzungsvorlage nicht suggeriert. Es wird lediglich darauf verwiesen, dass durch die Rücknahme des Baufensters auf den Flurstücken 450 und 451 auf den Gebäudebestand eine Verschiebung und Vergrößerung des anderen Baufensters überhaupt erst ermöglicht wird. Ein Fehler in der Abwägung wurde hier seitens der Stadtverwaltung nicht erkannt.</p>

5_4		<p>Der Anregungsgeber verweist weiterhin auf eine private Einwendung im Rahmen eines anderen Verfahrens, in dem ein Anwohner beklage, dass für sein Grundstück kein ausreichendes Schutzkonzept vorhanden sei, da eine Trennmauer fehle, welche sein Grundstück gegen Erdbeben und Wassereinträge schütze. Die gesetzlich vorgeschriebene Statik biete angesichts des dramatischen Klimawandels gegen diese Risiken bei einer Hangbebauung keinen ausreichenden Schutz. Ein derartiges Schutzkonzept liege auch für das Bauvorhaben der Flurstücke 452 und 454 nicht vor. Der Anregungsgeber regt daher an, dass auch wenn dieser Aspekt ein bauordnungsrechtlicher Aspekt ist, ein eventuelles Bauvorhaben nicht als Baufreistellung zu behandeln sondern ein förmliches Genehmigungsverfahren zu vollziehen sei. Da der Bauherr bereits in der Vergangenheit durch unsachgemäße Arbeiten auffällig wurde und die Nachbarn für das benachbarte Bauvorhaben bereits einen temporären Baustopp und den Übergang in ein förmliches Baugenehmigungsverfahren erzielten, wird angeregt in diesem Fall von Beginn an das förmliche Verfahren zu wählen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Wie der Anregungsgeber bereits festgestellt hat, werden die angesprochenen Aspekte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans kann kein Einfluss darauf genommen werden, in welcher Art Verfahren die Baugenehmigung durchgeführt wird und welche Nachweise zu erbringen sind.</p>
-----	--	--	---

5_5			<p>Der Anregungsgeber gibt zu Bedenken, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung von 30-40° dem Zweck diene, eine einheitliche Dachform zu erhalten und eine besonders starke Höhenentwicklungen zu verhindern. Die in der Begründung aufgeführte Argumentation, dass sich in der Umgebung bereits unterschiedliche Dachformen und -neigungen befinden, sei eine teils falsche Tatsachenbehauptung. Ein Pultdach sei nur in den Teilen vorhanden, in denen aufgrund der Topographie bereits eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Pultdach den Gebietscharakter zerstöre.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Der rechtskräftige Bebauungsplan hat zwar eine Dachneigung jedoch keine Dachform festgesetzt. Da keine Höhenfestsetzungen für die Gebäude vorhanden sind, wäre auch mit der vorhandenen Festsetzung die Errichtung eines Pultdachs im gesamten Geltungsbereich zulässig. Ausgeschlossen war ursprünglich lediglich ein Flachdach, was jedoch zu keiner übertriebenen Höhenentwicklung führen kann. Durch die zusätzlich aufgenommene Höhenfestsetzung wird sichergestellt, dass sich das Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung in die Umgebung einpasst und vermieden, dass das Gebäude den Anwohnern der umliegenden Gebäude die Sicht versperrt. Die Höhenfestsetzung der Firsthöhe nimmt Bezug zum benachbarten Gebäude und wird durch N.N.-Höhen festgesetzt, um hier eine eindeutige Regelung zu haben. Die zulässige Höhenentwicklung des Gebäudes orientiert sich weiterhin an den Vorgaben der geltenden Gestaltungssatzung. Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation kann die Meinung des Anregungsgebers nicht geteilt werden, dass der vorhandene Gebietscharakter zerstört wird, da die Topographie und die vorhandene Gebäude bereits einen sehr heterogenen Eindruck vermitteln.</p>
6_1	Privat 6	13.01.2014	<p>Der Anregungsgeber erhebt Einwände gegenüber den Planungen und regt an, die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan orientiert am Ursprungsgelände festzusetzen. Dabei ist zu beachten, dass das Ursprungsgelände der Flurstücke 452 und 454 niedriger liegt als das Gelände der Flurstücke 450 und 451. Daher wird angeregt als Bezugspunkt die Mitte des Baufeldes für die Oberkante Fußboden im Erdgeschoss anzunehmen, die laut Berechnungen bei 38,20 m über N.N. (Mittelwert von den ermittelten Höhen 38,24 m und 38,18 m) liegen würde.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen ihr wird jedoch nicht gefolgt. Die Höhenfestsetzung des Bebauungsplans orientiert sich an einem Bezugspunkt auf 40,50 m über N.N. Dieser Punkt ergibt sich aus dem bestehenden Gelände und dem Gelände der benachbarten Gebäude (Flurstücke 450 / 451). Zwar ist das Gelände vor Ort nicht ganz eben, doch da sich beide Gebäude in direkter Nachbarschaft befinden und über eine Verkehrsfläche erschlossen werden, ist es städtebaulich sinnvoll und verträglich wenn die Höhe der Oberkante Fußboden auf die gleiche N.N. Höhe festgesetzt wird. Die vom Anregungsgebers vorgeschlagene N.N. Höhe von 38,20 m wird nicht als sinnvolle Bezugshöhe gesehen.</p>

