

Bebauungsplan Nr. 1-306-0 für den Bereich Nassauerallee/Eiserner Mann (Sternbuschlinik)

Frühzeitige Beteiligung vom 05.01.2015 bis 19.01.2015

Behörden und Träger öffentlicher Belange

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1_1	Stadtwerke Kleeve	14.01.2015	Die Stadtwerke merken an, dass sich die vorhandenen Strom- und Wasseranschlüsse des Gebäudes Nassauerallee 61 außerhalb des geplanten Bereichs befinden, für den das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen ist. Die Hausanschlüsse müssen in diesem Bereich kostenpflichtig verlegt werden.	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Das Gebäudes Nassauerallee 61 befindet sich östlich auf dem Flurstück 314, Flur 30, Gemarkung Kleeve. Der Bebauungsplan weist westlich auf diesem Flurstück ein zusätzliches Baufenster aus. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll sicherstellen, dass das Gebäude Nassauerallee 61 auch nach einer Grundstücksteilung von der Nassauerallee aus erschlossen ist.</p> <p>Eine Verlegung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts entlang des vorhandenen Anschlussverlaufs würde das Grundstück zerschneiden und eine mögliche Bebauung einschränken. Aus diesem Grund wird der vorgesehene Verlauf des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts beibehalten.</p> <p>In die Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 6.3 wird als Hinweis aufgenommen, dass bei Realisierung einer Bebauung im westlichen Teil des Grundstücks, die Hausanschlüsse in diesem Bereich kostenpflichtig zu verlegen sind.</p>
1_2			Es wird gebeten, bei der Ausbauplanung zu berücksichtigen, dass für Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich eine Trasse mit der Breite von ca. 1,0 m benötigt wird. Beiderseits der Trasse ist ein Schutzstreifen von 2,5 m erforderlich, in dem weder Überbauung noch Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen. Des	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung sowie die Begründung im Kapitel 6.3 werden um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.</p>

			Weiteren wird um eine möglichst grade Trassenführung gebeten.	
2_1	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 35	28.01.2015	Die Bezirksregierung bringt vor, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-306-0 innerhalb des zur Eintragung vorgesehen Gartendenkmals „Alter Tiergarten“ liegt. Mit der Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Kleve wird das Denkmal den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unterliegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die Eintragung des Gartendenkmals noch nicht abgeschlossen ist, kann keine Kennzeichnung im Bebauungsplan stattfinden. Ein entsprechender Hinweis auf das laufende Eintragsverfahren wird in die Begründung unter dem Kapitel 10 aufgenommen.
2_2	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 54		Sollten durch den Planentwurf die Aufgabenbereiche des Landschafts- und des Naturschutzes, der Wasser- und Abfallwirtschaft und des Immissionsschutzes im Zuständigkeitsbereich der Abteilung 5 (Umwelt, Dez.51-54) der Bezirksregierung Düsseldorf nicht berührt sein, so ergeht die Bitte, die zuständigen unteren Umweltbehörden o.g. Aufgabenbereiche prüfen und bewerten zu lassen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zuständigen unteren Behörden wurden im Verfahren bereits beteiligt.

keine Anregungen

	Anregungssteller	Datum	Anregung
1	Deichschau Rindern	02.01.2015	---
2	LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland	05.01.2015	---
3	LVR-Dezernat für Finanz- und Immobilienmanagement	06.01.2015	---
4	Straßen.NRW	06.01.2015	---
5	Niederrheinische Industrie- und Handelskammer zu Duisburg	07.01.2015	---
6	Thyssengas	07.01.2015	---
7	Handwerkskammer Düsseldorf	16.01.2015	---
8	Deutsche Bahn AG	20.01.2015	---
9	Kreis Kleve	21.01.2015	---

private Anregungen

Offenlage vom 21.07.2015 bis einschließlich 21.08.2015

Behörden und Träger öffentlicher Belange

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
--	------------------	-------	----------	--------------------------

1_1	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat Denkmalangelegenheiten	23.07.2015	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 ebenfalls im Rahmen der Offenlage um Stellungnahme gebeten. Beide haben keine Bedenken im Verfahren geäußert.
1_2	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernate Landschafts-/ Naturschutz, Abfallwirtschaft, Immissionsschutz, Gewässerschutz	23.07.2015	Es werden keine Bedenken geäußert. Es wird jedoch angeregt, die zuständigen Unteren Umweltbehörden zu beteiligen.	Der Anregung wird gefolgt. Die zuständigen Unteren Umweltbehörden sind im Verfahren bereits um Stellungnahme gebeten worden. Die Behörden haben keine Bedenken im Verfahren geäußert.
1_3	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernate Verkehr, Luftverkehr, Ländliche Entwicklung und Bodenordnung	23.07.2015	Es werden keine Bedenken geäußert.	-
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	28.07.2015	Es werden keine Bedenken geäußert. Falls die Gebäude aber eine Höhe von 30 m überschreiten sollten, wird vor Erteilung der Baugenehmigung um Zusendung der Unterlagen gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gebäudehöhe ist im Bebauungsplan auf maximal 11 m festgesetzt.
3	Deichverband Xanten Kleve	03.08.2015	Es werden keine Bedenken geäußert. Es wird aber angeregt, dass anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. Weiterhin wird der Hinweis gegeben, dass der Spoykanal/Kermisdahl zu den berichtspflichtigen Gewässern im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie gehört.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das anfallende Niederschlagswasser soll ortsnah versickert werden. Der Spoykanal/Kermisdahl befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs und ist damit nicht direkt von den Planungen betroffen.
5	Kreis Kleve	19.08.2015	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Das artenschutzrechtliche Protokoll wurde mit gesendet.	-
4	LVR Dezernat Finanz- und Immobilienmanagement	04.08.2015	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
5	Deutsche Bahn AG	13.07.2015	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-

