



SN Kleve verschiedene_BPLe
bauleitplanungen

An:

sylvia.robinson@kleve.de

06.06.2016 08:21

Gesendet von:

"Zimmerhofer, Kirsten" <Kirsten.Zimmerhofer@brd.nrw.de>

Details verbergen

Von: bauleitplanungen <bauleitplanungen@brd.nrw.de>

An: "sylvia.robinson@kleve.de" <sylvia.robinson@kleve.de>

Gesendet von: "Zimmerhofer, Kirsten" <Kirsten.Zimmerhofer@brd.nrw.de>

1 Attachment



verschiedene BPLe.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersende ich Ihnen die Stellungnahme zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gezeichnet

Kirsten Zimmerhofer

Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 53 - Immissionsschutz
Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf

kirsten.zimmerhofer@brd.nrw.de
Tel.: 0211 / 475-9344
Fax: 0211 / 475-2790
www.brd.nrw.de



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Per elektronischer Post

Stadt Kleve
Die Bürgermeisterin
Postfach 1955
47517 Kleve

mailto: sylvia.robinson@kleve.de

Datum: 06.06.2016

Seite 1 von 5

Aktenzeichen:

53.01.04.04-Kr Kleve
bei Antwort bitte angeben
198-201/2016

Frau Zimmerhofer

Zimmer: 065

Telefon:

0211 475-9344

Telefax:

0211 475-2790

kirsten.zimmerhofer@

brd.nrw.de

- **Bebauungsplan Nr. 1-083-3 Karl-Leisner-Str.**
- **Bebauungsplan Nr. 2-310-0 Van-Houten-Str./Medline-Str./Wilhelm-Sinsteden-Str./Hermann-Pardun-Str.**
- **Bebauungsplan Nr. 1-085-3 Große Str./Kavariner Str./Heideberger Mauer/Stechbahn/Großer Markt**
- **Bebauungsplan Nr. 2-303-0 Leitgraben**

Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Ihre E-Mail/Schreiben vom 20.05.2016, Az: 61.1/

Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Dienstgebäude und

Lieferanschrift:

Cecilienallee 2,

40474 Düsseldorf

Telefon: 0211 475-0

Telefax: 0211 475-2671

poststelle@brd.nrw.de

www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

DB bis Düsseldorf Hbf

U-Bahn Linien U78, U79

Haltestelle:

Victoriaplatz/Klevert Straße



Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:

Gegen die BPL Nr. 1-083-3 Karl-Leisner-Str., BPL Nr. 2-310-0 Van-Houten-Str./Medline-Str. und BPL Nr. 2-303-0 Leitgraben bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.

Für den BPL Nr. 1-085-3 Große Straße/ Kavariner Str. weise ich darauf hin, dass es sich bei dem Bodendenkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Altstadt Kleve“ (Bodendenkmalblatt KLE 245) um ein Bodendenkmal handelt, das sich im Teileigentum des Landes befindet. Gemäß § 21 DSchG NW ist somit die Bezirksregierung Düsseldorf zuständige Denkmalbehörde und Einzelheiten bezüglich des Denkmals Altstadt Kleve sind mit ihr abzustimmen

Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange empfehle ich -falls nicht bereits geschehen- die Beteiligung des LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und des LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme:

zum BPL Nr. 2-310-0 Van-Houten-Str. Medline-Str.

In dem Bebauungsplan BPL Nr. 2-310-0 Van-Houten-Str. Medline-Str wird ein Industriegebiet festgelegt. Planungsrechtlich wäre in dem Industriegebiet ein Betriebsbereich (zum Beispiel in Form eines Gefahr-



stofflagers), der unter die Störfallverordnung fällt zulässig. Die Ansiedlung von diesen Störfallbetrieben hat unter Beachtung des passiv planerischen Störfallschutzes zu erfolgen.

Um das Thema „Ansiedlung von Störfallbetrieben“ im gegenständlichen Planverfahren gebührend zu würdigen, bieten sich mehrere Möglichkeiten:

- **Zulässigkeit von Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG innerhalb des Plangebietes grundsätzlich ausschließen**

Die Ansiedlung von Betriebsbereichen, deren „Schutzabstände“ sich auf schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft auswirken, widerspricht dem Regelungsinhalt des § 50 BImSchG und dem dort implementierten Trennungsgrundsatz.

- **Planerische Steuerung und Betrachtung im Bauleitplanverfahren**

Soll die Möglichkeit gegeben werden, dass sich Betriebsbereiche ansiedeln können, kann dies durch entsprechende planerische Steuerung und Betrachtung im Bauleitplanverfahren erfolgen, indem entsprechende Flächen für Betriebsbereiche, die bestimmte angemessene Abstände zu den schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen nicht unterschreiten, vorgehalten werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass innerhalb der angemessenen Abstände um diese gekennzeichneten Planbereiche für Betriebsbereiche keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden sind, bzw. schutzbedürftigen Nutzungen im betroffenen Bebauungsplanbereich ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang wird auf das Gutachten „Erarbeitung und Formulierung von Festsetzungsvorschlägen für die Umsetzung der Abstandsempfehlungen für Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, nach den Vorgaben des BauGB und der BauNVO“ von Redeker / Sellner / Dahs verwiesen. Diese Publikation ist auf der Homepage der Kommission für Anlagensicherheit downloadbar.

http://www.kasbmu.de/publikationen/andere/Gutachten_Bauleitplanung.pdf

- **Erfordernis der Einzelfallprüfung als textliche Festsetzung im Bebauungsplan zu fixieren**

Die Pflicht zur Berücksichtigung angemessener Abstände besteht nach aktueller Rechtsprechung des BVerwG Urteil 4 C 11.11 bzw.



4 C 12.11 vom 20.12.2012 auch in Genehmigungsverfahren (bau-^{Seite 4 von 5}rechtlicher als auch immissionsschutzrechtlicher Art), wenn die Thematik planerisch nicht in spezifischer Weise betrachtet und geregelt worden ist.

Daher wird im Einzelfall die Möglichkeit der Ansiedlung von Betriebsbereichen ohne Flächensteuerung gesehen, wenn im Zulassungsverfahren durch Gutachten eines nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen die angemessenen Abstände ermittelt werden und der Nachweis erbracht wird, dass durch die Ansiedlung kein planerischer Konflikt im Sinne des § 50 Abs. 1 BImSchG hervorgerufen wird. Soll diese Möglichkeit für das Plangebiet offen gehalten werden, sollte das vorgenannte Erfordernis der Einzelfallprüfung als textliche Festsetzung im Bebauungsplan fixiert werden.

zum BPL Nr. 2-303-0 Leitgraben

Auf Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen ergab die Prüfung, dass bei dem oben genannten Vorhaben hinsichtlich der passiv-planerischen Störfallvorsorge **keine Betroffenheit** besteht.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des festgelegten Achtungsabstands zur Fa. RÜBOGAS GmbH.

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Ansprechpartner:

- Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4)
Frau Dr. Borgmann, Tel. 0211/475-1334, E-Mail: barbara.borgmann@brd.nrw.de
- Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53)
Herr Wucherpennig, Tel. 0211/475-9185, E-Mail: christian.wucherpennig@brd.nrw.de

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.



Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.

Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.

Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:

<http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/TOEB/TOEB.html>

und

http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/PDF/Koordinierung_von_TOEB_Stellungnahmen.pdf

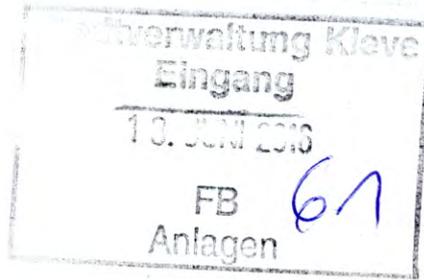
Im Auftrag

gez.

Kirsten Zimmerhofer

LVR · Dezernat 2 · 50663 Köln

Stadt Kleve
-z.Hd. Frau Robinson-
Landwehr 4-6
47533 Kleve



Datum und Zeichen bitte stets angeben

06.06.2016

Herr Ludes
Tel 0221 809-4228
Fax 0221 8284-4806
Torsten.Ludes@lvr.de

Bebauungsplan Nr.1-083-3, Bebauungsplan Nr.2-310-0 und
Bebauungsplan Nr.1-085-3
Ihr Schreiben vom 20.05.2016

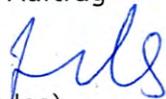
Sehr geehrte Frau Robinson,

hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o. g. Maßnahme geäußert werden.

Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und für das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.

Ich bedanke mich vielmals und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen
Die Direktorin des Landschaftsverbandes Rheinland
Im Auftrag


(Ludes)



Wir freuen uns über Ihre Hinweise zur Verbesserung unserer Arbeit. Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 0221 809-2255 oder senden Sie uns eine E-Mail an Anregungen@lvr.de



Stadt Kleve • Postfach 19 55 • 47517 Kleve

Deichschau Rindern
Von-Eyll-Straße 27
47533 Kleve

*Zurück:
Die Platzgebiete liegen nicht
im Gebiet der Deichschau
Rindern.*

DIE BÜRGERMEISTERIN

Fachbereich: 61 - Planen und Bauen
Gebäude: Interimsrathaus, Landwehr 4-6
Auskunft: Frau Robinson
Zimmer: 217
E-Mail: sylvia.robinson@kleve.de
Tel. (0 28 21): 84- 314
Fax (0 28 21): 84- 414
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Mein Zeichen: 61.1/
Datum: 20.05.2016

Bebauungsplan Nr. 1-083-3 für den Bereich Karl-Leisner-Straße
Bebauungsplan Nr. 2-310-0 für den Bereich Van-Houten-Straße/Medline-Straße/Wilhelm-Sinsteden-Straße/Hermann-Pardun-Straße im Ortsteil Kellen
Bebauungsplan Nr. 1-085-3 für den Bereich Große Straße/Kavariner Straße/Heideberger Mauer/Stechbahn/Großer Markt

hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Entwurf des oben aufgeführten Bebauungsplans liegt in der Zeit **vom 25.05.2016 bis 08.06.2016 einschließlich** im Rathaus, Landwehr 4-6, 47533 Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Zimmer 224 während der Besuchszeiten öffentlich aus.

Als Anlage sind diesem Schreiben eine Ausfertigung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung auf CD-ROM beigelegt.

Ihnen wird hiermit gemäß § 4 Absatz 1 BauGB Gelegenheit gegeben, bis zum **08.06.2016** eine Stellungnahme zu dem beigelegten Planentwurf inklusive Begründung abzugeben. Sollte ich keine Mitteilung erhalten gehe ich davon aus, dass von Ihnen wahrzunehmende öffentliche Belange nicht berührt werden.

