

Abwägungstabelle (Stand: 11.02.2019)

Sie betrachten: Kattenwald

Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a (3) BauGB

Zeitraum: 08.01.2019 - 25.01.2019

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
1	Bezirksregierung Düsseldorf	Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange wird darauf hingewiesen, das LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland und das LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Behörden wurden bereits im Rahmen der Offenlage um Stellungnahme gebeten. Die angesprochenen Behörden haben keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert.
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infrastruktur	Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Planungen. Sollte die Höhe von 30 m für Gebäudeteile überschritten werden, wird um Beteiligung in jedem Einzelfall gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die vorgenommene Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen kann eine Gebäudehöhe von 30 m nicht erreicht werden. Sollte eine Überschreitung auftreten, wird das Bundesamt erneut beteiligt.
3	Deichschau Rindern	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
4	Deichverband Xanten-Kleve	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
5	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region West (Kompetenzteam Baurecht)	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
6	Erzbischöflicher Schulfonds	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-

7	Handwerkskammer Düsseldorf	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
8	Kreis Kleve Fachbereich Technik	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
9	Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Niederrhein Dienstgebäude Wesel	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
10	Niederrheinische Industrie- und Handelskammer	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
11	RWE Deutschland, Wesel	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
12	Stadt Goch: Abteilung Stadtplanung und Bauordnung	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
13	Bischöfliches Generalvikariat Münster Abteilung 630	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-

Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a (3) BauGB

Zeitraum: 08.01.2019 - 25.01.2019

Bürger Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1	<p>Der Anregungsgeber regt an, die Anzahl der Vollgeschosse bei zwei Geschossen zu belassen. Insbesondere geht er auf die Wohnungsnot und den Bedarf für kleinere Wohnung ein.</p> <p>1. Eine Zweigeschossigkeit sollte beibehalten bleiben, weil im Bereich den Straßen Fettpott und Stoppelberg auch zweigeschossige Gebäude zu finden sind. Diese wurden bei der Betrachtung der Geschossigkeit nicht einbezogen. Zusätzlich wird</p>	<p>Zu 1: Die vorgetragene Anregung und die Meinungsbilder sind aktuell und nachvollziehbar. Jedoch wird eine Verdichtung in Reichswalde anders betrachtet, als in der Klever Innenstadt. Alleine in der Unterstadt von Kleve wurde in den letzten Jahren eine Vielzahl von verschiedenen Modellen von Mehrfamilienhäusern initiiert oder bereits gebaut. Dies ist städtebaulich sinnvoll, da in diesen Bereichen die gesamte Infrastruktur vorhanden ist und eine Nutzung auch ohne Verkehrsmittel möglich ist. So unterstützt die</p>

noch mehrmals auf die aktuelle Wohnungsnot hingewiesen, welche auch mit Artikeln und Meinungen von Experten (s. Anlage) unterstrichen werden können. Eine Nachverdichtung ist auch im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve vorgesehen, nach diesem sollte gehandelt werden. Die Mietpreisbremse gilt auch für Kleve, die von der CDU und SPD beschlossen worden ist. Insbesondere gilt die Wohnungsnot auch für Studierende der Hochschule Rhein-Waal oder für Geflüchtete. Die Reduzierung der Vollgeschosse widerspricht der Zielsetzung des Bundes, Wohnungsnot zu bekämpfen.

2. Es wird angeregt, dass Doppelhäuser mit zwei Wohneinheiten und Einzelhäuser mit vier Wohneinheiten festzusetzen. Hierbei werden auch die Bedenken Wohnungsmangel und Nachverdichtung angebracht.

3. Es wird erwähnt, dass auf die Stadt Rückzahlungsforderungen von Anwohnern zu kommen könnte, da 2012 die Erschließungskosten für zwei Geschosse abgerechnet worden sind. Eine Änderung des Bebauungsplans war damals nicht möglich.

Verwaltung, eine Entwicklung Richtung "Stadt der kurzen Wege". Eine massive Entwicklung mit verdichteter Bebauung ist in Reichswalde, auch nicht im Stadtentwicklungskonzept vorgesehen. Reichswalde weist keinerlei Einzelhandel mit Sortimenten des täglichen Bedarfs auf, so dass das Verkehrsaufkommen verstärkt wird. Im Geltungsbereich sind eingeschossige Bauten mit zwei Wohneinheiten je Gebäude oder Doppelhaushälfte vorgesehen, so kann das Gebäude von einer Familie genutzt werden, welche zusätzlich noch eine Wohneinheit, z.B. für weitere Familienmitglieder nutzt. Die Entwicklung ist städtebaulich immer noch nachvollziehbar, deshalb wird der Anregung nicht gefolgt.