6	IHK	17.07.2015	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
7	Straßen NRW	17.07.2015	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
8	Westnetz GmbH	22.07.2015	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
9	Schulfonds Erzbistum Köln	23.07.2015	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
10	Handwerkskammer Düsseldorf	23.07.2015	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-

Private Anregungen				
1_1	Privat 1	03.05.2015	Es wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund der nach der Bebauungsplanänderung zulässigen Zweigeschossigkeit mit einer maximal erlaubten Gebäudehöhe von 11 m zu einer Wertminderung des nach den alten Festsetzungen (eingeschossig, max. 4 m, Flachdach) errichteten Hauses der Anregungssteller kommen wird. Weiter erfolgt der Hinweis, dass sich ein mehrgeschossiges Mietshaus nicht ins Straßenbild einfügt.	Die Nassauerallee als Einfallstraße zur Innenstadt weist bereits zweigeschossige Gebäude auf. Daher ist der Hinweis, ein zweigeschossiges Mietshaus würde sich nicht ins Straßenbild fügen, städtebaulich nicht ersichtlich. Aus Sicht der Verwaltung ist es notwendig, die Eingangssituation der Stadt zu akzentuieren und die Bebauungsstruktur in diesem Bereich abgestimmt zu gestalten. Um das Ziel der Bauleitplanung zu erreichen sind eine Erhöhung der maximalen Firsthöhe und eine Anpassung der zulässigen Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse notwendig. Aufgrund der einheitlichen Ausweisung von maximal zwei Vollgeschossen entlang der Nassauerallee kann keine Wertminderung für einzelne Gebäude gesehen werden.
1_2		05.06.2015	Es wird angeregt, die Nassauerallee als historische Straße zu erhalten und nicht durch eine starke Bebauung abzuwerten. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass durch den neuen Bebauungsplan eine Entfremdung und Abwertung der historischen Straße Nassauerallee in Kauf genommen wird.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Nassauerallee ist auf der westlichen Seite durch zweigeschossige Bebauung und auf der östlichen Seite derzeit durch meist eingeschossige Bauten geprägt. Um die Straße zu akzentuieren soll die östliche Straßenseite durch die neuen Festsetzungen angepasst werden. Die etwas dichtere Bebauung entspricht städtebaulich der aktuellen Funktion und Dimensi-

				<p>onierung der Straße.</p> <p>Das Stadtentwicklungskonzept gibt zusätzlich als Ziel die Innenentwicklung an. Insbesondere an Hauptverkehrsstraßen, die verkehrlich optimal angebunden sind, sind die Errichtung von Gebäuden sowie eine verträgliche Nachverdichtung empfehlenswert, um keinen übermäßigen Verkehr zu produzieren. Eine Abwertung kann durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans nicht erkannt werden.</p>
1_3		13.07.2015	<p>Eine max. zulässige Bauhöhe von 11 m neben einem 4 m hohen Gebäude ist nicht akzeptabel. Durch die maximale Höhe von 11 m wird eine Verschattung des eigenen Gebäudes befürchtet. Daneben wird befürchtet, dass durch den Geländesprung das Gebäude vom Eisernen Mann höher wirkt.</p>	<p>Je nach Höhe des Gebäudes müssen bauordnungsrechtlich bestimmte Abstände eingehalten werden, so dass auf einen angemessenen Abstand zwischen einem 4 m und 11 m hohem Gebäude sowie auf eine mögliche Verschattung der Bestandsgebäude geachtet wird. Da sich die neuen Baufenster nördlich und östlich des Gebäudes befinden, ist keine gravierende Verschattung zu erwarten.</p> <p>Des Weiteren ist die Höhe in Einklang mit der Gestaltungssatzung der Stadt Kleve aufgenommen worden.</p> <p>Die Bebauung wird sich den Gegebenheiten der Topographie anpassen, sodass die Fläche optimal und angemessen ausgenutzt werden kann.</p> <p>Gem. § 1 BauGB werden Bebauungspläne zum Wohl der Allgemeinheit aufgestellt. Demnach steht das Gemeinwohl vor den Einzelinteressen. Das Plangebiet befindet sich an einer Hauptstraße in direkter Nähe zum Zentrum. Die Lage des Gebiets innerhalb des Stadtgefüges bedingt aus städtebaulicher Sicht eine etwas verdichtete Bebauung.</p>
1_4			<p>Es wird darauf hingewiesen, dass eine evtl. zukünftige Bebauung von Mietwohnungen nicht in das Straßenbild passt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Bebauungsplan ist nicht dazu geeignet Vorgaben zu machen, ob Bauten vermietet werden können oder nicht. Es ist jedoch aufgrund der getroffenen Festsetzungen nur möglich, Gebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zu bauen. Es können demnach keine großen Mietblöcke entstehen. Eine bestimmte Bevölkerungsgruppe auszuschließen wider-</p>