Im Auftrag

gez.
Rohwer

Anlagen

Lieferanschrift:

Landwehr 4-6
47533 Kleve

Telefonzentrale: (0 28 21) 84 - 0
e-mail: stadt-kleve@kleve.de
Internet: www.kleve.de
UST-IDNR.: DE 120050694

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Kleve	(324 500 00)	104 299
Volksbank Kleverland	(324 604 22)	1 000 086 017
Commerzbank Kleve	(324 400 23)	8 161 838
Dresdner Bank Kleve	(320 800 10)	7 562 081
Deutsche Bank Kleve	(324 700 77)	3 235 108
DBB Filiale Duisburg	(350 000 00)	32 401 702
Postbank Köln	(370 100 50)	8150-505
SNS. Bank Nijmegen		90.54.87.621

Besuchszeiten:

Mo.- Fr. 8.30 – 12.30 Uhr, Mo.+ Mi. 14.00–17.00 Uhr
Di. + Do. 14.00-15.30 Uhr

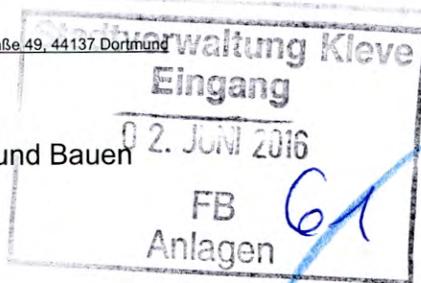
Ausgenommen:

Bürgerbüro: Mo.-Do. 7.30-17.00 Uhr, Fr. 7.30-13.00 Uhr
Sa. 11.00-13.00 Uhr **Standesamt:** Mo.- Fr. 8.30 – 12.30 Uhr,
Mo. + Mi. 14.00–17.00 Uhr, **Bauordnung:** Mo.-Fr. (außer Mi.)
8.30 – 12.30 Uhr, Mi. von 12.00-17.00 Uhr



Thyssengas GmbH, Kampstraße 49, 44137 Dortmund

Stadt Kleve
FB 61 - Planen und Bauen
Postfach 19 55
47517 Kleve

**Liegenschaften und
Geoinformation/ Dokumentation**

Ihre Zeichen 61.1/
Ihre Nachricht 20.05.2016
Unsere Zeichen N-L-D/An 2016-TÖB-0538
Name Herr Anke
Telefon +49 231 91291-6431
Telefax +49 231 91291-2266
E-Mail Leitungsauskunft
@thyssengas.com

Dortmund, 25. Mai 2016

Bebauungsplan Nr. 1-083-0 für den Bereich Karl-Leisner-Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrer Nachricht vom 20.05.2016 teilen Sie uns die o. g. Maßnahme/n mit:

- Durch die o. g. Maßnahmen werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen.
- Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. nicht vorgesehen.
- Die uns übersandten Unterlagen senden wir Ihnen wunschgemäß zurück.

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Freundliche Grüße

Thyssengas GmbH



i. V. Radtke



i. V. Anke

Thyssengas GmbH

Kampstraße 49
44137 Dortmund
T +49 231 91291-0
F +49 231 91291-2012
I www.thyssengas.com

Geschäftsführung:
Dr. Axel Botzenhardt
(Vorsitzender)
Bernd Dahmen

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Prof. Dr.-Ing. Klaus Homann

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HRB 21273

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 400 39
Kto.-Nr. 140 290 800
IBAN:
DE64 3604 0039 0140 2908 00
BIC: COBADEFFXXX

USt.-IdNr. DE 119497635

Kreisverwaltung Kleve • Postfach 15 52 • 47515 Kleve

Stadt Kleve
Die Bürgermeisterin
Landwehr 4-6
47533 Kleve



Fachbereich: Technik
Abteilung: Bauen und Umwelt - Verwaltung
Dienstgebäude: Nassauerallee 15 - 23, Kleve
Telefax: (0 28 21) 85-700
Ansprechpartner/in: Frau Gall
Zimmer-Nr.: E.237
Durchwahl: (0 28 21) 85-356
Zeichen: 6.11 – 61 26 01/ - 09/07 -
Datum: 13.06.2016

Kommunale Bauleitplanung der Stadt Kleve;
Bebauungsplan Nr. 1-083-3 für den Bereich Karl-Leisner-Straße

hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom: 20.05.2016; Az.: 61.1/

Zu o. g. Planung werden keine Anregungen und/oder Bedenken vorgetragen.

Die erforderliche Artenschutzprüfung wird erst im weiteren Verfahren vorgelegt.

Im Auftrag

Bonnen

<http://www.kreis-kleve.de> e-mail: info@kreis-kleve.de

Sprechzeiten: montags bis donnerstags von 09.00 bis 16.00 Uhr und freitags von 09.00 bis 12.00 Uhr

Sprechzeiten Bauordnungswesen, Immissionsschutz, Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Abfallwirtschaft: dienstags und donnerstags von 09.00 bis 12.30 Uhr

Lieferanschrift: Kreisverwaltung Kleve, Nassauerallee 15 - 23, 47533 Kleve Vermittlung: 02821 85-0

Öffentliche Verkehrsmittel: NIAG-Bus-Linien 50, 54, 55 und 56 bis Haltestellen Postamt oder Nassauerallee und RVN-Bus-Linie 70 bis Haltestelle Nassauerallee

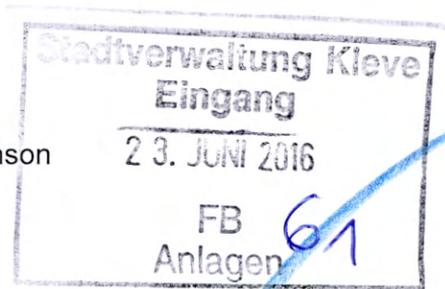
Konten der Kreiskasse Kleve: Sparkasse Kleve (BLZ 324 500 00) Kto.-Nr. 5 001 698, BIC: WELADED1KLE, IBAN: DE04 3245 0000 0005 0016 98,

Sparkasse Krefeld (BLZ 320 500 00) Kto.-Nr. 323 112 144, BIC: SPKRDE33, IBAN: DE51 3205 0000 0323 1121 44,

Postbank Köln (BLZ 370 100 50) Kto.-Nr. 27917-501, BIC: PBNKDEFF, IBAN: DE32 3701 0050 0027 9175 01

1-083-3 Karl-Leisner-Strasse.doc

Stadt Kleve
Mevrouw S. Robinson
Postfach 19 55
47517 KLEVE



Onze gegevens
Documentnummer UIT-16-48376
Zaaknummer Z-16-41045
Behandeld door Dhr. G.B.M. Klaassen
Verzonden op 20 juni 2016

Uw gegevens
Uw brief van 20 mei 2016
Uw kenmerk 61.1/

Onderwerp: Bebauungsplan Nr. 1-083-3

Geachte mevrouw Robinson,

Hartelijk dank voor het toezenden van het bestemmingsplan "Bereich Karl-Leisner-Straße".

Wij constateren dat het plangebied op geruime afstand ligt van onze gemeente. De planontwikkeling heeft geen gevolgen voor de gemeente Berg en Dal en er zijn geen gemeentelijke belangen die zich tegen dit bestemmingsplan verzetten.

Wij hebben het bestemmingsplan voor kennisgeving aangenomen en vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Mw. W.E.H. Bodewes
Manager afdeling Beleid

Reageert u op deze brief? Vermeld dan altijd het zaaknummer.

Stadt Kleve
Die Bürgermeisterin
Frau Sonja Northing
Landwehr 4 - 6
47533 Kleve

10.6.

STADTVERWALTUNG KLEVE	
I, 30	08. Juni 2016
III, 61	
ANL.: Kopie für III	

nach Urlaub 13.6.16

Telefon
Telefax

07. Juni 2016

In der öffentlichen Auslegung: Bebauungsplan 1-083-3 | Mängelrügen | Einwände

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

Sie sollten als Chefin der Verwaltung von mir fundierte Informationen darüber bekommen, dass der Bebauungsplan 1-083-3 im Zusammenhang zu sehen ist mit den rechtsverbindlichen aber unvollendeten Bebauungsplänen 1-083-0 und 1-083-1 und mit dem zurzeit ruhenden Bebauungsplan 1-083-2 vom 26.09.2001, der zuletzt im Rat der Stadt Kleve am 04.07.2012 erörtert wurde und die „Bebauungspläne 1-083-0 und 1-083-1 ersetzen und bestehende Konfliktsituationen regeln sollte.“

Der vierte Bebauungsplan 1-083-3 auf dieser kleinen Fläche ist nun im Verfahren und beweist die Fehlplanung vom 22.12.1999 und das Dilemma in der die Stadt Kleve und ein Antragsteller auf Erteilung einer Baugenehmigung sich befinden. Investoren oder Bauträger kann die Stadt Kleve nicht vorweisen. Es ist davon auszugehen, dass erneut Stückwerk entsteht.

Wegen erheblicher Mängel der Abwägung nach § 214 BauGB, der Nichteinhaltung von formellen Rechtmäßigkeiten und materieller Rechtsverluste, lehne ich den Bebauungsplan 1-083-3 als alleiniger direkt Betroffener ab.

1. Für den Bebauungsplan 1-083-2 fand in der Zeit vom 24.09.2001 bis 08.10.2001 eine Bürgerbeteiligung statt. Ich erklärte, dass ich keine Fläche für die Erschließung des nebenan liegenden - Grundstückes zur Verfügung stellen werde. Die Stadt Kleve stellte schriftlich zu der Erklärung von fest:

„Zu einem Flächenverkauf für die Erschließung des Grundstückes sei er nicht bereit. Dieses Grundstück könne über die Hoffmannallee erschlossen werden.“

Dieses hätte der zuständige Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Kleve bei der Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan 1-083-3 wissen müssen.

Die Ablehnung für die Bereitstellung meiner Grundstücksfläche hat weiter Bestandskraft.

Diese erhebliche Rechtsverletzung zu meinem Nachteil wird von mir gerügt.

2. In der öffentlichen Bekanntmachung der Stadt Kleve vom 14.05.2016 in der „Rheinischen Post“ fehlte der Hinweis, dass der Bebauungsplan 1-083-3 im „Bereich der Karl-Leisner-Straße“ liegt. Der Bebauungsplan 1-083-3 wurde nicht ordnungsgemäß bekannt gemacht. Die Bürger der Stadt Kleve wurden nicht sachgerecht informiert.

Die verletzte Rechtsvorschrift wird von mir gerügt.

