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

vorab per Telefax: 84-414

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 Lesbarkeit 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.

Ferner bitten wir um Information im Fall der Erteilung einer Baugenehmigung respektive einer Baufreistellung, da wir dann hinsichtlich der Rechtsschutzmöglichkeiten Normenkontrollklage bzw. Nachbarklage mit der Mandantschaft Rücksprache zu nehmen haben.

Für die prompte Erledigung unseres Ersuchens um Einsicht in die Baugenehmigungsakte bzw. um Information über die von Ihnen eingenommene Haltung zur Frage der Höhenkotierung danken wir bei dieser Gelegenheit,

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und im Auftrage der von uns vertretenen Grundstücksnachbarin, der

dessen Vollmachtsurkunde wir im Original beischließen, 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. Höhenfestsetzung im offenliegenden Planentwurf handwerklich missglückt

a)
Im Planentwurf - textliche Festsetzungen zu Ziff. 3 - wurde eine maximale Firsthöhe von 9,25 m und eine maximale Außenwandhöhe auf 4,25 m festgesetzt, wobei "Bezugsniveau

das Niveau des Erschließungswegs " und bei Hanggrundstücken wie dem vorliegendenden Baugelände "Ausnahmen möglich" sein sollen.

Damit liegt überhaupt keine verbindliche Festsetzung des Bezugspunktes in der Örtlichkeit vor.

Bei der Einsichtnahme des Unterzeichners vom 30.10.2013 in die Offenlage des Entwurfs der Änderung des Bebauungsplanes wurden sich schon die versammelten 3 Mitarbeiter des Bauamtes selbst nicht einig, welches denn der entscheidende Bezugspunkt der Festsetzungen für Firsthöhe und Außenwandhöhe in der Örtlichkeit sei.

Die I Planungsamtes plädierten entsprechend der nach unserer Auffassung perplexen textlichen Festsetzungen für die Höhe der stark abschüssigen Erschließungsstraße am Ende, während 1 Bauordnungsamt für die ursprüngliche Geländehöhe in Mitte des (neuen) Baufeldes aussprach.

Gemäß § 2 (4) Landesbauordnung NW halten wir dessen Auffassung zur Höhenkotierung angesichts der wohl aus mehreren (Gestaltungs-)Satzungen zusammengesetzten widersprüchlichen textlichen Fassung der Planändemng des B-Planes für die richtige Auslegung.

Mangels internen Konsenses sollte uns im Rahmen der Offenlage sodann eine verbindliche schriftliche Stellungnahme der Stadt Kleve kostenfrei vorgelegt werden, wie verwaltungsseitig abschließend der Bezugspunkt zur Höhenfestsetzung gesehen werde.

Mit E-Mail vom 07.11.2013 der Stadt Kleve erreichte uns deshalb folgende nun 3. Variante:

> **"....Wie in dem Gespräch in unserem Hause bereits deutlich wurde, ist die Höhenfestsetzung nicht ganz konkret. Es wurde als Bezugspunkt lediglich das Niveau des Erschließungsweges angegeben, nicht aber der genaue Bezugspunkt.**
>
> **Bei der Prüfung eines Bauantrages würden wir als Bezugspunkt daher das Niveau des Erschließungswegs m I t t I g des Grundstücks annehmen, da so die gängige Praxis ist, solange im Bebauungsplan keine abweichenden Angaben enthalten sind.**
>
> **Die textliche Festsetzungen geben dieses Vorgehen aber nicht vor.**
>
> **Daher steht es Ihnen frei, uns bzgl. der Höhenfestsetzung eine schriftliche Anregung zu geben, die wir dann im weiteren Verfahren abarbeiten werden.....**"

Kurz gefasst:

Die fehlende belastbare Festlegung auf einen Bezugspunkt gestattet es jedem künftigen Bauherren, sich bei der Ermittlung der Höhenlage des Gebäudes selbst das Recht zum Höher-bauen-dürfen durch eine eigene Interpretation der Vorschriften herauszunehmen, da für ihn schließlich der Grundsatz der Baufreiheit gilt.

Unklare, missverständliche Vorschriften zur Höhenlage schaffen grundsätzlich höhere Gebäude, der stadtbekannte *Rilano* -Effekt.

b)
Für den Fall, dass entgegen der hier hauptsächlich verfolgten Anregung auf Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen des B-Plans eine Änderung erforderlich wird, regen wir als maßgeblichen Bezugspunkt das ursprüngliche Geländeniveau in Mitte des künftigen Baufeldes an.

Das in Aussicht genommene Gelände liegt am Hang, so dass ein Bezug auf die von der Weberstraße aus gesehen stark abschüssige Erschließungsstraße, gleichgültig, an welcher Stelle derselben die maßgebliche Vermessung erfolgt, keinen bautechnischen Sinn ergibt.