				spricht einem demokratischen Zusammenleben. Gravierende Änderungen der Sozialstruktur sind dennoch nicht zu erwarten.
1_5		17.08.2015	Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6
2_1	Privat 2	20.08.2015	Derzeit ist das Gebiet geprägt durch Einzelhäuser in einer offenen Bauweise auf großzügigen Grundstücken. Der Bebauungsplanentwurf teilt das Gebiet in drei Bereiche ein. Im hinteren Bereich ist eine Eingeschossigkeit mit einer max. Firsthöhe von 9,25 und offener Bauweise festgesetzt. Im Bereich angrenzend an die Nassauerallee sind Gebäude mit zwei Geschossen, offener Bauweise und einer maximale Firsthöhe von 11 m zulässig. Der Bereich mit zwei Geschossen wird planungsrechtlich unterteilt in Allgemeines Wohngebiet und Besonderes Wohngebiet. Es wird befürchtet, dass durch die Festsetzungen der prägende Charakter des Gebiets zerstört wird.	Der Geltungsbereich weist derzeit schon eine Bebauungsstruktur auf, die überwiegend in den Bebauungsplan übernommen und somit planungsrechtlich abgesichert wurde. So prägend beispielsweise ein- bis zweigeschossige Gebäude den Bereich, die meist zwischen 10 m und 15 m entfernt von der Nassauerallee liegen. Die Baufenster sind großzügig ausgewiesen worden, so dass für neue Gebäude genügend Platz vorhanden ist und die Bestandsgebäude auch die Möglichkeit bekommen sich zu erweitern. Der erwähnte Charakter des Gebiets bezieht nicht nur die Gebäude im Geltungsbereich sondern auch auf der gegenüberliegenden Seite mit ein. Diese Gebäude sind meist in ein- bis zweigeschossiger Bauweise erbaut und weisen meist Höhen zwischen 8 m und 11 m auf. Die Dachformen sind unterschiedlich, von geneigten Dächern bis hin zu Flachdächern. Der Bebauungsplanentwurf setzt entsprechend der vorhandenen Struktur die Höhe (11 m Firsthöhe) sowie eine maximale Geschossigkeit (max. II Geschosse) für die Gebäude entlang der Nassauerallee fest. Um den Bestand mit vorhandenen gewerblichen Einheiten sowie Dienstleistungen zu schützen, wurde für einen Teil der Nassauerallee ein Besonderes Wohngebiet festgesetzt. Derzeit ist der Bereich mit sieben Häusern bebaut, drei von den Gebäuden weisen teilweise oder vollständig eine gewerbliche Nutzung (Gewerbe/ Dienstleistungen) auf. Damit ist es städtebaulich sinnvoll diesen Bereich als Besonderes Wohngebiet festzusetzen. Dem Vorwurf der Zerstörung des Gebietscharakters wird hiermit deutlich widersprochen.
2_2			Die offene Bauweise lässt Gebäude bis zu einer	In einer offenen Bauweise können Gebäude bis zu einer

			<p>Gebäuelänge von 50 m zu. Es wird befürchtet, dass Gebäudetypen wie Reihenhäuser, Appartementgebäude oder Gewerbebetriebe bis zu einer Länge von 50 m entstehen können.</p>	<p>Länge von bis zu 50 m entstehen, deshalb wurde der Anregung gefolgt und die Baufenster angepasst. Die Baufenster umfassen nun eine Länge von ca. 30 m – 45 m. Eine weitere Reduzierung der Baufenster würde die Bestandsgebäude zu stark einschränken und ein flexibles Bauen verhindern. Ein Beschränken der weiteren Nutzung, wie z.B. Ausschluss von sonstigen Gewerbebetrieben, wird als städtebaulich nicht sinnvoll erachtet, da so die vorhandenen Betriebe eingeschränkt und die gute Erschließung nicht ausgenutzt wird. Die Mischung aus Wohnen und verträglichen gewerblichen Nutzungen ist bereits vorhanden und entspricht aufgrund der sehr zentralen Lage des Gebiets auch weiterhin den Zielsetzungen der Stadtentwicklung.</p>
2_3			<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausweisung eines Besonderen Wohngebietes eine Bestandsanalyse benötigt. Ob diese durchgeführt worden ist, ist nicht zu erkennen. Durch die Festsetzung können Gebäude (auch Gewerbegebiete) mit Flachdächern entstehen. Diese sind im Gebiet nicht prägend und könnten die prägende Struktur des Gebietes zerstören.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Bestandsanalyse wurde bei Erstellung des Plans durchgeführt. Um den Bestand mit vorhandenen gewerblichen Einheiten sowie Dienstleistungsbetrieben zu schützen, wurde für einen Teil an der Nassauerallee ein Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. Derzeit ist der Bereich mit sieben Häusern bebaut, drei von den Gebäuden weisen eine teilweise oder vollständige gewerbliche Nutzung (Gewerbe/ Dienstleistungen) auf. Damit ist es städtebaulich sinnvoll diesen Bereich als Besonderes Wohngebiet festzusetzen. Der Vorwurf der Zerstörung des Gebietscharakters wird hiermit deutlich widersprochen.</p>
2_4			<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung Besonderes Wohngebiet den Darstellungen im Flächennutzungsplan widerspricht, da dieser kein Besonderes Wohngebiet dargestellt.</p>	<p>Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan sowie der sich in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve weisen das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Wohnbauflächen können Reines, Allgemeines sowie Besonderes Wohngebiet sein. Eine Konkretisierung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist nicht notwendig, da diese im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) vorgenommen wird. Östlich wird entlang der Böschung bis zum Kermisdahl eine</p>