Zu den Festsetzungen die rechtliche Beurteilung der Stadt Kleve im Schreiben v. 25.01.2012

3. *„Eine Widmung der Karl-Leisner-Straße ist zurzeit nicht möglich, da der tatsächliche Straßenverlauf nicht mit den Festsetzungen der Bebauungspläne 1-083-0 und 1-083-1 übereinstimmt. Eine Widmung, die von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes abweicht, wäre nicht zulässig. Im Übrigen ist die Stadt Kleve nicht Eigentümerin aller betroffenen Straßenflächen. Eine Zustimmung der Grundstückseigentümer oder eine Überlassung des Grundbesitzes ist bislang nicht zu erwarten“.* (gez.)

„Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das Straßenverkehrsrecht das Straßenrecht voraussetzt. Es können deswegen nur Regelungen innerhalb des Rahmens getroffen werden, in dem der Verkehr durch die wegerechtliche Widmung zugelassen ist.“

Weitere Mängel und Rechtsverluste, die bei der Bewertung zu berücksichtigen sind. Festsetzungen, Sonderregelungen und Auflagen sollten endlich eingehalten werden.

Der Bebauungsplan 1-083-3 schafft aus meiner 50jährigen Kenntnis der Örtlichkeit zusätzliche Konfliktsituationen. Es wird ein Verkehrschaos entstehen. Weil die Karl-Leisner-Straße für den Verkehr nicht gewidmet werden kann, lehne ich die Straßenverkehrsfläche von und vor meiner Grundstücksfläche ab. Diese Fläche ist vom Zuschnitt und Straßenverlauf von effektiv 2,70 m Breite für USK-Müllfahrzeuge und Lkw völlig ungeeignet.

Außerdem weise ich darauf hin, dass diese vorgesehene Straßenverkehrsfläche für mich eine Behinderung nach § 1 StVO darstellt und als rechtwinkelige Zufahrt und uneinsehbare Ausfahrt vor meinem Wohngrundstück beim Befahren und für Fußgänger lebensgefährlich ist. Für Feuerwehr-Fahrzeuge ist eine gerade Zufahrt vorgeschrieben, die so nicht vorhanden ist. Rettungsfahrzeuge werden behindert. Hinzu kommt gegenüber eine „unzulässige Ein- und Ausfahrt“ zum Bereich des hinteren ungepflegten Tönnissen-Centers mit ankommenden und abfahrenden Pkw und Lkw-Andienungsverkehre. Bei Familienfeiern wird die private Bucht vor meinem Wohngebäude mit Pkw zugestellt. Es gibt keine weiteren Parkplätze. Diese Straßenverkehrsfläche ist von meinem privaten Grundbesitz vollständig eingegrenzt.

In der Begründung des Bebauungsplanes 1-083-3 ist meine Grundstücksfläche Flurstück im Bebauungsplan 1-083-1 als Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung wird von mir abgelehnt. Die Gartenfläche bleibt als Abstandsfläche gegen Lärmimmissionen und Schutz vor Lkw Stickoxide erhalten. Rechtsgeschäfte mit der Stadt Kleve lehne ich ab.

Räumungsbagger, Massen-Lkw, die Mengen von toxischen Bauhof-Altlasten ober- und unterirdisch, Aushub, Baumaterial durch ein Nadelöhr transportieren müssen, Baumfällfahrzeuge, Baukräne, Straßenbauarbeiten und Versorgungsfahrzeuge werden über Jahre meine Einfahrt zu meinem Wohngrundstück zusätzlich blockieren, weil in der Karl-Leisner-Straße ständig ein Verkehrsstau durch 40 t-Lkw vorhanden ist, die sich im Tönnissen-Center niedergelassen haben. Mein Wohngebäude und meine Grundstücksfläche werden beschädigt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht vorgesehen. Dieses wird von mir gerügt. Eine Umweltprüfung ist nach obigen Darlegungen unbedingt erforderlich.

USK-Müllfahrzeuge haben im Bebauungsplan 1-083-3 keine Wendemöglichkeit. Die Stadt Kleve kann keine Genehmigung auf Durchfahrt zur Hoffmannallee vorweisen.

Vor Wohngebäude soll eine Abfallentsorgungsfläche eingerichtet werden für 25 Mülltonnen auf 12 qm, Sperrgut, Glascontainer und Ablagerungen für 7 Baufenster und ca. 80 Bewohner des neuen Ortsteils. Diese Abfallentsorgungsfläche ist im Planentwurf unmöglich platziert und ist ein Hindernis beim Herausfahren aus Garage. Auf meinen Antrag wurde diese Fläche um 2,25 m von der Stadt Kleve, Herr , nachträglich Ende 2002 genehmigt, damit ich aus Garage fahren konnte. Die Fläche ist durch eine farbige Pflasterung erkennbar. **Die Abfallfläche an dieser Stelle wird von mir abgelehnt!**

Die Erschließungsvariante des Bebauungsplanes 1-083-0 mit einem Fußweg von der Südstraße wurde von den Grundstückseigentümern Südstraße blockiert und soll nun laut Planentwurf aufgehoben und die überbaubaren Flächen um ein Drittel vergrößert werden. Dadurch werde ich in meinen individuellen Rechten verletzt, weil sich eine rechtswidrige Erschließungsstraße vor meinem Wohngebäude Karl-Leisner-Straße konzentrieren soll. **Die im Entwurf angezeigte 100%ige Verkehrsstraße ist im Bebauungsplan 1-083-1 nicht vorgesehen und wird deswegen von mir als allein nachteilig Betroffener strikt abgelehnt.**

Es gibt bereits eine Verkehrsfläche, 37 m vorher, mit eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an der die zwei Doppelhäuser Karl-Leisner-Straße 12, 14, 16 und 18 liegen, die bei einer klugen städtebaulichen Planung für den Antragsteller zu nutzen wäre. Die Verschwendung an Grund und Boden durch eine weitere zugestrichelte Fläche für eine zweite Straßenverkehrsfläche ist auch für die Träger öffentlicher Belange Grund, diese zusätzliche Überversiegelung einer nicht widmungsfähigen Verkehrsstraße abzulehnen.

Zu den Ausführungen kommt hinzu, dass die Stadt Kleve leichtfertig mein Teilgrundstück Flurstück (Anlage 1) und ihr eigenes Grundstück Flurstück qm an die Grundstückseigentümer Südstraße verkauft hat. Dass meine Grundstücksfläche in den **Eigenbesitz eines Dritten** übergeht und der als Nachbar mit dieser Übertragung Nutzen ziehen kann, sah mein Grundstückskaufvertrag vom 27.11.2000 mit der Stadt Kleve nicht vor. **„Ist ein Teil eines Rechtsgeschäft nichtig, so ist das ganze Rechtsgeschäft nichtig.“ § 139.**

Das Rechtsgeschäft über meinen Grundstücksverkauf von qm an die Stadt Kleve steht mit der tatsächlichen Rechtslage nicht in Übereinstimmung. Das Rechtsgeschäft ist, wie vorstehend dargelegt, sittenwidrig. Eine Gegenrechnung über den Verkauf meiner Grundstücksfläche und den tatsächlichen Erschließungskosten hat die Stadt Kleve bis dato nicht vorgelegt.

Eine Gegenleistung beim Verkauf dieser beiden Flurstücke und in Form einer Zuwegung und Erschließung von der Südstraße aus, um an die im hinteren Bereich liegenden Wohnbauflächen zu gelangen, wurde von der Stadt Kleve nicht erzielt.

Die mangelhafte Weitsicht der Grundstückseigentümer Südstraße, auch durch die 16 Jahre andauernde Blockade einer Zuwegung von der Südstraße aus, rächt sich jetzt. Diese Fläche ist als unzulässiger baumbepflanzter Hügel in der Karl-Leisner-Straße zu erkennen. Anlage 3

Der Bebauungsplan 1-083-0 sah in diesen Flurstücken und (jetzt Flurstück) eine Baumanpflanzung vor. Die Zwischenflächen wären für Pkw-Stellplätze ideal gewesen und auch die eingeschlossene Wohnbaufläche hätte von hier aus mit einer klugen Planung erschlossen werden können. **Diese vier Versäumnisse der Stadt Kleve werden gerügt.**

Meine Grundstücksfläche diene nie dazu, dass Nachbarn links und rechts von der Lage meines Grundstückes mit einer Durchwegung profitieren und ihre Baugrundstücke mit Gewinn an Bauwillige verkaufen können. Meine Grundstücksfläche war nur als Wende-Zufahrt für eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge der USK laut Baugenehmigungsbehörde vorgesehen.

Jetzt wird ein Entgegenkommen von mir für einen Antragsteller einer Baugenehmigung durch eine vorgeschobene Änderung des Bebauungsplanes 1-083-0 und des Bebauungsplanes 1-083-1 benötigt, um Festsetzungen von überbaubaren Flächen zu verändern.

Vor und von meinem Grundstück wird es keine zweite Verkehrsstraße geben. Ich gebe allen Entscheidungsträgern zu bedenken, dass ich als einziger nachteilig Betroffener zusätzlichen Straßenverkehr, Lärmimmissionen und Stickoxide hätte von vorne, von links und von rechts.

Die Anforderungen für ein gesundes Wohnen sollten von der Stadt Kleve gewahrt werden.

Mein Grundstückskaufvertrag vom 27.11.2000 mit der Stadt Kleve über qm galt mit der Einschränkung, dass dieses Rechtsgeschäft nur gültig ist für die Erreichbarkeit einer Wendeanlage, vorher „Unechter Wendekreis“ im Bebauungsplan 1-083-0, später „Giraffenhals“ und nur dafür, „damit Müllfahrzeuge der USK besser wenden können,“ so Herr wörtlich, Mitarbeiter in der Bauverwaltung der Stadt Kleve, den ich als Zeuge benennen werde.

Eine Durchwegung in den hinteren Bereich des Tönnissen-Centers und des Grundstückes ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 1-083-1 nicht ausgewiesen.