Rein mathematisch könnte es sein, dass wegen der Schräglage zum Erschließungsweg das Baufeld nicht einmal voll ausgenutzt werden dürfte, weil an der höchsten Stelle des Baufeldes bereits First- oder Außenwand-Höhe überschritten sind.

Bei der Ermittlung dieses Bezugspunktes zum Höhen-Niveau ist die **ursprüngliche** Geländeoberfläche vor Beginn der Bautätigkeit gemäß § 2 BauO NRW zu ermitteln und wiederherzustellen.

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

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

Die Aufnahmen 1 und 2 zeigen diese auf den Fotos hinten liegende Bauparzelle der (

aus Sicht der auf der anderen Seite befindlichen Grundstücksnachbarin Vorne liegt das heute realisierte Bauvorhaben.

Deutlich ist auf beiden Lichtbildern erkennbar, dass der zu bebauende Bereich in Hanglage und weit tiefer als die vorne bereits als Baufeldfreimachung ausgehobene Fläche des mittlerweile realisierten Doppelhauses liegt.

Auf den weiteren Lichtbildern 3 und 4 mit aktuellem Aufnahmedatum 19.06.2013 zeigt sich hingegen, dass der Bauherr zwischenzeitlich die Auffüllung des Grundstückes durchgeführt hat, um sich hier Vorteile bei der Vermessung zu verschaffen.

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

Gelingt dem Nachbarn durch Änderung des maßgeblichen Höhen-Niveaus und ggfs. erneuter falscher Angaben über die Höhe z.B. der Lage der Bodenplatte 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 ursprünglichen Geländeniveaus eine Höhenlage Bezugspunkt Oberkante Fußboden EG von 38,2 m über NN vor.

2.Verschiebung des Baufeldes schafft Konfliktpotenzial zur Nachbarschaft

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 Wohneinheiten unter gleichzeitiger Verschiebung der bebaubaren Fläche zu einer deutlichen Massierung des künftigen Gebäudebestandes unter Aufgabe bisheriger wesentlicher Grundsätze der Planung.

Bisher waren im Gesamtbereich des B-Plans die Grundstücks-Abstände zu den seitlichen Nachbargrundstücken 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 Nachbarhäuser. Wenn dann die ursprünglich geplante Geschosshöhe des Kellers gebaut werden soll, muss die Bodenplatte mindestens 30 cm tiefer eingebaut werden als am vorhandenen Neubau.

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

Selbst die städtische Sitzungsvorlage mit der Vorlage-Nr. 838/IX. verschweigt, dass die Verkleinerung des vorhandenen Baufeldes keinesfalls zu einem Ausgleich für die Verschiebung in ein größeres Baufeld dienen kann.

Die Vorlage suggeriert im Gegenteil 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 Sitzungsvorlage kein bauplanerisch unverdächtiger Ausgleich im Bereich zulässiger baulicher Aktivitäten statt, sondern es wird entgegen des bisherigen am Rücksichtnahmegebot orientierten Gebietscharakters einer störenden Intensivbebauung Vorschub geleistet.

Wir rügen deshalb den Planentwurf insoweit wegen des fehlenden Interessenausgleichs als abwägungsfehlerhaft.

b)
In diesem Zuge greifen wir zugleich die Argumentation des weiteren Einwenders dieser vertreten durch den H , sein betroffenes auf.

Im Rahmen des dortigen ebenfalls als Einwendung zu betrachtenden Schriftwechsels 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 verhindert werden.

Die nach der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen ab 3 Wohneinheiten gesetzl. 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 tatsächlichen Schutz.

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

c)

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

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

Die Leitlinien des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen für die pflichtgemäße Ausübung dieses Verfahrensgestaltungsrechts 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 >ereits durch falsche Angaben hinsichtlich der Höhe der Bodenplatte im zwischenzeitlich realisierten Doppelhaus und nun aktuell durch die Aufschüttung des Baugrunds Anlass zu besonderer Vorsicht zwecks Einhaltung baurechtlicher Vorschriften im Rahmen der Bauausführungsphase geboten.

Erst Hinweise aus Kreisen der Nachbarschaft 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 Tätigkeit stehen.