				Grünfläche ausgewiesen. Demnach entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans den Ausweisungen des Flächennutzungsplans.
2_5			Es wird angeregt, die Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet WA1 für das gesamte Gebiet mit geneigten Dächern und einer max. Höhe von 9,25 m festzusetzen, so bleibt der prägende Charakter vorhanden.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Aus Sicht der Verwaltung ist es notwendig, die Eingangssituation der Stadt zu akzentuieren und die Bebauungsstruktur in diesem Bereich abgestimmt zu gestalten. Daher soll der Bebauungsplan u.a. einheitliche Festsetzungen bezüglich der Geschossigkeit im Bereich der Nassauerallee sowie in dem hinteren Bereich treffen.</p> <p>Das Ziel der vorliegenden Planung ist es, die städtebauliche Entwicklung in einem markanten Bereich von Kleve den Zielen einer abgestimmten Gestaltung entsprechend vorzugeben. Eine Angleichung der Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich wäre städtebaulich nicht sinnvoll, lediglich im Bereich der Nassauerallee soll eine Akzentuierung vollzogen werden, im hinteren Bereich soll entsprechend der Bestandsgebäude die Eingeschossigkeit beibehalten bleiben.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen werden im Bebauungsplanentwurf als maximale Firsthöhe festgesetzt, erst so können auch Dächer mit geneigten Dächern entstehen. Zusätzlich ist der Bereich des Besonderen Wohngebietes bereits mit Flachdächern geprägt und die maximale Höhe entspricht den Höhen der Bestandsgebäude auch auf der gegenüberliegenden Seite der Nassauerallee. Hier wurden Höhen zwischen 6 m – 11 m erfasst.</p>
2_6			Die Funktion der Nassauerallee als Werbung für Kleve als großzügige, kulturell aufgeklärte und geschichtsbewusste Stadt soll bewahrt bleiben.	Derzeit ist die Nassauerallee auf der westlichen Seite baulich meist durch zweigeschossige Bauten geprägt, die östliche Seite weist derzeit meist eine Eingeschossigkeit auf. Der Bebauungsplan hat als Ziel die Eingangssituation von Kleve auf beiden Seiten anzugleichen. Durch die Erhöhung der Geschossigkeit wird diesem Ziel entsprochen. Dadurch wird die Funktion der Nassauerallee weder beeinflusst noch zerstört. Vielmehr entspricht eine leichte

				<p>Verdichtung der Bebauung der innerstädtischen Lage des Gebiets.</p> <p>Der Bebauungsplan ist städtebaulich sinnvoll und entspricht den Zielen der Stadtentwicklung und somit den Zielen des Stadtentwicklungskonzepts. Das Stadtentwicklungskonzept dient als Wegweiser für die zukünftige Entwicklung und Positionierung der Stadt. Es zeigt Potenziale und Schwächen verschiedener Funktionen der Stadt auf und formuliert darauf aufbauend unter dem Leitbild „Qualität vor Quantität“ Zielaussagen und Handlungsfelder, an denen zukünftige, für die Stadtentwicklung relevante Planungen und Entscheidungen auszurichten sind. Dazu zählen u.a. das Ziel der behutsamen Siedlungsflächenentwicklung und der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Unter dieser Maxime soll sich die Siedlungsflächenentwicklung vorrangig auf die Nachverdichtung, Schließung von Baulücken, Arrondierung von Siedlungsändern und Wiedernutzung/ Umstrukturierung von Flächen innerhalb des bereits bebauten Stadtgebiets konzentrieren, um gleichzeitig den Freiraum zu schonen.</p>
2_7			<p>Es wird befürchtet, dass die Bestandsgebäude morgens verschattet werden.</p>	<p>Die Nassauerallee ist 25 m breit und weist zusätzlich noch eine doppelte Baumreihe mit Fahrradweg auf. Die Bestandsgebäude an der westlichen Seite der Nassauerallee sind teilweise zweigeschossig und weisen Höhen von bis zu 11 m auf. Eine Verschattung in den Morgenstunden kann nicht ausgeschlossen werden, wird aber aus Stadtentwicklungsgründen als sinnvoll erachtet. Aus Sicht der Verwaltung ist es notwendig, die Eingangssituation der Stadt zu akzentuieren und die Bebauungsstruktur in diesem Bereich abgestimmt zu gestalten. Daher soll der Bebauungsplan u.a. einheitliche Festsetzungen bezüglich der Geschossigkeit im Bereich der Nassauerallee sowie in dem hinteren Bereich treffen</p>
2_8			<p>Es wird befürchtet, dass durch die Ein- und Ausfahrten in Parkgaragen die Lärm- und Schmutzbe-</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf stellt derzeit ein Besonderes Wohngebiet sowie ein Allgemeines Wohngebiet fest. Bei-</p>