Mit der Umschreibung am 22.03.2002 im Grundbuch ging meine Grundstücksfläche an die Stadt Kleve. In diesem Zwischenzeitraum bis zum Grundbucheintrag wurden trotzdem die Nichteinhaltung der Festsetzungen im Bebauungsplan 1-083-1 und Sonderregelungen laut Bauschein Abweichungen im Straßenverlauf und Rewe-Andienungen von der Stadt Kleve geduldet. Noch mit Schreiben vom 04. 07. 2001 verlangte die Stadt Kleve von mir eine Rückerstattung von DM für qm à DM,

Diese Rechtsverletzungen werden von mir gerügt. Wegen Rechtsverlust könnte ich die Grundstücksfläche vor Ablauf der BGB-Frist von 30 Jahren laut § 124 zurückfordern,

1. weil ich von der Stadt Kleve getäuscht wurde bezüglich der Wendeanlage durch einen Mitarbeiter der Bauverwaltung der Stadt Kleve und der Andienungsänderung des Rewe-Marktes, ohne mich über diese Änderung als Angrenzer zu informieren,
2. weil die Stadt Kleve mit dem Aufstellungsbeschluss vom 11.05.2016 des Bebauungsplanes 1-083-3 die für mich bindende Rechtsgrundlage aufkündigt, um eine 100%ige Verkehrsstraße vor und von meinem Grundbesitz einzurichten und zur Realisierung weiteren Grundbesitz mit dem Flurstück von mir benötigt,
3. weil die Wendeanlage im „Bereich ohne Ein- und Durchfahrt“ eine „unzulässige Durchfahrt“ ist, so der Landrat des Kreises Kleve im Schreiben vom 26. 10. 2004 :

„Unbeachtet dessen erscheint es notwendig und erforderlich eine konsequente Beachtung der aus dem Bauschein ergebenden Auflage insbesondere hinsichtlich der Ziffer A 87 sicherzustellen. Weiterhin ist erkennbar, dass in der Örtlichkeit entgegen den Darstellungen des Bebauungsplanes 1-083-1 „Bereich ohne Ein- und Durchfahrt“ eine unzulässige Durchfahrt eingerichtet wurde.“ (gez.)

Hierzu die Antwort der Stadt Kleve an den Landrat des Kreises Kleve vom 29.11.2004 :

„In der Tat entspricht die „Durchfahrt „ohne Ein- und Ausfahrt“ nicht dem Bebauungsplan 1-083-1. Sie wurde seinerzeit unter Widerrufvorbehalt gestattet. Zu einem Widerruf wird derzeit keine Veranlassung gesehen, da der hintere Bereich meinen aktuellen Feststellungen zufolge kaum als Parkplatz angenommen wird und es daher nicht zu Störungen kommt.“ (gez.)

Acht Parkplatz-Beschwerden seit 15. 01. 2007 (Antwort von Herrn am 20.03.2007) bezüglich des rechtswidrigen Parkplatzes haben trotz des angekündigten ordnungsbehördlichen Verfahrens vom 13.03.2008 (Herr) zu keinem neuen Sachstand geführt.

Weil die Stadt Kleve Festsetzungen, wie zuvor nachgewiesen, missachtet, stelle ich als Grundstückseigentümer keine Flächen für den Bebauungsplan 1-083-3 zur Verfügung.

Im „Guten Glauben“ darauf, dass die Festsetzungen in den Bebauungsplänen 1-083-0 und 1-083-1 eingehalten werden, habe ich 2002 das Wohnhaus Karl-Leisner-Straße gebaut. Die Enttäuschung ist groß. Der Vertrauensschaden ist nach § 39 BauGB beträchtlich.

Deshalb gehe ich davon aus, dass die politischen Kräfte im Rat der Stadt Kleve sich beraten und aufgrund meiner vorstehenden Darlegungen rechtswahrend eine Entscheidung treffen.

Mit freundlichen Grüßen

3 Anlagen

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

- Liegenschaftskarte / Flurkarte -
Standardauszug

Maßstab 1:1000

Datum 26.06.2002

Antrag-Nr.: c1099/02



Ab:

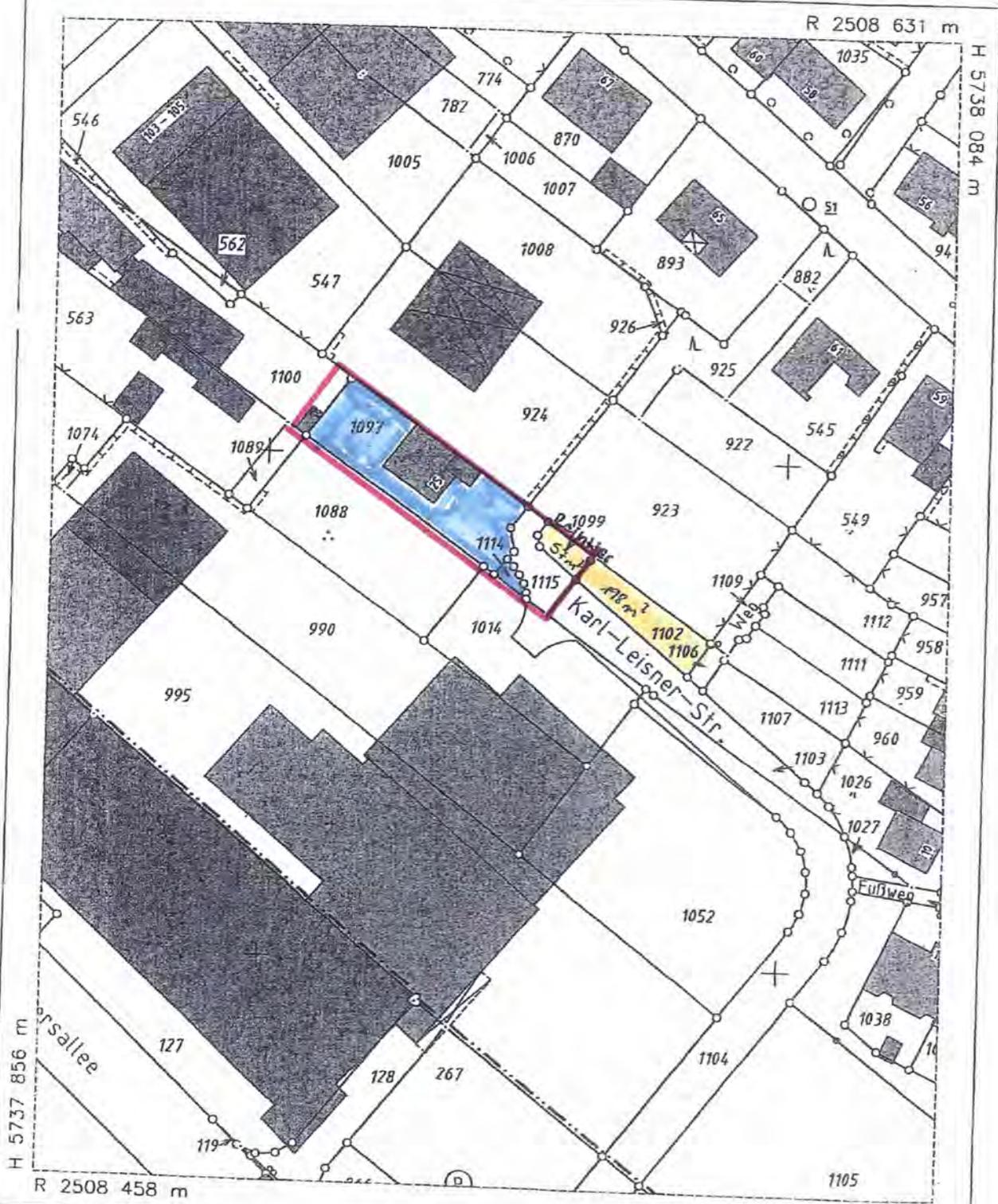
Thunshof

Film 33

Ger:

Pflege durch WSK

Flurstück



Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig.
Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (§ 3 Abs. 1 VermKatG NW). Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen sind ohne schriftliche Genehmigung des Katastralsamtes nicht zulässig.



Die vorgesehene Ein- und Ausfahrt hat eine Breite von 3,80 m und ist für Pkw und Lkw völlig ungeeignet. Die Fläche vor Garageneinfahrt und Karl-Leisner-Straße wird von seit 2003 sauber gehalten und von Unkraut befreit. Dazu gehört zum Parken auch die Parkbucht auf privaten Grundstück.





Die Bilder veranschaulichen, in was für ein schmales Nadelöhr sich der Pkw- und Lkw-Verkehr sich durchschlängeln soll ohne andere Verkehrsteilnehmer zu behindern und das private Grundstück zu beschädigen. Ich hoffe, dass die Entscheidungsträger einsehen, dass es nicht praktikabel ist, hier eine Verkehrsstraße einzurichten, die den Anforderungen des Pkw- und Lkw-Straßenverkehrs gerecht wird. Die Stadt Kleve sollte die Straßenverkehrsbehörde über diesen Missstand informieren.



07. Juni 2016

47533 Kleve

Privat 2

An die
Stadt Kleve
Die Bürgermeisterin
Fr. Sonja Northing
Landwehr 4 -6
47533 Kleve

STADTVERWALTUNG KLEVE	
II 61	10. Juni 2016 <i>Nr. 10.6</i>
ANL.: <i>Kopie für II nach Urlaub 13.6.16</i>	

Öffentliche Auslegung Bebauungsplan 1-083.3

**Rüge der Aufstellung wegen Normenverstößen, Form- und Verfahrensfehlern
,da bei . Offenlage u.a. bis heute keine Begründung zum B-Plan 1-083-3
abrufbar war .**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit rüge ich die Aufstellung des B-Plans 1-083-3 wegen der Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB.

Den Trägern der öffentlichen Belange ist nach § 4 BauGB 1 Gelegenheit zur Stellungnahme und Beteiligung zu geben, da hier eine Privatstraße der Stadt ohne Widmung mit weiterem Verkehr belastet wird. Außer dem unkontrollierbaren Anlieferungsverkehr mit 40 t LKW für einen

*G*roß flächigen, emittierenden Einzelhandelsbetrieb soll nun ein Baugebiet über diese Privatstraße erschlossen werden.

Die Erschließung ist jedoch nicht gewährleistet, da es sich um eine Privatstraße der Stadt handelt, die nun von Müll-fahrzeugen, Feuerwehrfahrzeugen und Rettungsfahrzeugen sowie Anwohnerfahrzeugen zusätzlich belastet wird. Die Straße ist qualitativ und quantitativ nicht ausreichend.

Der tatsächliche Straßenverlauf stimmt nicht mit dem Straßenbauplan der Stadt überein. Die Fahrbahn ist in einer Kurve nur 3.90m breit.

Es bestehen keine ordentlichen Bürgersteige. Sie haben auf einer Seite bei 1 m Breite abgefräste Kanten, damit LKW sie befahren können. Auf der anderen Seite sind Parkbuchten von PKW zugestellt und Baumanpflanzungen vorhanden. Ein gefahrloses Begehen der ca. 80 neuen Bewohner des neuen Baugebietes ist nicht gewährleistet, da mit sich entgegen-kommenden LKW-Verkehr gerechnet werden muss.

An einer Stelle vor dem Haus meines mittelbaren Nachbarn

wäre die Straße einschließlich Rinnstein und Gehwegen nur 3,70 m breit.

Auf der anderen Seite sollen Mülleimer entsorgt werden. Die ,Entsorgungsfahrzeuge haben keinen Platz zum Stehen oder Wenden, da Andienungsfahrzeuge kreuzen können. Die Karl-Leisner Straße ist für ein WA-Gebiet konzipiert und gebaut worden, mit Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern. Sie ist in ihrer Breite unzulässig für sich entgegenkommenden LKW-Verkehr.

