

00000000

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

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihre E-Mail/Schreiben vom 17.07.2015; Az: 61.1/1-306-0

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

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

- *Nicht berührt.*

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

- *Nicht berührt.*

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

- *Nicht berührt.*

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

- *Gegen den B-Plan 1 -306-0 bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet außer dem in der Begründung bereits benannten „Alten Tiergarten“ - der sich in der Eintragung befindet, meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.*

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:

- *Nicht berührt.*

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

- *Nicht berührt.*

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

- *Nicht berührt.*

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

- *Nicht berührt.*

Sollten durch den Planentwurf die Aufgabenbereiche des Landschafts- und Naturschutzes, der Wasser- und Abfallwirtschaft und des Immissionsschutzes im Zuständigkeitsbereich der Abteilung 5 (Umwelt, Dez. 51 – 54) der Bezirksregierung Düsseldorf nicht berührt sein, bitte ich Sie durch die zuständigen unteren Umweltbehörden o.g. Aufgabenbereiche prüfen und bewerten zu lassen.

Ansprechpartner:

- Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4)
Frau Dr. Borgmann, Tel. 0211/475-1334, Email: barbara.borgmann@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 der Bezirksregierung Düsseldorf z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.

Im Auftrag

gez. Kirsten Zimmerhofer
Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 53 - Immissionsschutz
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf

Tel.: 0211 / 475-9344

Mail: kirsten.zimmerhofer@brd.nrw.de

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

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



**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr**

Infra I 3

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019 Bonn



Stadt Kleve
Planen und Bauen
Landwehr 4 – 6
47533 Kleve

Fontainengraben 200, 53123 Bonn
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504 – 4597
Telefax: +49 (0)228 5504 – 5763
Bw: 3402 – 4597
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

Aktenzeichen

Infra I 3 – 45-60-00 / III-ohne-15-BBP

Bearbeiter/-in

RHS Nogueira Duarte Mack

Bonn,

28. Juli 2015

BETREFF **Bebauungsplanes Nr.1-306-0 für den Bereich Nassauer Allee / Eiserner Mann, der Stadt Kleve;**

hier: **Abgabe - Stellungnahme**

BEZUG 1 Ihre Schreiben vom 16.07.2015 Ihr Zeichen: FB 61.1/1-306-0

ANLAGE - -

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bundeswehr ist berührt aber nicht betroffen.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen -einschl. untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 30m nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen -vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nogueira Duarte Mack

Deichverband Xanten – Kleve

Stadt Kleve
Postfach 19 55
47517 Kleve

Telefon: (0 28 21) 79 99 – 0
Telefax: (0 28 21) 79 99 – 44
Internet: www.dvxx.de
E-Mail: info@dvxx.de

Auskunft erteilt: Herr Hanßen
E-Mail: björn.hanssen@dvxx.de
Durchwahl: (0 28 21) 79 99 - 36
Aktenzeichen: 222 Ha

Datum: 03.08.2015

Beteiligung der Behörden bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-306-0 für den Bereich Nassauer Allee / Eiserner Mann (Sternbuschklinik) gemäß § 4 Absatz 2 in Verbindung mit § 3 Absatz BauGB
Ihr E-Mail-Schreiben vom 17.07.2015; Az.: ohne; gez.: i.A. Robinson

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans Nr. 1-306-0 erhebt der Deichverband Xanten-Kleve keine Einwände, da keine direkten Berührungspunkte mit den satzungsgemäßen Verbandsaufgaben gegeben sind.

Ich bitte aber folgende Anmerkungen bei weiteren Planungen zu berücksichtigen:

Es wird begrüßt, das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. Sollten grundlegende Veränderungen bei der Beseitigung von Niederschlagswasser geplant sein, ist hierzu eine wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Bei der Betrachtung des Spoykanals / Kermisdahl sollte berücksichtigt werden, dass das Gewässer in der Planungseinheit PE_RHE_1000 unter der Kennung DE_NRW_27984_0 zu den berichtspflichtigen Gewässern im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie gehört.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Tepper)