			lastung erhöht wird.	de Gebiete sind grundsätzlich als Wohngebiet in der Baunutzungsverordnung aufgenommen worden und haben gleiche Grenzwerte bezüglich der zulässigen Lärmbelastung. Im Besonderen Wohngebiet können gewachsene Strukturen mit größeren gewerblichen Einheiten geschützt werden. Trotzdem ist die Gebietskategorie als Wohngebiet charakterisiert. Die Nassauerallee ist eine 25 m breite Straße die den Mehrverkehr durch eine Aufstockung auf 2 Geschosse problemlos bewältigen kann. Bei massiven Änderungen der Verkehrswerte müsste im Genehmigungsverfahren die Verträglichkeit nachgewiesen werden.
2_9			Es wird befürchtet, dass die Luftqualität erheblich verschlechtert wird, da die zehn vorhandenen Lindenbäume im Vorgarten Nassauerallee 81 nicht überleben werden.	Der Bebauungsplan setzt fest, dass alle Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm zu schützen sind. Dadurch sind die Linden an der Nassauerallee planungsrechtlich geschützt.
2_1 0		17.08.2015	Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6
3_1	Privat 3	19.08.2015	Es wird darauf hingewiesen, dass für die Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich der Nassauerallee planungsrechtlich keine Notwendigkeit besteht. Derzeit besteht Planungsrecht gem. § 34 BauGB, eine Regelung durch die vorhandene Prägung würde für den Bereich ausreichen, da keine ungeordnete städtebauliche Entwicklung zu erwarten ist. Die für einen Teilbereich rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1-195-1/ -2 erhalten den Charakter der Nassauerallee mit seinen 1- bis 2-geschossigen Häusern.	Die Städte und Gemeinden haben gem. § 1 (3) BauGB Bauleitpläne aufzustellen „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Für diesen Bebauungsplan ist eine klare Zielsetzung vorhanden, die Akzentuierung der Eingangssituation von Kleve. Die Zielsetzung ist mit dem Stadtentwicklungskonzept vereinbar, somit ist der Bebauungsplan vollziehbar und städtebaulich sinnvoll. Die Akzentuierung der Straßenansicht entlang der Nassauerallee kann nicht gem. § 34 BauGB durchgeführt werden, daher gibt es eine städtebauliche Notwendigkeit den Bebauungsplan Nr. 1-306-0 aufzustellen.
3_2			Die unterschiedliche Nutzungsausweisung im Bebauungsplan ist städtebaulich nicht nachvollziehbar. Ferner ist die Ausweisung von dem Besonderen Wohngebiet gem. § 4a BauNVO im überwiegenden Teil des Plangebietes nicht schlüssig und steht der Fortentwicklung der Wohnnut-	Um den Bestand mit vorhandenen gewerblichen Einheiten sowie Dienstleistungen zu schützen, wurde für einen Teil an der Nassauerallee ein Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. Derzeit ist der Bereich mit sieben Häusern bebaut, drei von den Gebäuden weisen teilweise oder vollständig Gewerbe/ Dienstleistungen auf. Damit ist es städ-