3. Zulässigkeit eines Pultdachs führt zum Eindruck zweigeschossiger Bebauung

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

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

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

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

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

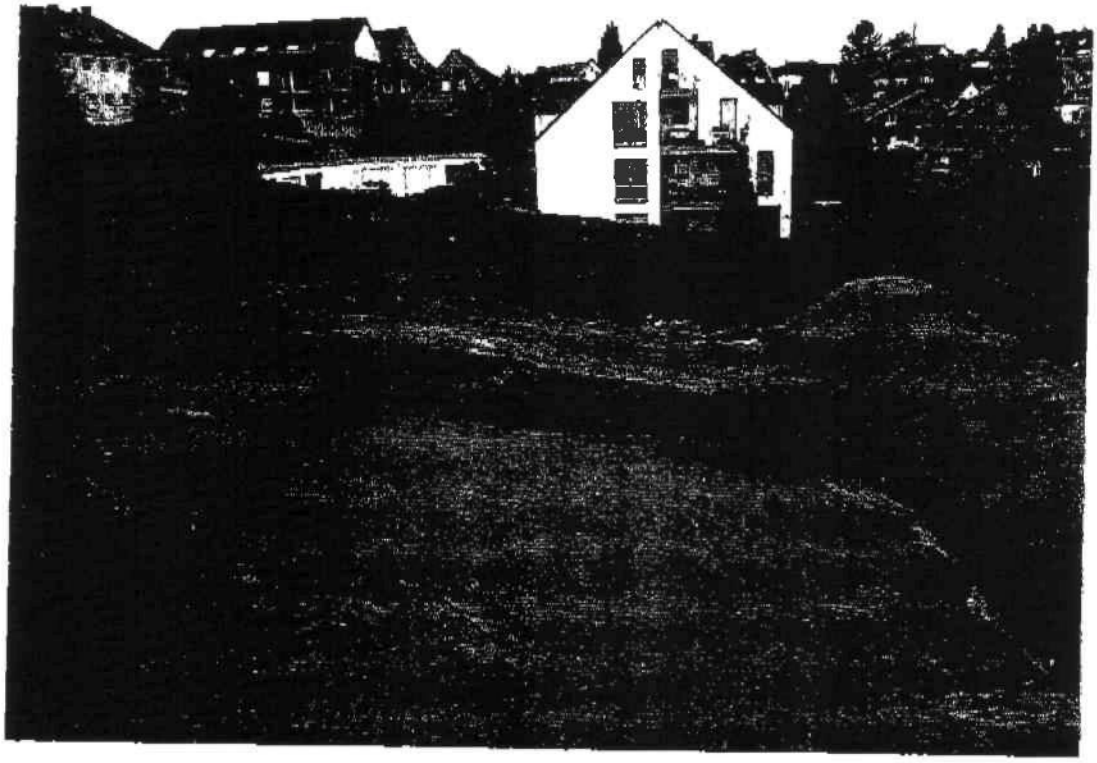
Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass. sämtliche Kemaussagen der 2, Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich Weberstraße etc. Vorschub leisten für ein sich in die Nachbarschaft nicht einfügendes Bauvorhaben.

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

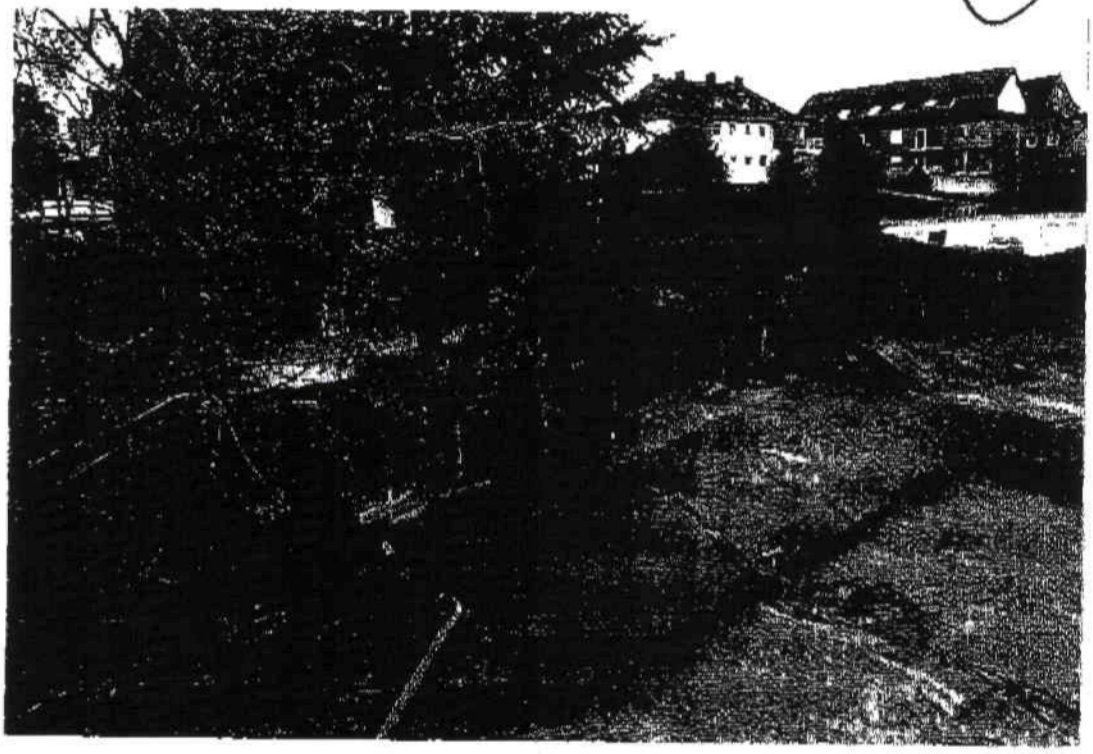
Die Entwurfsfassung ist insgesamt also unvereinbar mit dem gesetzlichen Gebot gerechter Interessenabwägung in § 1 Abs. 7 BauGB und daher abzulehnen.