6_2		<p>Der Anregungsgeber äußert Bedenken gegenüber der festgesetzten maximalen Firsthöhe von 49,75 m über N.N., da diese Festsetzung die N.N. Höhe des Ursprungsgeländes missachte. Der Anregungsgeber ist einverstanden mit der Festsetzung der Firsthöhe von maximal 9,25 m und der Außenwandhöhe von max. 4,25 m, die laut Gestaltungssatzung für ein eingeschossiges Gebäude zulässig sind, weist aber darauf hin, dass die Bezugshöhe das Ursprungsgelände von 38,20 m betragen müsse und somit eine maximale Firsthöhe von nur 47,45 m über N.N. festgesetzt werden könne.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird jedoch nicht gefolgt. Wie bereits in der Abwägung zu Privat 6_1 dargestellt, sieht die Stadtverwaltung eine Bezugshöhe von 40,50 m über N.N. als sinnvoll an und nicht die vom Anregungsgeber vorgeschlagenen 38,20 m über N.N. Da die First- und die Außenwandhöhe analog zur Gestaltungssatzung festgesetzt wurden und gegen diese Festsetzung auch keine Einwände bestehen, ist hier eine Änderung der Höhenfestsetzung nicht notwendig.</p>
-----	--	---	---

6_3		<p>Der Anregungsgeber äußert Bedenken gegenüber der Vergrößerung des Baufensters auf den Flurstücken 452 / 454. Das Argument der Stadtverwaltung, dass die Vergrößerung dieses Baufeldes mit einer Verkleinerung des Baufeldes auf den Flurstücken 450/451 einhergehe, wird als falsch angesehen. Die Verkleinerung des Baufeldes stelle faktisch keine Rücknahme dar, da es lediglich auf den Bestand verkleinert worden sei. Da die kleineren Gebäude bereits die festgesetzte Geschossflächenzahl ausgereizt haben, wäre hier die Errichtung eines größeren Gebäudes nicht mehr zulässig, so dass die Rücknahme des Baufensters nicht zu einer Verringerung der zulässigen Bebauung führe. Die Vergrößerung des Baufeldes auf den Flurstücken 452/454 auf 210 m² wird als sehr wesentlich betrachtet, da das Baufeld um 25% größer sei als das Baufeld auf den Flurstücken 450/451, obwohl die Grundstücksflächen nahezu identisch seien. Die vorgesehene Vergrößerung wird als nicht notwendig angesehen. Auch werden Bedenken geäußert, dass durch die Vergrößerung des Baufeldes der Gartenanteil der Grundstücke zu gering ausfalle und somit der Charakter des Wohngebiets verloren gehe.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird jedoch nicht gefolgt. Siehe Abwägung Privat 5_3</p>
-----	--	--	--