			zung entgegen.	tebaulichen sinnvoll diesen Bereich als Besonderes Wohngebiet festzusetzen. Dennoch besteht weiterhin die Möglichkeit Wohnen anzusiedeln. Es wird durch den Planentwurf keine Einschränkung der Wohnnutzung vorgenommen, vielmehr ermöglichen die Festsetzungen flexiblere Entwicklungen.
3_3			Durch die Umsetzung des in Planung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1-306-0 wird die Möglichkeit einer extremen baulichen Verdichtung eröffnet, wodurch das historische Achsen- und Allee-system immer mehr verloren gehen könnte. Es wird angeregt, die Ausweisung der zusammenhängenden Baufenster (Bänder) zurückzunehmen.	In einer offenen Bauweise können Gebäude bis zu einer Länge von bis zu 50 m entstehen, deshalb wurde der Anregung gefolgt. Die Baufenster wurden angepasst. Die Baufenster umfassen nun eine Länge von ca. 30 m – 45 m und umfassend meist zwei Grundstück und nicht wie bisher vier Grundstücke. Eine weitere Reduzierung der Baufenster würde die Bestandsgebäude zu stark einschränken und ein flexibles bauen verhindern. Ein Beschränken der weiteren Nutzung, wie z.B. Ausschluss von sonstigen Gewerbebetrieben, wird als städtebaulich nicht sinnvoll erachtet, da so die vorhandenen Betriebe eingeschränkt und die gute Erschließung nicht ausgenutzt wird.
3_4			Ebenso wird die Höhe sowie die Grundflächenzahl als nicht verträglich für das Gebiet angesehen. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 wird das Gebiet in seiner städtebaulichen Struktur zerstört.	Derzeit liegt der Geltungsbereich teilweise in einem Bebauungsplangebiet und teilweise im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Die Erhöhung der Grundflächenzahl ergibt sich aus der realen Situation im Geltungsbereich, zusätzlich ist die Überbauung von 40% des Grundstücks in der Baunutzungsverordnung als verträglich für ein Wohngebiet einzustufen. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 wird eine flexible Bebauung unterstützt und ist keine massive Verdichtung des Baugebietes. Der Vorwurf der Zerstörung der städtebaulichen Struktur wird daher zurück gewiesen. Zudem ist in Kommunen sparsam mit Boden umzugehen, um eine Ausweitung der Städte ins Umland zu vermeiden. Eine Grundflächenzahl von 0,3 in zentrumsnahen Wohngebieten ist heutzutage daher nicht mehr vertretbar.
3_5			Ein Stadtbild mit historischen Wurzeln – wie das von Kleve – lebt von der geordneten Vielfalt einer	Die derzeitige Gebäudestruktur im Geltungsbereich weist sehr unterschiedliche kleinteilige sowie großflächige

			<p>eher kleinteiligen Bebauung im städtischen Bereich und nicht von großflächigen Bauungen aus einer Hand, die dem Stadtbild häufig schaden. Es wird darum gebeten, von der Aufstellung des Bebauungsplans Abstand zu nehmen oder die Anregungen aufzunehmen.</p>	<p>Strukturen auf. Die Bebauungsstruktur mit einem vorhandenen Abstand zur Nassauerallee wurde aufgenommen, ebenso wurden die Baufenster angepasst, so können kleinteilige Bebauungsstrukturen entstehen. Dennoch ist insbesondere in den zentrumsnahen Bereichen eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke notwendig, um eine zukunftsfähige Entwicklung zu gewährleisten. Der Bebauungsplan sieht eine leichte und verträgliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen vor.</p>
3_6			<p>Durch die Planungen wird ein hoher Ausgleich ausgelöst, dies führt zu hohen nicht notwendigen Kosten für die Stadt Kleve.</p>	<p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat sich gezeigt, dass ein ökologischer Ausgleich erforderlich ist. Der Bebauungsplan setzt hierzu eine Entnahme von 10.890,40 Wertpunkten nach dem Biotopwertverfahren (Ökopunkten) aus dem Ökokonto eines privaten Dritten von der Stadt Kleve, auf Grund entsprechender privatrechtlicher Vereinbarungen, entnommen. Damit die Entnahme aus dem städtischen Ökokonto auf die Nutznießer der Planungsänderung übertragen werden kann, soll eine zusätzliche Satzung gem. § 125 BauGB im Rat am 09.09.2015 beschlossen werden. Hierin soll geregelt werden, dass im Falle einer baulichen Erweiterung der jeweilige Anteil an dem ökologischen Eingriff durch eine Zahlung ausgeglichen wird. So ergeben sich langfristig keine zusätzlichen Kosten für die Stadt Kleve.</p>
4_1	Privat 4	19.08.2015	<p>Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.</p>	<p>S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6</p>
4_2			<p>Es wird aus städtebaulichen Gründen empfohlen, eine lockere und aufgegliederte Bauweise durch vor- und zurückspringende Bebauung zu erreichen. Die vorhandene Wechselwirkung durch kleinteilige Baukörper mit Gärten und Grünflächen bleibt dann erhalten.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf weist für den Bereich angrenzend an die Nassauerallee eine zweigeschossige, offene Bebauung auf. Die Baufenster sind großzügig mit einem ca. 12 m Abstand zur Straße ausgewiesen. Der hintere Bereich mit dem Eisernen Mann weist eine eingeschossige und offene Bauweise auf. So wird die Nassauerallee als Eingang der Stadt Kleve akzentuiert und gleicht sich an die vorhandene Bebauung auf der westlichen Seite der</p>