Ein Grundstück welches Verkehrsfläche werden soll ist in Privatbesitz.

An der Einfahrt zum neuen Plangebiet ist die Straße 2,70 m breit. Wie sollen hier Rettungsfahrzeuge verkehren. Die verkehrliche Erschließung liegt nicht wie angegeben bei 4,50 m .sondern zwischen 3.90 m und 2,70 m.

Mit dem B-Plan 1-083-1 wurde für den Rewe Markt zu viel versiegelt und überbaut. Mit dem B-Plan 1-083-3 findet eine weitere umfangreiche Versiegelung statt. Man kann mit dieser Verschlimmbesserung nicht den unrechtmäßigen B-Plan 1-083-1 heilen.

47533 Kleve

Außerdem erwarte ich eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Umweltschutzprüfung, da in dem Plangebiet, mitten in der Stadt, seltene Fledermausarten ansässig sind.

Mit freundlichen Grüßen

Privat 3

Stadt Kleve
Fachbereich 61 - Planen und Bauen
Landwehr 4-6
47533 Kleve



Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

07.06.2016

Mail

Tel

Fax

Web

Bebauungsplan Nr. 1-083-3 für den Bereich Karl-Leisner-Straße Öffentliche Auslage

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

hiermit zeige ich ordnungsgemäße Bevollmächtigung anwaltlich versichernd an, dass mich die Eheleute _____ und _____, 47533 Kleve, mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt hat.

Meine Mandantin _____ ist Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Kleve, Flur 33, Flurstücke _____ und _____, die im Geltungsbereich des im Betreff genannten Bebauungsplans Nr. 1-083-3 liegen. Gemeinsam mit ihrem Ehemann _____ hat meine Mandantin den Antrag auf Bebauungsplanänderung gestellt, damit sie auf ihrem Grundbesitz zukünftig zwei Wohnhäuser errichten können.

Anlass meiner Beauftragung ist nunmehr der Umstand, dass meine Mandanten die Verletzung ihrer subjektiven Rechte aus § 1 Abs. 7 BauGB auf fehlerfreie Berücksichtigung ihrer privaten Belange im Rahmen der von Ihnen vorzunehmenden Abwägung bei Aufstellung des Bebauungsplans geltend machen. Denn die durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubebauung hat erhebliche negative Auswirkungen auf den Grundbesitz meiner Mandanten, die bei der bisher vorgenommenen Abwägung **nicht** berücksichtigt worden sind.

Hierzu im Einzelnen:

1. Baufenster auf dem Flurstück 923

Der öffentlich ausgelegte Planentwurf berücksichtigt nicht die aktuelle Planung meiner Mandanten. Insoweit überreiche ich als **Anlage 1** den Lageplan des Architekturbüros vom 30.05.2016 nebst Ansichten. Dem Plan können Sie entnehmen, dass meine Mandanten kein quadratisches sondern ein rechteckiges Gebäude auf dem Flurstück errichten wollen. Die aktuelle Planung ist in Ihrem Hause bekannt, weshalb es verwundert, dass die Baugrenzen im Planentwurf nicht den von meinen Mandanten geplanten Baugrenzen entsprechen, zumal im Vergleich zum vorherigen Plan die überbaubare Fläche von $14\text{ m} \times 14\text{ m} = 196\text{ m}^2$ um $22,75\text{ m}^2$ auf $10,5\text{ m} \times 16,5\text{ m} = 173,25\text{ m}^2$ reduziert wurde. Zudem haben meine Mandanten im Vergleich zu ihrer ursprünglichen Planung nunmehr aus energetischen Gründen eine kompakte Kubatur gewählt, um ein Energieeffizienzhaus mit dem Standard KfW 55 zu errichten.

Vor diesem Hintergrund wird **beantragt**,

die Baugrenzen auf dem Flurstück der aktuellen Planung meiner Mandanten anzupassen.

2. Geplante Straße

Der Lage der geplanten Straße wird ausdrücklich widersprochen. Die Planung sieht vor, dass die Straße zu einem großen Teil auf dem Grundbesitz meiner Mandanten errichtet werden soll. Hierzu besteht seitens meiner Mandanten kein Einverständnis, weshalb Sie zur Kenntnis nehmen müssen, dass eine Veräußerung dieser Fläche zur Herstellung der geplanten Straße nicht erfolgen wird. Der Grundbesitz meiner Mandanten ist bereits über die Karl-Leisner-Straße voll erschlossen, so dass für die Herstellung der geplanten Straße die Erschließung des Grundbesitzes meiner Mandanten nicht erforderlich ist. Sie befürchten daher Erschließungsbeiträge, die sie nicht zu zahlen bereit sind. Erschlossen werden müssen nur die übrigen Flurstücke, so dass geprüft werden muss, ob die Erschließung nicht von der Hoffmannallee erfolgen kann. Hierzu fehlen Erläuterungen in der hier vorliegenden Beschlussvorlage. Meine Mandanten haben stets ihre Bereitschaft signalisiert, eine geringe Teilfläche gegebenenfalls für die Herstellung einer Straße an die Stadt Kleve zu veräußern. Dies jedoch nur, wenn eine andere Erschließung aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich ist. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, warum die bisher geplante Erschließung über die Südstraße nicht weiterverfolgt wird. Auch sind keine Gründe ersichtlich, warum die Erschließung nicht über die Hoffmannallee erfolgen könnte.

In diesem Zusammenhang ist noch darauf hinzuweisen, dass die geplante Straße Gegenstand einer Besprechung in Ihrem Hause am 05.01.2016 war, an dem neben meinen Mandanten Herr der Architekt und die Herren und teilgenommen haben. Das Ergebnis der Besprechung hat der Architekt in einer E-Mail vom 20.01.2016 gerichtet an Ihre Mitarbeiterin Frau festgehalten. Diese E-Mail überreiche ich als **Anlage 2** nebst Plan, in dem das Ergebnis des Gesprächs handschriftlich eingezeichnet wurde. Die Veräußerung der schraffierten Fläche haben meine Mandanten in Aussicht gestellt, wenn die Herstellung der Straße für die Erschließung der anderen Flurstücke erforderlich sein sollte und meine Mandanten keine Erschließungskosten tragen müssen. Wa-

rum das Ergebnis dieser Verständigung nicht in dem Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet wurde, ist nicht nachvollziehbar. Nach dem dargestellten Termin haben meine Mandanten von der Verwaltung keine Erklärung und/oder Begründung dafür erhalten, warum von der Verständigung abgewichen werden soll. Vor diesem Hintergrund wird **beantragt**,

andere Möglichkeiten der Anbindung der übrigen Flurstücke an das Verkehrsnetz über die Südstraße bzw. Hoffmannallee zu prüfen, so dass weder ein Teil der Fläche meiner Mandanten benötigt, noch Erschließungsbeiträge für meine Mandanten fällig werden.

Hilfsweise wird für den Fall, dass die Erschließung über die Südstraße bzw. die Hoffmannallee nicht möglich sein sollte, **beantragt**,

die Straße so zu planen, dass nur ein möglichst geringer Teil des Grundbesitzes meiner Mandanten benötigt wird, beispielsweise in der Form, auf die sich die Verständigung im Termin vom 05.01.2016 bezog.

Abschließend möchte ich für meine Mandanten noch einmal ausdrücklich betonen, dass die derzeitige Variante der geplanten Straße keine Zustimmung von meinen Mandanten erfahren wird. Sollten Sie an der derzeitigen Planung festhalten, müssen Sie damit rechnen, dass meine Mandantin die benötigten Teilflächen **nicht** veräußern wird.

3. Fläche für die Abfallentsorgung

Im Hinblick auf die im Planentwurf ausgewiesene Fläche für die Abfallentsorgung fehlen Erläuterungen dazu, was sich hinter dieser Begrifflichkeit verbirgt. Wenn damit eine Abstellfläche für Mülleimer gemeint sein sollte, stellt sich die Frage, warum diese überhaupt erforderlich ist, denn nach der Stellungnahme des technischen Beigeordneten in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 21.04.2016 sollen die Müllfahrzeuge eine Durchfahrtsmöglichkeit zur Hoffmannallee erhalten, so dass es einer gesonderten Fläche für die Abfallentsorgung überhaupt nicht bedarf. Unabhängig davon würde hier in unmittelbarer Nähe zu dem Grundbesitz meiner Mandanten ein unnötiges Verkehrshindernis errichtet werden, von dem mit großer Wahrscheinlichkeit unzumutbare Geruchsbelästigungen für meine Mandanten ausgehen würden. Dass der gewählte Standort für die Abfallentsorgung, wenn dafür überhaupt eine Fläche ausgewiesen werden muss, völlig ungeeignet ist, zeigt auch der Umstand, dass dadurch die Realisierung der von meinen Mandanten geplanten Einfahrt zu ihrem Grundbesitz unmöglich gemacht wird. Insoweit ist in Ihrem Hause seit dem ersten Entwurf des Bauvorhabens unserer Mandanten bekannt, dass die Einfahrt am Ende der Karl-Leisner-Straße entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück errichtet werden soll. Insoweit kann auch auf den o.g. Lageplan des Architekturbüros vom 30.05.2016 verwiesen werden. Die Einfahrt soll hier von der Karl-Leisner-Straße kommend auf die in dem Plan eingezeichnete Garage erfolgen.

Vor diesem Hintergrund wird **beantragt**,

die Erforderlichkeit der Ausweisung einer Fläche für die Abfallentsorgung zu prüfen.

Hilfsweise wird für den Fall, dass die Ausweisung einer Fläche für die Abfallentsorgung erforderlich sein sollte, **beantragt**,

einen anderen Standort auszuweisen, bei dem gewährleistet ist, dass meinen Mandanten die Errichtung der geplanten Einfahrt möglich ist und der Grundbesitz nicht unzumutbaren Geruchsbelästigungen ausgesetzt wird.

4. Mehrfamilienhäuser im Plangebiet 2

Soweit im Plangebiet 2 im Gegensatz zum Plangebiet 1 auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern bis zu 5 Wohneinheiten zulässig ist, wobei im Plangebiet 1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen, wird dieser Festsetzung ebenfalls ausdrücklich widersprochen, denn die Errichtung von 2 ½-geschossigen Mehrfamilienhäusern bis zu 5 Wohneinheiten fügt sich nicht in die umliegende Bebauung ein. Charakteristisch für das Gebiet sind Einfamilienhäuser, wie sie beispielsweise auf den Flurstücken 1097, 1107, 1113, 1111, 1112, 549, 1118 und 893 zu finden sind, was offensichtlich auch ausschlaggebend dafür war, im Plangebiet 1 nur Einzel- und Doppelhäuser zuzulassen. Dass davon in Ihrem Hause selbst auch ausgegangen wurde, zeigt der als **Anlage 3** beigefügte Entwurf von Februar 2016, denn in diesem Plan war für das gesamte Plangebiet vorgesehen, dass dort nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen. Warum diese Planung aufgegeben wurde, wird nicht erläutert.