6_4		<p>Weiterhin formuliert der Anregungsgeber Bedenken bezüglich der Verschiebung des Baufensters auf den Flurstücken 452/454. Es wird die Sorge geäußert, dass bei einer Verschiebung des Baufensters in Richtung Osten und bei einer vermutlichen Bebauung mit Pultdach eine 12,35 m hohe Fassade errichtet werden könne, die sich in die Blickachse des davorliegenden Gebäudes stelle. Das Baufeld sollte sich im Norden und Süden möglichst parallel zum Baufeld der Flurstücke 450/451 orientieren. Dort ist ausreichend Platz vorhanden, da die ausgewiesenen Wegefläche (Flurstück 455) kein Hindernis darstellt zumal sie lediglich für die Aufnahme von einer größeren Anzahl PKW aufgrund der erhöhten Anzahl der Wohneinheiten bestimmt ist.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird jedoch nicht gefolgt.</p> <p>Die Verschiebung des Baufensters ermöglicht es, die überbaubare Fläche besser ausnutzen zu können. Der ursprüngliche Bebauungsplan hat ein zusammenhängendes Baufenster für die Flurstücke 402 und 180 (neue Flurstücksnummern 452 und 454) vorgesehen. Durch die Bebauung auf Flurstück 402 verblieb unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück auf den Flurstücken 452 und 454 lediglich eine nutzbare überbaubare Fläche von ca. 137 m². Bei einer Ausweisung von lediglich einem Vollgeschoss ist diese überbaubare Fläche für zwei Wohneinheiten kaum nutzbar. Eine derartige Begrenzung der überbaubaren Fläche ist mit Blick auf die Umgebung nicht im Sinne der Planung und entspricht auch nicht dem Gebäudebestand. Daher wurde das Baufenster nach Osten verschoben, um das gesamte Baufeld nutzbar zu machen</p> <p>Die als Weg ausgewiesene Fläche ist bereits in dem Ursprungsplan 1-084-1 in gleicher Dimension dargestellt und somit unabhängig von der Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten zu sehen. Der Weg wird für die Erschließung der Flurstücke 450, 451, 452 und 454 benötigt. Eine Verkleinerung des Weges ist nicht möglich.</p>
-----	--	---	---

6_5		<p>Der Anregungsgeber äußert weiterhin Bedenken gegenüber der Erhöhung der Wohneinheiten. Der ursprüngliche Bebauungsplan habe die Begrenzung von zwei Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt und der Gebäudebestand im Bereich der eingeschossigen Gebäude sei nun auf diese Festsetzung ausgerichtet. Insbesondere der Wohnbereich der Flurstücke 435, 437, 451, 450, 389 und 289 sei geprägt von Einfamilienhäusern mit einem hohen Gartenanteil. Das in der Begründung angeführte benachbarte Gebäude mit sechs Wohneinheiten habe ein deutlich größeres Grundstück und sei zudem ein Einzelfall und nicht umgebungsprägend. Ziel sollte es sein, dass der Bereich der eingeschossigen Bebauung Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften vorbehalten bleibt.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird jedoch nicht gefolgt.</p> <p>Der ursprüngliche Bebauungsplan hat für den Bereich der zweiten vereinfachten Änderung eine Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt, damit das Gebiet nicht zu stark verdichtet wird. Entlang der Weberstraße gibt es bereits heute einige Gebäude mit einer erhöhten Anzahl von Wohneinheiten, die sich jedoch überwiegend gut in die Umgebung einfügen. Angrenzend an die betrachteten Flurstücke 452 und 454 existiert auf Flurstück 402 ein Gebäude mit sechs Wohneinheiten. Da dennoch bei den Flurstücken 452 und 454 eine eingeschossige Bebauung und zusätzlich eine Maximalhöhe des Gebäudes festgesetzt werden, ist hier eine negative Auswirkung auf die unmittelbare Umgebung nicht erkennbar.</p>
-----	--	--	---

6_6		<p>Der Anregungsgeber widerspricht der Wegnahme der Festsetzung zur Dachneigung. Alle Häuser im Bereich der eingeschossigen Gebäude verfügen über Satteldächer, auch die neu errichteten benachbarten Gebäude der Flurstücke 450/451 und das Mehrfamilienhaus auf dem Flurstück 402. Es füge sich keine andere Dachform als ein Satteldach in den gesamten Gebäudebestand der Umgebung ein. Selbst der Bereich der zweigeschossigen Gebäude weise nur wenige Ausnahmen von der verbreiteten Bauweise mit Satteldach vor. Der Anregungsgeber sieht außer rein kommerziellen Interessen seitens des Bauherrn keine Gründe die Errichtung eines Pultdaches durch Änderung der Festsetzungen zu ermöglichen. Es müsse zudem beachtet werden, dass die durch ein Pultdach entstehende höhere Gebäudewand auch die Gebäude optisch beeinträchtigt, die nördlich der geplanten Gebäude liegen. Es gäbe ausreichend Möglichkeiten auch unter Beibehaltung des Satteldaches in Kombination mit großzügigen Dachgauben einen Ausblick auf den Tiergartenwald zu gewähren. Die bekanntlich vom Bauherren favorisierte Bauweise mit einem Pultdach sei nur darauf ausgerichtet, eine höhere Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen. Kommerzielle Interessen eines Bauträgers sollten jedoch nicht die Grundlage der Bebauungspläne bilden.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird jedoch nicht gefolgt. Siehe Abwägung Privat 5_5 Eine stärkere Ausnutzung des Grundstücks seitens des Bauherrn durch die Errichtung eines Pultdachs ist aufgrund der beibehaltenen Festsetzung der Geschossflächenzahl von 0,5 nicht möglich.</p>
-----	--	---	---