Kreisverwaltung Kleve • Postfach 15

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Landwehr 4-6
47533 Kleve

bereich: Technik
Abteilung: Bauen und Umwelt - Verwaltung
Gebäude: Nassauerallee 15 - 23, Kleve
Telefax: 02821 85-700
Partner/in: Frau Gall
Telefon-Nr.: E.237
Telefonwahl: 02821 85-356
Telefonzeichen: 6.1 - 61 26 01 / 09-
Datum: 19.08.2015

(Bitte stets angeben) →

Kommunale Bauleitplanung der Stadt Kleve;
Bebauungsplan Kleve Nr. 1-306-0 – Nassauer Allee / Eiserner Mann -

Bericht vom 16.07.2015, Az.: 61.1/1-306-0

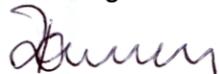
Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. Planung werden von mir keine Anmerkungen vorgetragen.

Stellungnahme als Untere Landschaftsbehörde bzgl. des Artenschutzes:

Das Protokoll der artenschutzrechtlichen Prüfung habe ich beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Bonnen

Lieferanschrift
Kreisverwaltung Kleve
Nassauerallee 15 - 23
47533 Kleve

Sprechzeiten
montags bis donnerstags
von 09:00 bis 16:00 Uhr
freitags von 09:00 bis 12:00 Uhr

Sparkasse Kleve
BLZ 324 500 00, Konto 5 001 698
BIC: WELADED1KLE
IBAN: DE04 3245 0000 0005 0016 98

Sparkasse Krefeld
BLZ 320 500 00, Konto 323 112 144
BIC: SPKRDE33
IBAN: DE51 3205 0000 0323 1121 44

Postbank Köln
BLZ 370 100 50, Konto 27917-501
BIC: PBNKDEFF
IBAN: DE32 3701 0050 0027 9175 01

<http://www.kreis-kleve.de> • e-mail: info@kreis-kleve.de • Vermittlung: 02821 85-0

Öffentliche Verkehrsmittel: NIAG-Bus-Linie 49 (City-Bus) bis Haltestelle Postamt, NIAG-Bus-Linie 54 oder RVN-Bus-Linie 70 bis Haltestelle Nassauerallee
Sprechzeiten Bauordnungswesen, Immissionsschutz, Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Abfallwirtschaft: dienstags und donnerstags von 09.00 bis 12.30 Uhr

C.) Landschaftsbehörde

Formular LANUV Stand 26.08.2010, mit Ergänzungen

Ergebnis der Prüfung durch die zuständige Landschaftsbehörde	
Antragsteller: Stadt Kleve	
AZ.: 6.1 61 26 01/09	Lage: Kleve, Nassauer Allee/Eiserner Mann
Vorhaben: Bebauungsplan Kleve 1-306-0	
ASP vom: Juli 2015	bearbeitet von OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG;
Landschaftsbehörde: Kreis Kleve, Nassauer Allee 15-23, 47533 Kleve Prüfung durch: Dipl.-Biol. Meyer 17.08.2015	
Entscheidungsvorschlag: <input checked="" type="checkbox"/> Zustimmung <input type="checkbox"/> Zustimmung mit Nebenbestimmungen (s.u.) <input type="checkbox"/> Ablehnung	
1. Es gibt keine ernst zu nehmenden Hinweise auf Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten, die durch den Plan bzw. das Vorhaben betroffen sein könnten. <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Nur wenn Frage 1. „nein“: 2. Es liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG vor. <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Begründung (ggf. ausführliche Begründung in gesonderter Anlage): Es sind keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten, aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der relevanten Wirkfaktoren ODER weil die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. das Risikomanagement geeignet und wirksam sind. Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten.	
Nur wenn Frage 2. „nein“: 3. Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Alle drei Ausnahmeveraussetzungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht erfüllt, so dass die Ausnahme erteilt bzw. in Aussicht gestellt* bzw. befürwortet** wird. <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Begründung (ggf. ausführliche Begründung in gesonderter Anlage):	
Nur wenn Frage 3. „nein“: (und sofern im Zusammenhang mit privaten Gründen eine unzumutbare Belastung vorliegt) 4. Es wird eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewährt bzw. befürwortet**. <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Begründung (ggf. ausführliche Begründung in gesonderter Anlage): Die vom Antragsteller dargelegten privaten Gründe werden als unzumutbar eingeschätzt. Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten.	
Hinweis: - - -	