Vor diesem Hintergrund wird **beantragt**,

auch im Plangebiet 2 nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zuzulassen.

Nach alledem steht fest, dass im Entwurf des in Rede stehenden Bebauungsplans Möglichkeiten der Bebauung vorgesehen sind, die sich negativ auf den Grundbesitz meiner Mandanten auswirken. Die im Bebauungsplan mögliche Neubebauung führt zweifelsohne zu einer erheblichen Minderung der Lebens- und Wohnqualität und damit zu einer erheblichen Minderung der Grundstückswerte meiner Mandanten. Meine Mandanten sind nicht bereit, dies hinzunehmen und erwarten daher zu Recht, dass die angeführten negativen Auswirkungen in die vorzunehmende Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und zum Anlass genommen werden, die Planung zu bearbeiten, so dass die negativen Auswirkungen unterbleiben.

Sollten Sie die Einwendungen meiner Mandanten entgegen Ihrer gesetzlichen Verpflichtung aus § 1 Abs. 7 BauGB nicht gebührend berücksichtigen, müssen Sie damit rechnen, dass meine Mandanten eine gerichtliche Überprüfung des Bebauungsplans vornehmen lassen werden. Sie laufen dann Gefahr, dass das OVG Münster dann die Nichtigkeit des Bebauungsplans feststellen wird, weil Sie Ihr Abwägungsgebot offensichtlich verletzt haben.

Mit freundlichen Grüßen

ZEICHENERKLÄRUNG

ALLGEMEIN

KREISGRENZE (STADTGRENZE)		NACHWEIS GRENZPUNKT		MAST	
GEMARKUNGSGRENZE		GELÄNDEHÖHE		LATERNE	
FLURGRENZE		BÖSCHUNG		REVISIONSSCHACHT	
FLURSTÜCKSGRENZE		VERKEHRSSCHILD		EINLAUF	
GEBÄUDEUMRISSLINIE		AMPELANLAGE		UMFORMER	
SCHMUTZWASSERKANAL		MAUER		HYDRANT	
REGENWASSERKANAL		BAUM		SCHIEBER: (WASSER)	
MISCHWASSERKANAL		BAUM (GESCHÜTZT)		(GAS)	
NUTZUNGSGRENZE		ZAUN		DENKMAL	
BAULICHE ANLAGEN, BAULICHE ANLAGEN, UMBAU	vorhanden geplamt	HECKE		SCHACHT	
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE vorh.	vorhanden geplamt	SCHALTKASTEN		KANALHÖHEN: DECKEL	
				EINLAUF	
				SOHLE	
				POLLER, BEGRENZER	

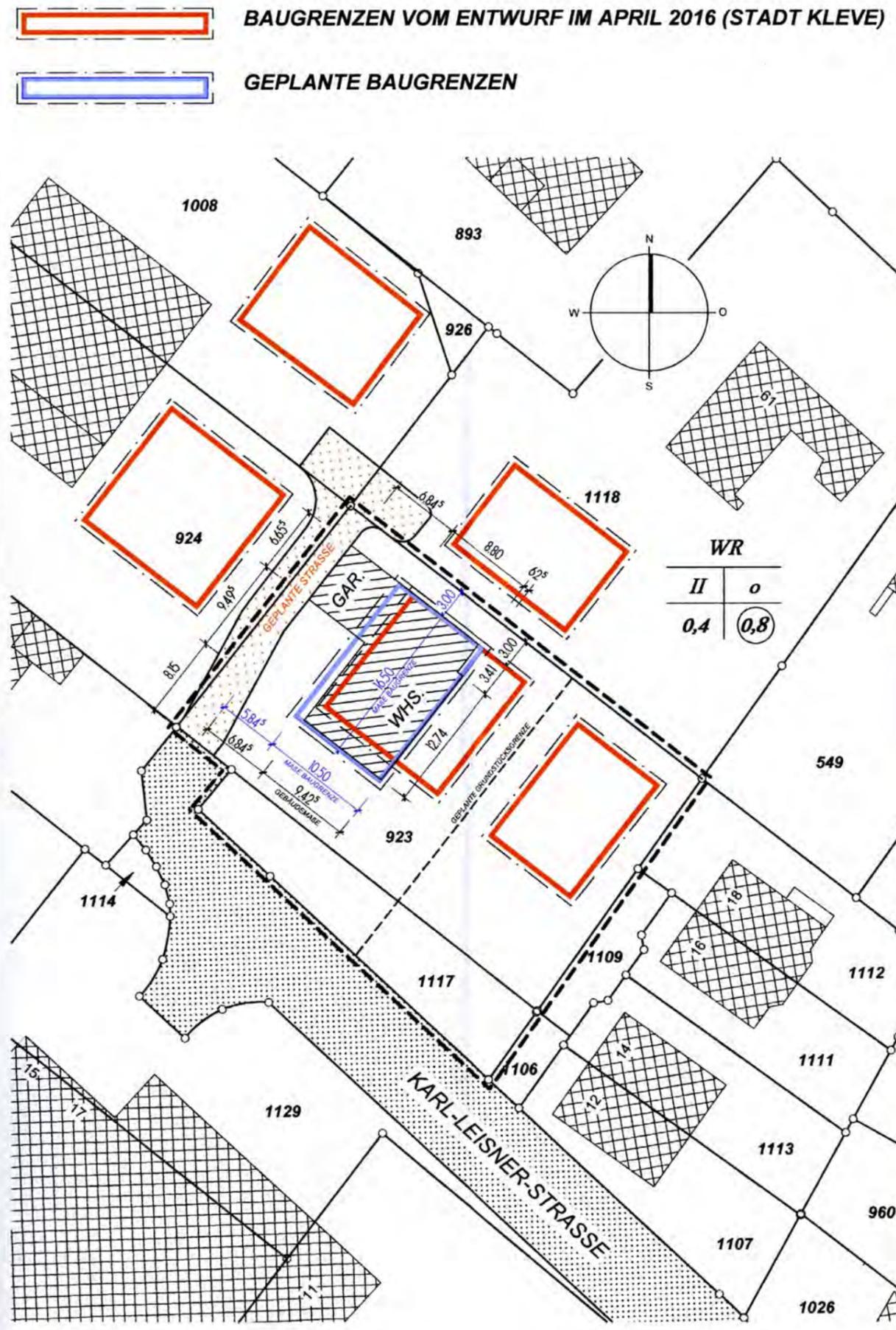
BAURECHT

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG		VERKEHRSFLÄCHE gepl./festges.	
NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG		VERKEHRSFLÄCHE bes. ZWECKBESTIMMUNG	
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG		FUSSGÄNGERBEREICH	
NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG		ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	
GESCHOSSZAHL: HÖCHSTGRENZE		ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	
MINDEST-/HÖCHSTGRENZE		VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
ZWINGEND		FUSSWEG / RADWEG	
GRUNDFLÄCHENZAHL		ANSCHLÜSSE AN VERKEHRSFLÄCHEN, EINFAHRT	
GESCHOSSFLÄCHENZAHL		EINFABRTBEREICH	
BAUMASSEZAHL		BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	
GRZ/GFZ/BMZ		GRÜNFLÄCHEN	
	0,3 (0,6) 1,0	SPIELPLATZ	
OFFENE BAUWEISE		WASSERFLÄCHEN	
GESCHLOSSENE BAUWEISE		UMGRENZUNG v. FLÄCHEN FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	
ABWEICHENDE BAUWEISE		ANPFLANZEN: BÄUME	
STELLPLÄTZE, GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE		STRÄUCHER	
GARAGEN, GEMEINSCHAFTSGARAGEN		SONST. BEPFLANZUNG	
TEIFGARAGEN		ERHALTUNG: BÄUME	
		STRÄUCHER	
		SONST. BEPFLANZUNG	
BAUGEBIETE GEM. BauNVO:		UMGRENZUNG v. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN v. BÄUMEN STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	
KLEINSIEDLUNGSGEBIET		UMGRENZUNG v. FLÄCHEN FÜR DEN ERHALT v. BÄUMEN STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	
REINE WOHNGBIETE		BELASTBARES GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHT	
ALLGEMEINES WOHNGBIET		FLÄCHE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN	
DORFGBIETE		GELTUNGSBEREICHSGRENZE	
MISCHGBIETE		BAULINIE	
KERNGBIETE		BAUGRENZE	
GEWERBEGBIETE		ABGRENZUNG v. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN	
INDUSTRIEGBIETE			
SONDERGBIETE			
ABSTANDSFLÄCHEN			
T = TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHE			
BAULAST			

IM ÜBRIGEN GELTEN DIE ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERKARTEN UND VERMESSUNGSRISSSE SOWIE DIE PFLANZENVERORDNUNG

DACHFORMEN:

SATTELDACH	
WALMDACH	
ZELTDACH	
FLACHDACH	



LAGEPLAN

MAßSTAB 1:500

Anlage 1

GENEHMIGUNGSBEHÖRDE	
BAUVORHABEN	ANTRAG AUF BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
BAUHERR	47533 KLEVE
GEMEINDE	KLEVE