7_1	Privat 7	12.01.2014	<p>Der Anregungsgeber gibt zu Bedenken, dass durch die Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten die Verkehrsbelastung auf der Weberstraße zunehme und somit die Wohnqualität beeinträchtigt würde. Grundsätzlich sei in den vergangenen Jahren entlang der Weberstraße und in der direkten Umgebung eine starke Nachverdichtung zu beobachten. Diese Tendenzen führten zu einer erheblichen Verkehrsbelastung auch in den Nachtstunden, da auch Bewohner der umliegenden Straßen die Weberstraße nutzten. Der Verkehr führe zu einer verstärkten Belastung durch Lärm, Feinstaub, Abgase etc. und damit zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen. Auch werde die Weberstraße als Durchgangsstraße von PKW- und LKW-Fahrern genutzt, was die Verkehrslage der Weberstraße noch verstärke.</p> <p>Der Anregungsgeber gibt zu Bedenken, dass zwar bei Aufstellung des Bebauungsplans 1-084-1 im Jahre 1991 keine Bedenken bezüglich der Verkehrsbelastung benannt wurden, dass jedoch in den letzten Jahren die Verkehrsbelastung in ganz Deutschland deutlich zugenommen hat und daher heute verstärkt Augenmerk auf den Verkehr gelegt werden müsse.</p> <p>Die betrachtete Änderung des Bebauungsplans erhöhe die Anzahl der Wohneinheiten zwar lediglich um eine Wohneinheit, doch aufgrund der verstärkten Nachverdichtung in den letzten Jahren sei diese Entwicklung dennoch nicht verträglich.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird jedoch nicht gefolgt.</p> <p>Der existierende Bebauungsplan, auf dem die Änderung basiert, ist aus dem Jahre 1991. Bei Aufstellung des Plans wurden keine Bedenken bezüglich einer zu starken verkehrlichen Belastung der Weberstraße durch die vorgeschlagene Bebauung geäußert. Grundsätzlich ist es möglich, dass sich die Verkehrssituation seit Aufstellung des Bebauungsplanes verschärft hat. Die Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten um lediglich eine Wohneinheit ist jedoch nicht so weitreichend, dass sie bemerkbare Auswirkungen auf die Verkehrssituation haben könnte. Es ist nicht ersichtlich, dass sich durch den Bau von zwei Wohneinheiten die bestehende Situation weniger verschärft oder sogar verbessert. Die Nutzung der Straße als Durchgangsstraße für PKW und LKW ist nicht im Sinne der Planung, da diese eher eine Wohnstraße vorgibt. Die Regelung des Verkehrs sowie die Ergreifung von Maßnahmen zur Verhinderung von Durchgangsverkehren ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplans, insbesondere weil auch die Weberstraße nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, und kann im Rahmen der Aufstellung auch keine Berücksichtigung finden. Hier gilt es ggf. in Zukunft verschärft die Verkehrssituation zu kontrollieren und bei Bedarf weitere ordnungsrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.</p>
-----	----------	------------	--	---

