

Bürgermeister der Stadt Kleve
FB 61 - Planen und Bauen
Landwehr 4-6
47533 Kleve



Vorab pgr. Telefax: 02821 / 84-710

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-279-1 „Westliche Unterstadt“
Hafenstraße/Herzogstraße/Kavarinastraße/Spoykanal
hier: Öffentliche Auslegung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen unseres Mandanten,

vertreten. Die auf uns lautende Vollmacht finden Sie **beigefügt**. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 1-279-1 wird namens und mit Vollmacht unseres Mandanten nachfolgende

Stellungnahme

abgegeben:

I.

1.

Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstück:

Dieses Grundstück unseres Mandanten liegt im Geltungsbereich des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplans Nr. 1-279-1.

2.

Nach dem aktuell gültigen Planungsrecht liegt das Grundstück unseres Mandanten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-212-0, der für das Grundstück unseres Mandanten ein Kerngebiet (MK) festsetzt. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 1. ist gemäß § 7 Abs. 2 Ziff. 7. BauNVO festgesetzt, dass in dem Kerngebiet sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind.

3.

Bereits im Jahr 2009 stellte unser Mandant eine Bauvoranfrage zur Zulässigkeit der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und im Übrigen Wohnungen für Studenten, mit der er die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der Art der Nutzung abfragte. Die Bauvoranfrage wurde bislang nicht beschieden. Mit aktuellem Schreiben vom 23.10.2013 wurden Sie zur Vermeidung einer Untätigkeitsklage letztmalig um positive Bescheidung gebeten, da das Vorhaben unseres Mandanten nach dem aktuellen Planungsrecht zulässig ist.

4.

Erklärtes Ziel des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplans Nr. 1-279-1 ist es, den Innenstadtbereich zu stärken sowie den nordöstlichen Eingang zu dem zentralen innerstädtischen Fußgängerbereich zu gestalten. Festgesetzt werden in Anlehnung an das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve im nördlichen Bereich des Bebauungsplans entlang der Hafestraße Mischgebiete (MI) und im übrigen Kerngebiete (MK). Für das Grundstück unsers Mandanten ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen.

II.

Vor dem Hintergrund der mit den geplanten Festsetzungen verbundenen erheblichen Auswirkungen für unseren Mandanten wird zu dem Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung genommen:

1.

Es wird angeregt, von der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in dem Grundstücksbereich unseres Mandanten insgesamt abzusehen. Entsprechend der Festsetzung für die südlich angrenzenden Grundstücke sollte der Grundstücksbereich unseres Mandanten vielmehr ebenfalls als Kerngebiet (MK) festgesetzt werden.

a)

Die geplante Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche missachtet die nach Art. 14 GG geschützten **Eigentumsrechte** unseres Mandanten. Wie bereits oben ausgeführt, liegt bereits seit mehr als vier Jahren eine nach dem bisherigen Planungsrecht positiv zu bescheidende Bauvoranfrage unseres Mandanten vor, über die bislang nicht entschieden wurde.

Das Vorhaben unseres Mandanten ist nach dem aktuell gültigen Planungsrecht zulässig. Der Bebauungsplans Nr. 1-212-0 setzt für das Grundstück unseres Mandanten ein Kerngebiet (MK) festsetzt. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 1. ist gemäß § 7 Abs. 2 Ziff. 7. BauNVO festgesetzt, dass in dem Kerngebiet sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind. Diesen Festsetzungen entspricht die Planung unseres Mandanten mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss und darüber liegenden Studentenwohnungen als sonstige Wohnungen i.S.v. § 7 Abs. 2 Ziff. 7. BauNVO.

Diese bauplanungsrechtlich zulässige und bescheidungsfähige Nutzung und den daraus folgenden Anspruch unseres Mandanten blendet der vorliegende Planungsentwurf vollständig aus. Während einerseits offenbar die Interessen von Investoren durch die Entwurfsplanung unterstützt werden, bleiben die Rechte unseres Mandanten vollkommen unberücksichtigt.

b)

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf dem Grundstück unseres Mandanten ist auch nicht städtebaulich erforderlich und belastet unseren Mandanten unverhältnismäßig.

Auf S. 38 der im Entwurf vorliegenden Bebauungsplanbegründung wird ausgeführt, dass, soweit in dem als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich noch ein Grundstück im Eigentum eines privaten Eigentümers vorhanden sei, zur Zeit der Ankauf dieser Fläche betrieben werde. Sofern dies nicht rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss bewerkstelligt werden könne, seien insoweit unverzüglich bodenordnerische Maßnahmen vorzubereiten. Ein angemessenes Tauschangebot liegt unserem Mandanten allerdings bislang nicht vor.

Da nicht nachvollziehbar ist, warum auf den südlich angrenzenden Flächen die Investoreninteressen unterstützt werden, aber die Bebaubarkeit des Grundstücks unseres Mandanten vollkommen ausgeschlossen wird, regen wir an, für das Grundstück unseres Mandanten ebenfalls die Festsetzung eines Kerngebiets (MK) mit der Zulässigkeit von Wohnnutzungen ab dem I. Obergeschoss vorzusehen.

2.

Auffällig ist auch, dass die vorliegende Planung deutlich von dem im Vorfeld im Rahmen des „Werkstattverfahrens“ erarbeiteten Architektenentwurf abweicht, der im Rahmen der Bürgerbefragung im Jahr 2009 mehrheitlich befürwortet wurde. Während die Pläne einzelner Investoren unterstützt werden, wird der Bürgerwille nicht ausreichend berücksichtigt.

3.

Auch die vorgesehene Einschränkung der Einzelhandelssortimente in den festgesetzten Mischgebieten wird nicht für erforderlich gehalten. Es wird insoweit vorgeschlagen, auch zentrenrelevante Sortimente uneingeschränkt zuzulassen. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs erscheint insoweit nicht plausibel.

Die geltend gemachten Anregungen bitten wir Sie zu berücksichtigen und verbleiben