Zu 2: Der Anregung wird zu Teilen bereits befolgt. Der Bebauungsplanentwurf sieht für Doppelhäuser maximal zwei Wohneinheiten vor. Daher wird dieser Anregung gefolgt. Der Anregung zur Erhöhung der maximalen Wohneinheiten in Einzelhäusern wird nicht gefolgt. Diese Verdichtung würde keiner harmonischen Bebauung/ Nachverdichtung entsprechen. Die Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, das prägende Bild von Reichswalde zu erhalten und zu schützen. Daher wird der Anregung nicht gefolgt.

Zu 3: Die Berechnung der Erschließungskosten ist kein Teil des Bebauungsplanverfahrens. Die Berechnung und Erhebung der Erschließungskosten werden daher nicht im Bebauungsplanverfahren erörtert.

2	<p>Der Anregungsgeber 2 schreibt auch im Auftrag von verschiedenen weiteren Anwohnern.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit alle Grundstücke bebaut. Alle diese Häuser sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser, alle Häuser sind eingeschossig. Die Häuser weisen eine Traufhöhe von ca, 3,5 m und eine Firsthöhe von 7,5 m mit einem Satteldach und einem Walmdach auf. Die Häuser befinden sich in einem guten Zustand und es ist nicht absehbar, dass sie bald abgerissen werden könnten. Auch in der direkten Umgebung sind Gebäude mit Satteldächern aufzufinden.</p> <p>Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird befürchtet, dass eine Stufenpyramide mit zwei Staffelgeschossen gebaut wird. Ein ähnliches zerstörerisches Bild ergäbe sich bei einem Pultdach. Diese Bebauung wäre nicht nur eine architektonische Katastrophe, sondern es würde zu einer massiven Verschattung der benachbarten Grundstücke führen. Eine Verschattung würde insbesondere das Grundstück Hirschbruch 2 betreffen. Eine Gebäudehöhe von 10,50 m wäre in Reichswalde einmalig.</p> <p>Durch die Größe des Grundstücks und die überbaubare Grundstücksfläche wäre das Grundstück auch mit Satteldach wirtschaftlich nutzbar.</p> <p>Es wird deshalb angeregt, dass die Trauf- und Firsthöhe an die umliegende Bebauung angepasst und die Dachform (Satteldach/ Walmdach) festgesetzt wird,</p>	<p>Das Flurstück 540 in Reichswalde liegt in einem Bereich der geprägt ist durch eingeschossige Gebäude. Wie der Anregungsgeber richtig darstellt ist die Dachform nicht durchgehend gleich geprägt. Es gibt Flachdächer sowie Sattel- oder Walmdächer. Durch diese unterschiedlichen Dachformen ist es städtebaulich nicht vertretbar, die Dachform stringent festzusetzen. Der Anregung die Dachform als Satteldach festzusetzen wird daher nicht gefolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht eine angemessene Höhenfestsetzung vor. Dies bedeutet, dass die Außenwandhöhe auf maximal 4,25 m und die Gebäudehöhe auf 10,50 m festgesetzt ist. Diese Höhen wurden so festgesetzt, dass auch ein steileres Satteldach möglich ist, was auch durch die Bautiefe städtebaulich sinnvoll und nachvollziehbar ist. Das aufgezeigte Bauszenario mit zwei Staffelgeschossen ist theoretisch möglich, aber bei dieser Bautiefe unrealistisch. Ebenso wird nicht erwartet, dass durch ein neues Gebäude die prägende Baustruktur verloren geht. Eine Verschattung des Grundstückes Hirschbruch 2 kann nicht nachvollzogen werden, da das Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs und ca. 180 m entfernt vom Flurstücks 540 liegt. Um eine massive Verschattung zu verhindern, werden im Baugenehmigungsverfahren die Abstandflächen berechnet. Grundsätzlich sind diese gesetzlich vorgeschriebenen Abstandflächen einzuhalten. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.</p>
---	---	--