7_2			<p>Der Anregungsgeber gibt weiterhin zu Bedenken, dass auch ruhender Verkehr die Verkehrssituation an der Weberstraße belaste. Durch Planungsfehler gebe es einen Verdrängungswettbewerb in Bezug auf das Parken an der Weberstraße, da der Straßenraum auch von Anwohnern der umliegenden Straßen als Parkplatz genutzt werde.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird jedoch nicht gefolgt. Ungeordnetes Parken im Straßenraum ist kein Bestandteil von Bebauungsplänen und kann daher in diesem Verfahren nicht weiter betrachtet werden. Hier müssten wiederum ordnungsrechtliche Maßnahmen greifen, sollte die Situation so kritisch sein, wie dargestellt. Bei jedem Neubau müssen ausreichend Stellplätze für jede Wohneinheit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Bei einer Erhöhung der Wohneinheiten wird sich daher auch der Bedarf der Stellplätze erhöhen, die im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen sind.</p>
7_3			<p>Der Anregungsgeber führt aus, dass in anderen Städten bereits Maßnahmen zur Entlastung der Verkehrssituation in Innenstädten durchgeführt werden, in Kleve jedoch gegenteilige Planungen erstellt würden. Zwar äußert der Anregungsgeber, dass grundsätzlich Neubauten von Wohngebäuden positiv zu beurteilen sind, durch das Errichten immer größerer Wohnblocks in der Innenstadt werde jedoch die Wohnqualität der Bewohner deutlich verringert. Dieses zeige sich besonders deutlich an einem Wohnblock an der Weberstraße, der über vier sichtbare Geschosse verfüge und neben einem eingeschossigen Bungalow stehe und sich nicht in die Umgebung einfüge.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird jedoch nicht gefolgt. Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve gibt vor, dass verstärkt eine Innenentwicklung durchgeführt werden soll, insbesondere durch Nachverdichtung in den innenstadtnahen Stadtquartieren. Nur so kann eine Ausweitung des Siedlungsbereichs in die freie Landschaft verhindert werden. Eine Verdichtung des Gebäudebestandes geht nicht unbedingt mit einer Verringerung der Wohnqualität einher. Vielmehr versucht die Planung innerstädtische Bereiche zu verdichten und den städtischen Charakter der Quartiere zu bewahren und ggf. zu unterstützen. In den Randbereichen der Stadt hingegen wird nur geringfügig Nachverdichtung betrieben. Grundsätzlich gilt jedoch für jedes Bauvorhaben, das es sich in die Umgebung einfügen und dem Charakter des Wohngebiets entsprechen muss.</p>
7_4			<p>Der Anregungsgeber gibt zu Bedenken, dass die Einwohnerzahl von Kleve seit Jahrzehnten konstant sei und keine erkennbare Wohnungsnot vorhanden sei. Der Anregungssteller gibt zu Bedenken, dass die Nachfrage nach Wohnraum lediglich suggeriert werde, diese jedoch nicht existiere, was sich durch Leerstand auch in Neubauten bemerkbar mache.</p>	<p>Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird in erster Linie nach städtebaulichen Gesichtspunkten durchgeführt, es wird jedoch auch auf Bedarfe geachtet. Auch wenn die Bevölkerungszahlen in Kleve nur leicht ansteigen gibt es durchaus einen Bedarf nach neuem Wohnraum und auch nach neuen Wohnformen. Aufgrund von deutschlandweit zu beobachteten Änderungen in der Haushaltsstruktur hin zu mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten und einer Vergrößerung der Wohnfläche pro Person wird selbst bei konstanten Einwohnerzahlen eine steigende Nachfrage nach</p>

				Wohnraum zu erwarten ist. Temporäre Leerstände sind kein Hinweis auf fehlende Nachfrage nach Wohnraum.
7_5			Der Anregungsgeber führt weiterhin aus, dass der Weg als Zufahrt zu den Gebäuden der Flurstücke 450/451 und 452/454 zu schmal und als Zuwegung für die Feuerwehr nicht geeignet sei. Die notwendige und vorgeschriebene Breite des Wegs von 3 m werde an der schmalsten Stelle unterschritten (2,88 m Breite). Bisher hatte der Weg keine Bedeutung, da die vorhandenen Gebäude über die Weberstraße erschlossen seien und erst durch den Neubau der Gebäude auf den Flurstücken 450/451 und dem geplanten Gebäude auf den Flurstücken 452/454 werde der Weg als Erschließungsweg genutzt.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird jedoch nicht gefolgt. Der Privatweg zur Erschließung der Flurstücke ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans, er ist im ursprünglichen Bebauungsplan 1-084-1 in der notwendigen Breite als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellt. Da die Gebäude der Flurstücke 450 und 451 bereits genehmigt und errichtet wurden, ist davon auszugehen, dass alle rechtlichen Vorgaben bezüglich einer Erschließung eingehalten wurden, da auch das Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens ist. Im Zuge einer Bebauung der Flurstücke 452 und 454 wird die Zuwegung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erneut geprüft.