Unterschrift: i.A. 
Meyer

LVR · Dezernat 2 · 50663 Köln

Stadt Kleve
Postfach 1955
47517 Kleve

Datum und Zeichen bitte stets angeben

04.08.2015

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

Bebauungsplanes Nr.1-306-0 –Nassauer Allee/Eisener Mann-
Ihr Schreiben vom 16.07.2015 / Ihr Zeichen: 61.1/I-306-0

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

Im Auftrag der Landesdirektorin des Landschaftsverbandes Rheinland


(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

Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Deutz-Mülheimer-Straße 22-24
50679 Köln

Stadt Kleve
Fachbereich Planen und Bauen
Frau Robinson
Landwehr 4-6

47533 Kleve

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region West
Kompetenzteam Baurecht
Deutz-Mülheimer-Straße 22-24
50679 Köln
www.deutschebahn.com

Karl-Heinz Sandkühler
Telefon 0221 141-3797
Telefax 0221 141-2244
karl-heinz.sandkuehler@deutschebahn.com
Zeichen FRI-W-L(A) TÖB-KÖL-15-9969 (Sa 16912)

13.07.2015

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom 10.07.2015

BP Nr. 1-306-0 der Stadt Kleve für den Bereich Nassauer Allee / Eiserner Mann (Sternbuschklinik)

Sehr geehrter Frau Robinson,
sehr geehrte Damen und Herren,

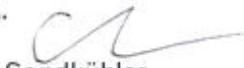
die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:

Bezüglich der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Anregungen oder Bedenken, da keine Bahnanlagen von den Planungen betroffen sind.

Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i.V.  i.A. 
Strauß Sandkühler



Niederrheinische IHK | Postfach

Stadt Kleve
Fachbereich Planen und Bauen
Landwehr 4 – 6
47533 Kleve

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 17.07.2015

Ihr Ansprechpartner: Markus Gerber
E-Mail: gerber@niederrhein.ihk.de
Telefon: 0203 2821 - 221
Telefax: 0203 285349 - 221
Unser Zeichen: II,4/MG

Datum: 22.07.2015

**Bebauungsplan Nr. 1-306-0 für den Bereich Nassauer Alle/Eiserner Mann (Sternbuschklinik)
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB**

Sehr geehrte Frau Robinson,

mit Schreiben vom 17.07.2015 baten Sie uns um Stellungnahme zum o.g. Planverfahren.

Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die abgestimmte Gestaltung bereits bestehender Wohngebiet geschaffen werden.

Seitens der IHK bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Die Geschäftsführung
Im Auftrag


Markus Gerber

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Robinson,
die Belange der von hier betreuten Straßen werden durch Ihre Planung nicht negativ berührt. Der Bereich
liegt außerhalb der Anbauverbots-/beschränkungszone und wird über öffentliche Straßen zum
klassifizierten Netz erschlossen.
Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.
Meine Beteiligung im weiteren Verfahren ist nicht notwendig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
B.Georgi

Strassen.nrw
Außenstelle Wesel

Westnetz GmbH, Reeser Landstraße 41, 46483 Wesel

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

rum Niederrhein

Ihre Nachricht 61.1/ 1-306-0
Unsere Zeichen 16.07.2015
Name DRW-D-DP-L/bur
Burbach
Telefon 0281/201-2672
Telefax 0281/201-2919
E-Mail michael.burbach
@westnetz.de

Wesel, 22. Juli 2015

**Stellungnahme zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2)
in Verbindung mit § 3 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1-306-0 für den
Bereich Nassauer Allee / Eiserner Mann (Sternbuschklinik)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir arbeiten als Netzbetreiber (im Bereich der Mittel -, Niederspannung und Nachrichtentechnik) im Namen und für Rechnung der RWE Deutschland AG und wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren.

Bezug nehmend auf das obige Verfahren, teilen wir Ihnen mit, das keine Anlagen der RWE Deutschland AG betroffen sind.