Mit freundlichem Gruß

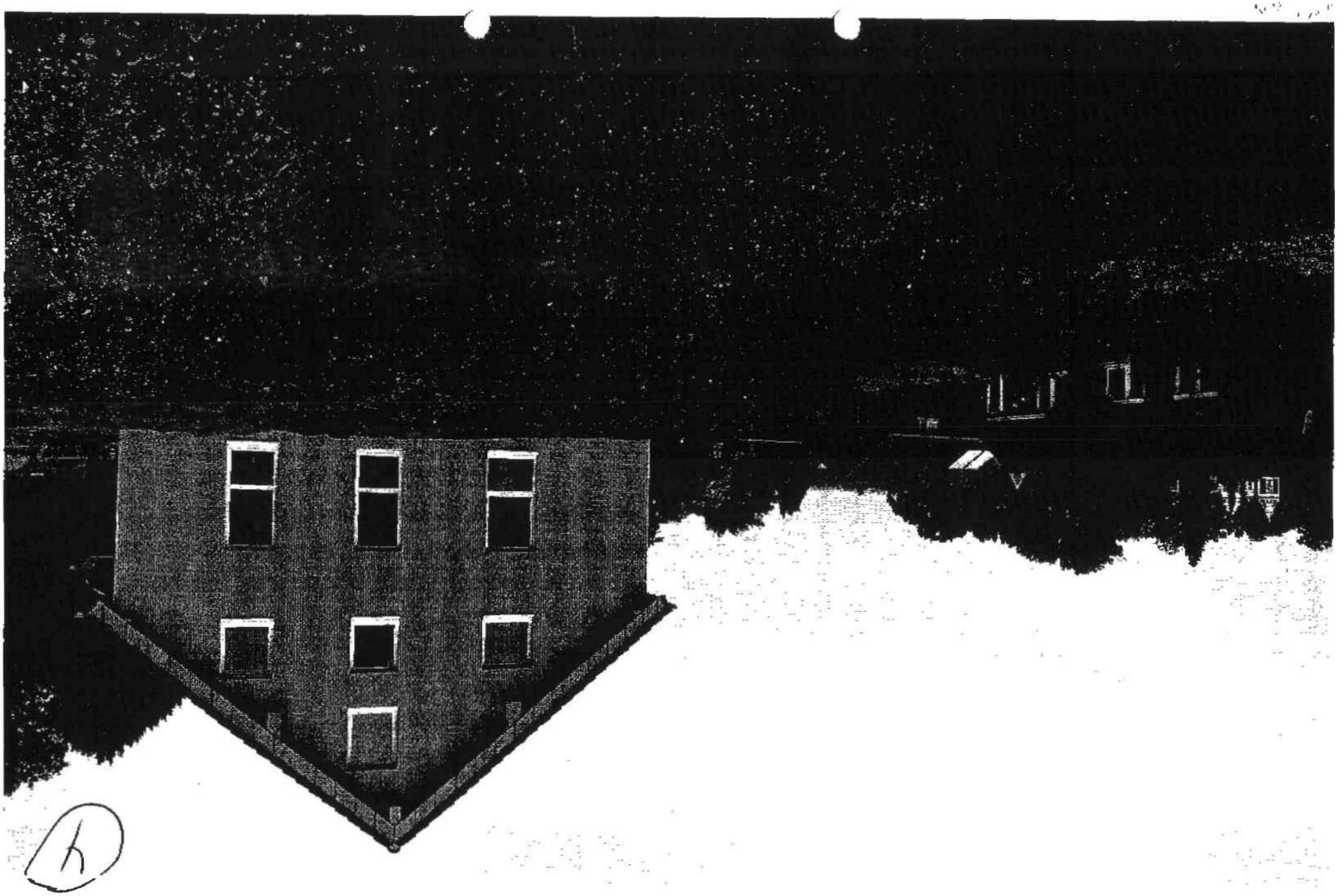
1



2



3



h