				Nassauerallee an. Die Baufenster sind reduziert worden und die Grundflächenzahl liegt bei 0,4. Durch diese Bebauung kann ein Wohngebiet mit großzügigen Grundstücken entstehen und der Bestand wird durch die flexiblen Festsetzungen geschützt. Der Bebauungsplanentwurf weist somit eine lockere und flexible Bebauungsstruktur auf.
5_1	Privat 5	20.08.2015	Es besteht keine planungsrechtliche Notwendigkeit diesen Bebauungsplan aufzustellen, denn es reicht völlig aus, das Plangebiet südlich der rechtskräftigen Bebauungspläne über den unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zu regeln.	Die Städte und Gemeinden haben gem. § 1 (3) BauGB Bauleitpläne aufzustellen „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Für diesen Bebauungsplan ist eine klare Zielsetzung vorhanden, die Akzentuierung der Eingangssituation von Kleve. Die Zielsetzung ist mit dem Stadtentwicklungskonzept vereinbar, somit ist der Bebauungsplan vollziehbar und städtebaulich sinnvoll.
5_2			Nur durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1-195-1/ -2 ausgewiesenen einheitlichen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung kann der Charakter der Nassauerallee mit seinen 1- bis 2-geschossigen Häusern erhalten bleiben.	Die Akzentuierung der Straßenansicht entlang der Nassauerallee kann nicht gem. § 34 BauGB durchgeführt werden, daher gibt es eine Notwendigkeit den Bebauungsplan Nr. 1-306-0 aufzustellen.
5_3			Die unterschiedliche Nutzungsausweisung im aufzustellenden Bebauungsplan ist städtebaulich nicht nachvollziehbar. Ferner ist die Ausweisung von einem Besonderen Wohngebiet im überwiegenden Teil des Plangebietes nicht schlüssig und steht der Fortentwicklung der Wohnnutzung entgegen.	Um den Bestand mit vorhandenen gewerblichen Einheiten sowie Dienstleistungen zu schützen, wurde für einen Teil an der Nassauerallee ein Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. Derzeit ist der Bereich mit sieben Häusern bebaut, drei von den Gebäuden weisen teilweise oder vollständig gewerbliche Nutzungen (Gewerbe/ Dienstleistungen) auf. Damit ist es städtebaulich sinnvoll diesen Bereich als Besonderes Wohngebiet festzusetzen.
5_4			Durch die Umsetzung des Bebauungsplans 1-306-0 wird die Möglichkeit einer extremen baulichen Verdichtung eröffnet, wodurch das historische Achsen- und Alleensystem immer mehr verloren gehen könnte. Es wird angeregt, die Ausweisung der zusammenhängenden Baufenster zurückzunehmen.	In einer offenen Bauweise können Gebäude bis zu einer Länge von bis zu 50 m entstehen, deshalb wurde der Anregung gefolgt. Die Baufenster wurden angepasst. Die Baufenster umfassen nun eine Länge von ca. 30 m – 45 m mit meist zwei Grundstücken und nicht wie bisher vier Grundstücke. Eine weitere Reduzierung der Baufenster würde die Bestandsgebäude zu stark einschränken und ein

				flexibles Bauen verhindern.
6_1	Privat 6	21.08.2015	Die Anregungen können nicht angemessen abgewogen werden. Die Frist zur Bearbeitung des Abwägungsvorschlages für den Rat der Stadt Kleve ist zu kurz, deshalb ist der Bebauungsplan angreifbar.	Der Abwägungsvorschlag wird mindestens sieben volle Tage vor der Ratssitzung verschickt werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die Drucksache im Haupt- und Finanzausschuss öffentlich zu diskutieren. Damit ist die Drucksache fristgerecht versendet worden und kann damit rechtssicher beschlossen werden.
6_2			Das Besondere Wohngebiet hat zwei Baufenster. Diese Baufenster weisen eine Länge von insgesamt 200 m auf. Diese Festsetzung widerspricht der offenen Bauweise sowie der „Einzelhäuser“ Festsetzung.	Die Festsetzungen der Baufensterlänge sowie offene Bauweise oder „Einzelhäuser“ widersprechen sich nicht. Das Baufenster gibt hier nur einen Rahmen wo gebaut werden darf. Dies bedeutet nicht, dass die Gebäude uneingeschränkt eine Länge überschreiten dürfen. In der offenen Bauweise ist eine Gebäudelänge von höchstens 50m bauordnungsrechtlich geregelt, egal wie groß das im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster ist.
6_3			Die Festsetzung „Besonderen Wohngebiet“ passt nicht in die örtlichen Gegebenheiten. Mit dieser Festsetzung können Gewerbebetriebe mit insgesamt 2.000 m ² Gewerbeflächen entstehen. Dies würde den Charakter der Nassauerallee zerstören.	Um den Bestand mit vorhandenen gewerblichen Einheiten sowie Dienstleistungen zu schützen, wurde für einen Teil an der Nassauerallee ein Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. Derzeit ist der Bereich mit sieben Häusern bebaut, drei von den Gebäuden weisen teilweise oder vollständig eine gewerbliche Nutzung (Gewerbe/ Dienstleistungen) auf. Damit ist es städtebaulichen sinnvoll diesen Bereich als Besonderes Wohngebiet festzusetzen. Die potenziellen Gewerbebetriebe müssen mit einer Wohnnutzung verträglich sein. Daher ist die Ansiedlung so großflächiger Gewerbebetriebe unwahrscheinlich.
6_4			Im Besonderen Wohngebiet sollen 2 Vollgeschosse mit der Möglichkeit eines Staffelgeschosses entstehen. Die festgesetzte maximale Höhe mit 11 m würde zwei Staffelgeschosse zulassen. Ebenso müsste künftig durchgehend entlang der Straße gebaut werden. Der Charme dieser Gegend würde dadurch zerstört werden.	Die maximale Höhe von 11 m ergibt sich aus der Gestaltungssatzung der Stadt Kleve. Bei der Höhe ist die Möglichkeit für ein Satteldach eingeplant. Die Gebäude mit einem Satteldach haben grundsätzlich eine größere Gebäudehöhe als Gebäude mit Flachdach. Wenn die maximale Gebäudehöhe reduziert würde, könnten nur Flachdächer und Pultdächer entstehen. Das Ziel der Planung beinhaltet flexible Festsetzungen und Gestaltungsmöglichkeiten. Daher wird der Anregung, die maximale Höhe zu reduzie-