Gegen das o. g. Verfahren bestehen seitens der RWE Deutschland AG keine Bedenken.

Für die weitere Beteiligung am Verfahren steht Ihnen das Team Liegenschaften aus dem Adressblock zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH


i. V. Kuhlmann


i. A. Burbach



Westnetz GmbH

Reeser Landstraße 41
46483 Wesel

T +49 281 201-0
F +49 281 201-2508
I www.westnetz.de

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Joachim Schneider

Geschäftsführung:
Heinz Büchel
Dr. Jürgen Gröner
Dr. Stefan Küppers
Dr. Achim Schröder

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 25719

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BIC COBADEFF360
IBAN DE02 3604 0039
0142 0934 00

Gläubiger-IdNr.
DE05ZZZ00000109489

USt-IdNr. DE 8137 98 535

Sehr geehrte Frau Robinson,
in dem B-Plan sind Interessen des Erzbischöflichen Schulfonds Köln nicht berührt.
Mit freundlichen Grüßen
Franz Georg Müller

**Wirtschaftsförderung
Standortberatung**

Ihr Zeichen

Unser Zeichen III-1/Reh/hei

Ansprechpartner Frau Rehorst

Zimmer A 424

Telefon 0211 8795-323

Telefax 0211 879595-323

E-Mail frau.kehorst@hwk-duesseldorf.de

Datum 23. Juli 2015

Stadtverwaltung Kleve

Fachbereich Planen und Bauen

Frau Sylvia Robinson

Landwehr 4-6

47533 Kleve

Bebauungsplan Nr. 1-306-0 für den Bereich Nassauer Allee/ Eiserner Mann (Sternbuschklinik)
hier: unsere Stellungnahme zur Trägerbeteiligung und Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Robinson,

mit Ihrem Schreiben vom 17. Juli 2015 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Wir beziehen dazu insoweit Stellung, als wir weiterhin keine Bedenken oder Anregungen vortragen. Wir verweisen dazu auch auf unsere Stellungnahme vom 16. Januar 2015.

Mit freundlichen Grüßen

HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF



Frauke Rehorst

Standortberaterin

Bauleitplanung/Stadtentwicklung

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Landwehr 4 - 6

47533 Kleve

03.05.2015

Widerspruch zur Änderung des Bebauungsplanes 1-306-0 für den Bereich Nassauerallee und Eiserner Mann, Flur 30, Gemarkung Kleve.

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei unserem Bauantrag 1997 wurde von der Stadt Kleve nachweislich durchgesetzt, eingeschossig und mit Flachdach (max. Außenwandhöhe 4,00 m Höhe) zu bauen.

Bei der Entscheidung, trotzdem zu bauen, sind wir davon ausgegangen, dass es auch zukünftig in dem Bereich bei der Wohnbebauungsnutzung in eingeschossiger Bauweise bleibt, und das erwarten und verlangen wir heute und für die Zukunft.

Ihre Begründung für die Änderung des Bebauungsplanes kann von uns nicht akzeptiert werden. Demnach würden Sie zulassen, dass ein zweigeschossiges Nachbargebäude mit einer Bauhöhe von 11 m (von der Straße aus gesehen) direkt neben unserem Grundstück entstehen könnte. Die jetzige Bauweise (eingeschossig und evtl. Flachdach) hat sich auf unserer Straßenseite verfestigt, und davon will auch kein Einziger abweichen.

Die von der Stadt geplante Bebauungsplanänderung würde nach Aussagen von Experten zur Folge haben, dass unser Haus deutlich abgewertet wird und einer starken Wertminderung unterliegt. In der Regel sind mehrgeschossige Gebäude Mietwohnungen, die nicht straßentypisch sind und zum Straßenbild passen.

Somit beantragen wir, die Bebauungsplanänderung nicht durchzuführen. Sollte es wider Erwarten doch geschehen, werden wir klagen, falls keine außergerichtliche Einigung erfolgt.