GEMARKUNG: KLEVE **FLUR:** 33

FLURSTÜCK	FLÄCHE			LB. NR.	GRUNDBLATT	EIGENTÜMER
	ha	a	m ²			
EIL AUS						UND
		11	92			
JND AUS						
		2	48			

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

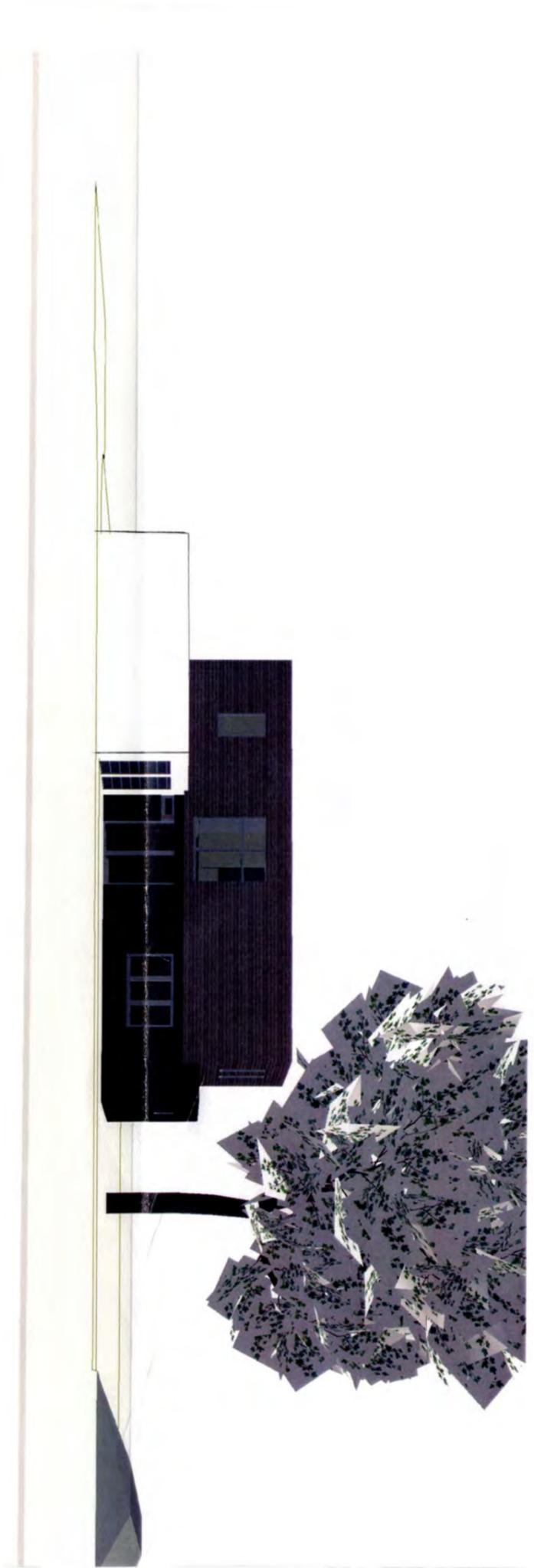
BEBAUUNGSPLAN NR. 1-083-0 BAUGEBIET: ANZAHL DER ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE II FLÄCHE DES GEPLANTEN BAUGRUNDSTÜCKS ca. 785 m²	ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHEN GESCHOSSFLÄCHEN BAUMASSENAHLE (1)	ZULÄSSIG	BAULICHE NUTZUNG m ² bzw. m ³		
			VORHANDEN bzw. VERBLEIBEND	GEPLANT	BEANSPRUCHT
GRUNDFÄCHE					
GESCHOSSFLÄCHE					
BAUMASSE					

ANGEFERTIGT AUF GRUND AMTLICHER UNTERLAGEN UND EIGENER ÖRTLICHER AUFNAHME

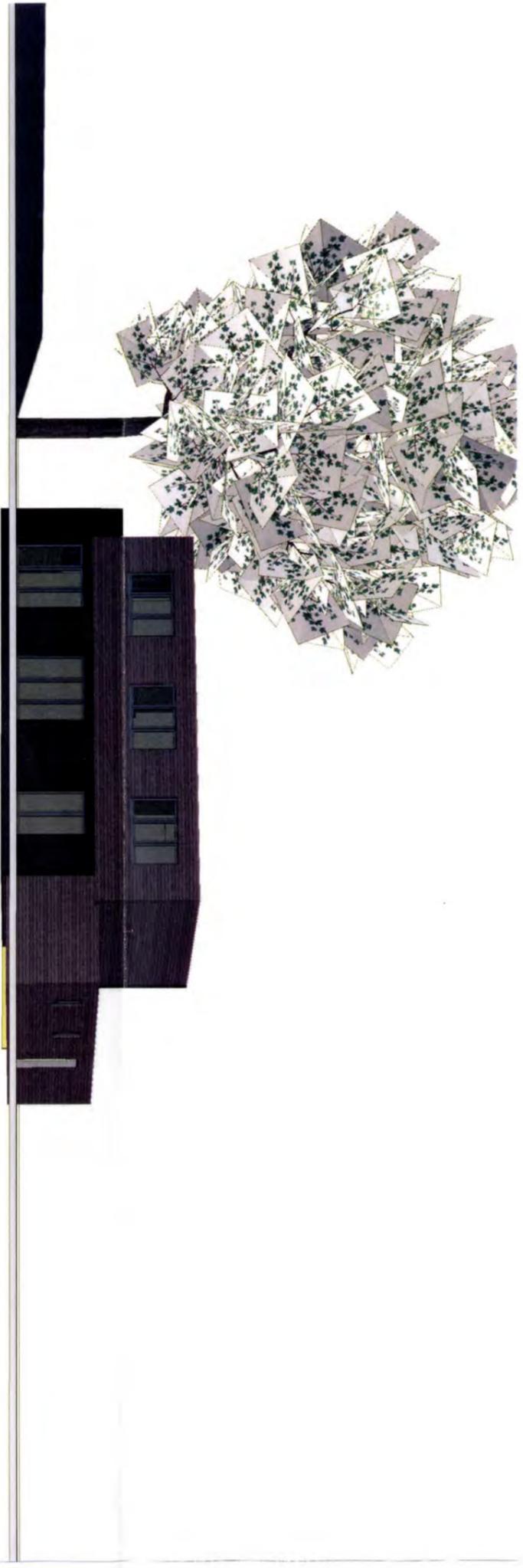
KLEVE, DEN 30. MAI 2016

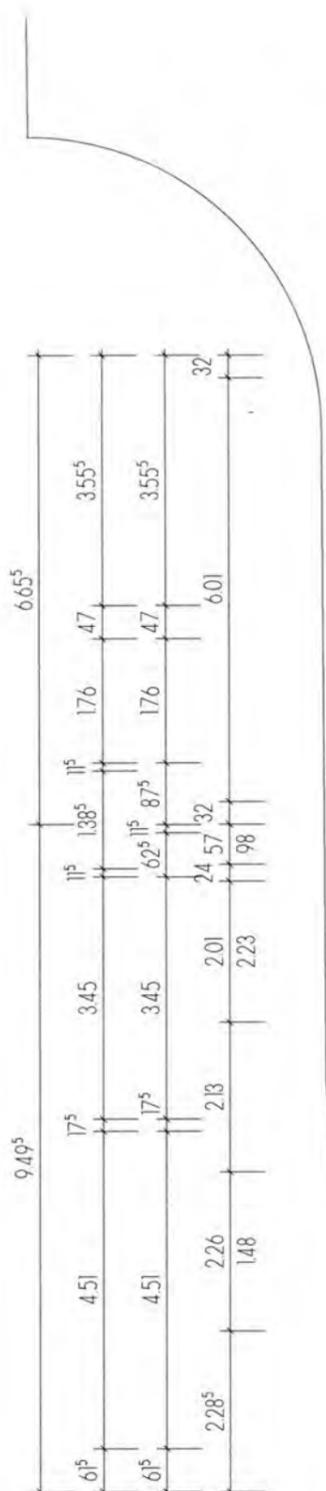
ARCHITEKT

PROJ. NR. 1928-15



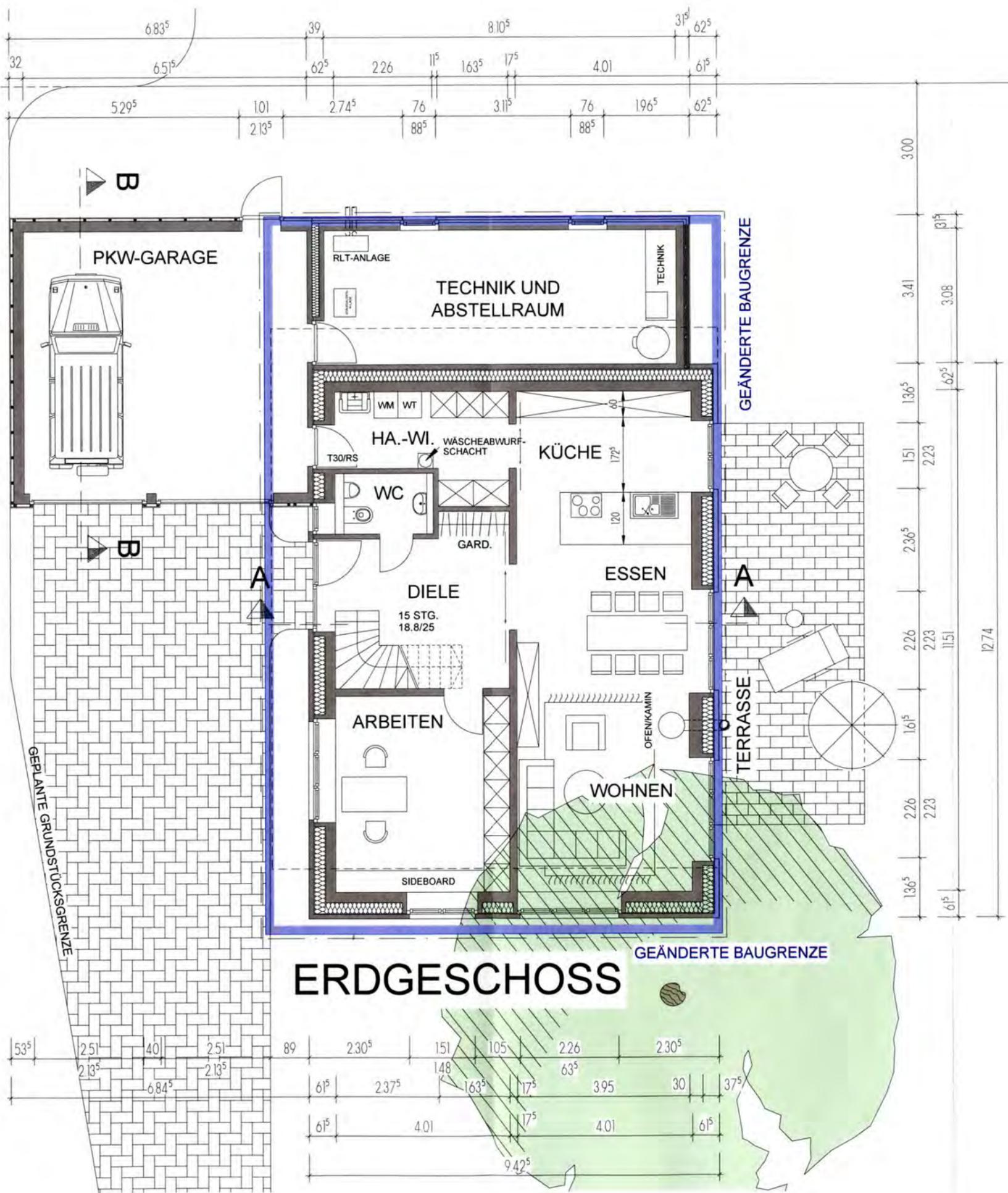




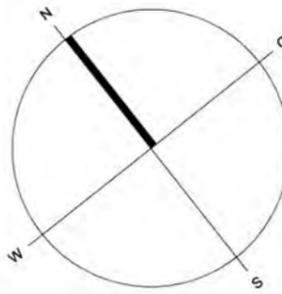


GEPLANTE WEGEFÜHRUNG

JETZIGE GRUNDSTÜCKSGRENZE



GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE



M. 1:00

Von:
Betreff: B-Plan Nr. 1-083-3
Datum: 20. Januar 2016 um 13:25
An:
Kopie:

Sehr geehrte Frau

namens und im Auftrage der Bauherrn möchte ich Ihnen mitteilen, das Sie nicht mit dem Einverständnis der Grundstückseigentümer der Flurstücke und zu der beabsichtigten B-Planänderung Nr. 1-083-3 rechnen können.