				ren, nicht gefolgt.
6_5			Das Baufenster südlich der Straße Eiserner Mann ist zu groß, da es eine Bebauung über mehrere Grundstücke zulässt.	Die Festsetzung im südlichen Geltungsbereich ist bewusst größer gefasst worden, da so die Landeslinik Erweiterungsmöglichkeiten hat und zusätzlich eine Akzentuierung des Eingangs von Kleve dargestellt wird. In diesen Bereich ist eine offene Bauweise, genau wie in den anderen Bereichen gewählt worden, so dass keine untypisch lange Bebauung entstehen kann. Dem Hinweis wird damit nicht gefolgt.
6_7			Verschiedene Baufenster durchschneiden vorhandene Bauten. Diesen Häusern wird eine Weiterentwicklung erschwert. Die Baugenehmigungen müsste für diese Bereich versagt werden, dies fördert wieder zusätzlichen personellen sowie finanziellen Aufwand.	Der Bebauungsplan hat ein Ziel, hier die Akzentuierung des Eingangs von Kleve und der städtebaulichen Anpassung an die westliche Seite der Nassauerallee. Damit soll der Bebauungsplan eine Struktur vorgeben. Dadurch kann es dazu kommen, dass Bestandsgebäude der städtebaulichen Struktur entgegenstehen. Die Bestandsgebäude haben Bestandsschutz, weitere Anbauten sind ggf. nicht zulässig.
6_8			Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1-195-1 sowie 1-195-2 weisen lediglich ein Geschoss aus. Der Bebauungsplanentwurf 1-306-0 weist 2 Geschosse auf. Zudem wird die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht und es sind keine zu schützenden Bäume festgesetzt. Damit widersprechen die Bebauungspläne sich.	Die derzeit rechtsverbindlichen Bebauungspläne werden von dem neuen Bebauungsplan dem Geltungsbereich entsprechend ersetzt. Eine vollständige Übernahme der vorhandenen Festsetzungen ist nicht notwendig und bei verschiedenen Zielsetzungen auch kontraproduktiv. Die Festsetzungen des Bebauungsplans in der Aufstellung müssen mit den Ziel der Planung übereinstimmen und nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans der überlagert wird. Hier existiert somit kein Widerspruch in der Planung. Weiterhin ist durch eine textliche Festsetzung die Erhaltung aller Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm bestimmt worden.
6_9			Den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen, belastet die Stadtkasse. Die Ausgleichs- und Eingriffsbilanzierung stellt ein Defizit von ca. 11.000 Ökopunkten dar, dies bedeutet eine finanzielle Belastung von ca. 26.000 € für die Stadt Kleve. Es	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat sich gezeigt, dass ein ökologischer Ausgleich erforderlich ist. Der Bebauungsplan setzt hierzu eine Entnahme von 10.890,40 Wertpunkten nach dem Biotopwertverfahren (Ökopunkten) aus dem Ökokonto eines privaten Dritten von der

			ist nicht nachvollziehbar, warum für das Besondere Wohngebiet keine Ausgleichszahlungen vollzogen werden soll, obwohl diese die Antragsteller eines Bauantrages im WB sind.	Stadt Kleve, auf Grund entsprechender privatrechtlicher Vereinbarungen, entnommen. Damit die Entnahme aus dem städtischen Ökokonto auf die Nutznießer der Planungsänderung übertragen werden kann, soll eine zusätzliche Satzung gem. § 125 BauGB im Rat am 09.09.2015 beschlossen werden. Hierin soll geregelt werden, dass im Falle einer baulichen Erweiterung der jeweilige Anteil an dem ökologischen Eingriff durch eine Zahlung ausgeglichen wird. So ergeben sich langfristig keine zusätzlichen Kosten für die Stadt Kleve.
7	Privat 7		Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6
8	Privat 8		Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6
9	Privat 9		Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6
10	Privat 10		Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6
11	Privat 11		Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6
12	Privat 12		Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6
13	Privat 13		Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6
14	Privat 14		Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6
15	Privat 15		Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6
16	Privat 16		Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6
17	Privat 17		Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6
18	Privat 18		Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6
19	Privat 19		Es wird sich den Anregungen und Einwendungen	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6

			von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	
20	Privat 20		Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6
21	Privat 21		Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6
22	Privat 22		Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6
23	Privat 23		Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6
24	Privat 24		Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6
25	Privat 25		Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6
26	Privat 26		Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6
27	Privat 27		Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6
28	Privat 28		Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6
29	Privat 29		Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6
30	Privat 30		Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6
31	Privat 31		Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6
32	Privat 32		Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6
33	Privat 33		Es wird sich den Anregungen und Einwendungen von Privat 3 vollumfänglich angeschlossen.	S. Abwägung S. 3_1 bis einschließlich 3_6