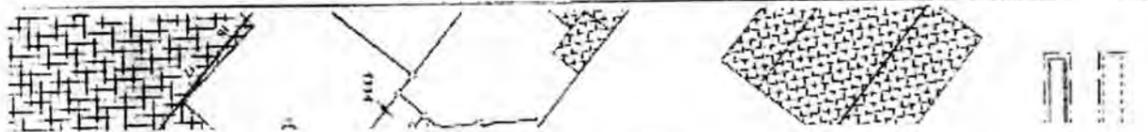
In einer gemeinsamen Besprechung mit Herrn und Herrn wurde einvernehmlich eine andere Lösung vereinbart.

Hierzu übersende ich Ihnen eine Besprechungsnotiz in der als schraffierte Fläche eine mögliche Lösung der Erschliesung und das Besprechungsergebnis festgehalten ist.

Ferner übersende ich Ihnen einen geänderten B-Plan Entwurf in dem die Bauherrn eingezeichnet haben, welchen Teilbereich Sie zur Erschliesung der Flurstücke und abgeben würden.

Bei Rückfragen Stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

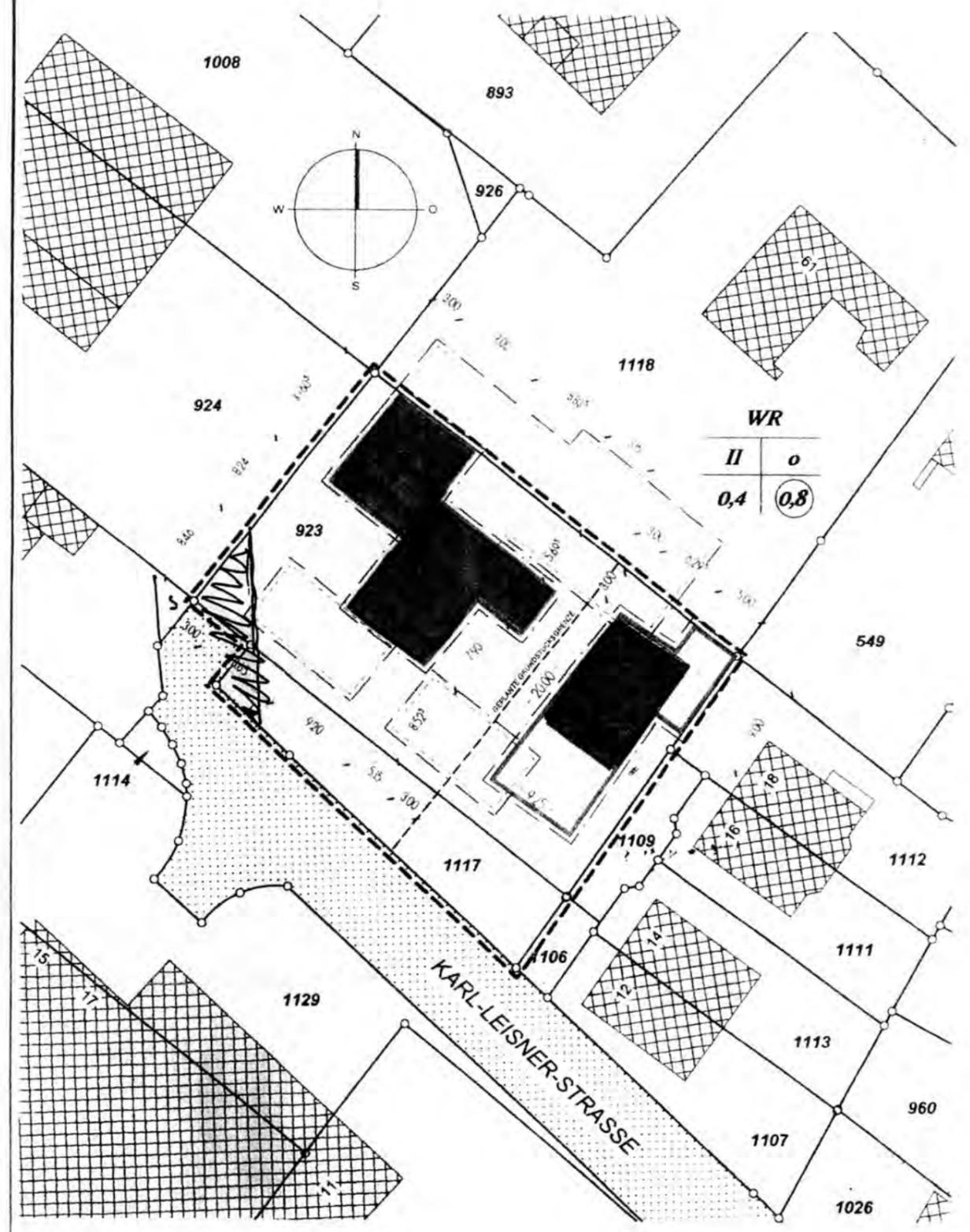




JETZIGE BAUGRENZEN



GEPLANTE BAUGRENZEN





Legende

1. Art der baulichen Nutzung
 Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Nutzungsachablonen

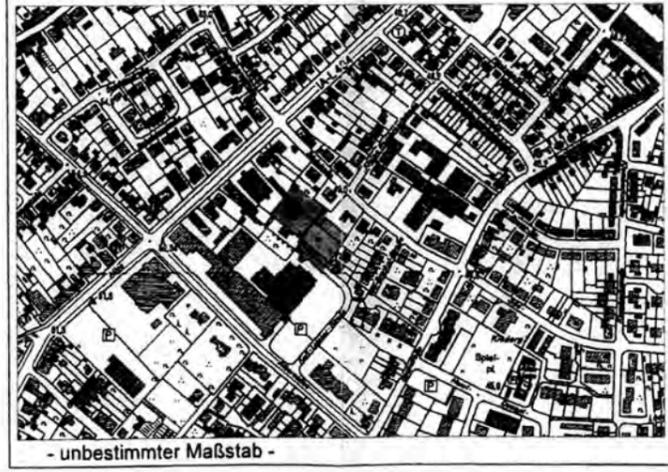
WA	Art der baulichen Nutzung
II	o
0,4	0,8
AW max. NN	

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 Abfall
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Nutzungsgebiet
Nachrichtliche Darstellung
 mögliche Grundstücksgrenze

- Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB; §§ 1-15 BauNVO)**
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO "Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 BauNVO "Tankstellen" nicht zulässig sind.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB; §§ 16-21a BauNVO)**
 2.1 Die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO ist als maximale Außenwandhöhe (AW) festgesetzt. Die maximale Außenwandhöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss der Außenwand.
 2.2 Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen. Es ist eine maximale Außenwandhöhe von 6,50 m festgesetzt.
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauOB; § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO von über 30 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauOB)**
 In Gebäuden, die als Einzelhaus errichtet werden, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauOB maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In Gebäuden, die als Doppelhaus errichtet werden, ist pro Haushalte maximal eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite untergeordnete Wohneinheit zugelassen werden.

- Hinweise**
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in der Satzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Stadtbildes für die sonstigen Bereiche erfasst. Die jeweils anzuwendenden Regeln sind dem Satzungstext zu entnehmen. Die jeweiligen Satzungstexte können bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
 - Zugänge und Zufahrten sind so anzulegen, dass von diesen Flächen kein Wasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen kann. Garagen sind so anzuordnen, dass ein Abstellen von Fahrzeugen vor diesen (z.B. zum Öffnen der Tore) ohne Behinderung des Straßenverkehrs und des Rad- und Fußverkehrs möglich ist und vorhandene Straßenbäume erhalten werden können.
 - Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb eines ehem. Kampf- und Bombenabwurfsgebiet. Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Bombenblindgänger) vor. Vor Beginn der Bauarbeiten ist daher eine geophysikalische Untersuchung der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen zwingend erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen dürfen erst dann erfolgen bzw. errichtet werden, wenn eine Gefährdung auf Grund der o.g. Untersuchung ausgeschlossen werden kann. Art und Umfang der Untersuchung ist mit der Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) abzustimmen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. Für Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion erfolgen. Ergänzend wird auf die Verfügung der Bezirksregierung vom 16.06.2008 (Az. 22.5-3-5154036-126/08) verwiesen.
 - Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologischen Untergrundklasse 0 / S zugeordnet. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkung ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
 - Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.

Zur Vervielfältigung freigegeben durch Verfügung der Kreisverwaltung Kleve



Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gemäß § 13 a	Änderungen	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung
Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften: Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung. BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung. Planzeichnungsverordnung (PlanZV) in der derzeit gültigen Fassung. Bauordnung (BauO) für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am örtlich bekanntgemacht. Genehmigungsbeschluss Genehmigung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung. Bekanntmachungsverordnung Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntV) in der derzeit gültigen Fassung. Abstandsflächen Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsflächen) in der derzeit gültigen Fassung.	Nach örtlicher Bekanntmachung am 11.07.2015 im Rathaus der Stadt Kleve, Ziffer 2 vom 11.07.2015 bis 18.07.2015 unterrichtet und befragt. Kleve, den Die Bürgermeisterin (Northing)	Dieser Bebauungsplan ist aufgrund der vorgeschriebenen Änderungen und Anmerkungen gemäß § 2 (2) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve zum 11.07.2015 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragenen. Kleve, den Die Bürgermeisterin (Northing)	Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsbegründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am 11.07.2015 als Satzung beschlossen. Kleve, den Die Bürgermeisterin (Northing)	Dieser Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt. Kleve, den Die Bürgermeisterin (Northing)

ENTWURF

Bebauungsplan STADT KLEVE

Bebauungsplan Nr. 1-083-3
 Ausfertigung
 Gemarkung: Kleve
 Flur: 33
 Maßstab: 1 : 500

N

Fachbereich Planen & Bauen
 Februar 2016