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus.

persönlich

Bürgermeister
Theo Brauer
Landwehr 4-6

47533 Kleve

05.06.2015

Sehr geehrter Herr Brauer,

am 03.05.2015 schrieben wir (meine Frau und ich) den nachstehenden Text an den Bürgermeister der Stadt Kleve:

Widerspruch zur Änderung des Bebauungsplanes 1-306-0 für den Bereich Nassauerallee und Eiserner Mann, Flur 30, Gemarkung Kleve.

Bei unserem Bauantrag 1997 wurde von der Stadt Kleve nachweislich durchgesetzt, eingeschossig und mit Flachdach (max. Außenwandhöhe 4,00 m Höhe) zu bauen.

Bei der Entscheidung, trotzdem zu bauen, sind wir davon ausgegangen, dass es auch zukünftig in dem Bereich bei der Wohnbebauungsnutzung in eingeschossiger Bauweise bleibt, und das erwarten und verlangen wir heute und für die Zukunft.

Ihre Begründung für die Änderung des Bebauungsplanes kann von uns nicht akzeptiert werden. Demnach würden Sie zulassen, dass ein zweigeschossiges Nachbargebäude mit einer Bauhöhe von 11 m (von der Straße aus gesehen) direkt neben unserem Grundstück entstehen könnte. Die jetzige Bauweise (eingeschossig und evtl. Flachdach) hat sich auf unserer Straßenseite verfestigt, und davon will auch kein Einziger abweichen.

Die von der Stadt geplante Bebauungsplanänderung würde nach Aussagen von Experten zur Folge haben, dass unser Haus deutlich abgewertet wird und einer starken Wertminderung unterliegt. In der Regel sind mehrgeschossige Gebäude Mietwohnungen, die nicht straßentypisch sind und zum Straßenbild passen.

Somit beantragen wir, die Bebauungsplanänderung nicht durchzuführen. Sollte es wider Erwarten doch geschehen, werden wir klagen, falls keine außergerichtliche Einigung erfolgt.

Am 06.05.2015 erhielten wir eine schriftliche Antwort von „Amt 61-Planen und Bauen“ mit nachstehender Aussage:

Ihre Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 1-306-0 für den Bereich Nassauer Allee, Eiserner Mann und Sternbuschklinik habe ich erhalten. Über Ihre Anregungen entscheidet der Rat der Stadt Kleve demnächst in öffentlicher Sitzung. Zunächst wird die Angelegenheit im Bau- und Planungsausschuss beraten. Diesen Sitzungstermin werde ich Ihnen rechtzeitig mitteilen. Den Termin für die Ratssitzung können Sie den örtlichen Tageszeitungen entnehmen.
Freundliche Grüße
Im Auftrag

Sehr geehrter Herr Brauer,

wir teilen Ihnen den Sachverhalt mit, mit der Bitte um Ihre Hilfe.

Die Bebauung ist im Übrigen seit langem abgeschlossen. Eine B-Plan-Änderung macht daher keinen Sinn. Es dürfte auch in Ihrem Interesse als maßgeblicher Politiker und Bürgermeister sein, dass die historische Straße erhalten bleibt und nicht durch endlose Bebauung abgewertet wird. Es sind auf der Nassauer Allee schon genug bzw. gravierende Bausünden wie z. B. die drei Mehrfamilienhäuser entstanden. In vielen persönlichen Gesprächen haben wir erfahren, dass auch die weitere Nachbarschaft gegen eine Bebauungsplanänderung ist.

Gerne sind wir zu einem persönlichen Gespräch bereit, um noch weitere Details auszutauschen (auch Fotos mit Verhältnisdarstellung der Gebäudehöhe).

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

PS: Zur Kenntnisnahme an:
Herrn Wolfgang Gebing CDU-Fraktion
Frau Petra Tekath SPD-Fraktion
Frau Dr. Hedwig Meyer-Wilmes Bündnis 90 – Die Grünen
Herrn Daniel Rütter FDP-Fraktion
Herrn Fabian Merges Offene Klever

persönlich

Bürgermeister
Theo Brauer
Landwehr 4-6

47533 Kleve

13.07.2015

Widerspruch zur Änderung des Bebauungsplanes 1-306-0 für den Bereich Nassauerallee und Eiserner Mann, Flur 30, Gemarkung Kleve.

Sehr geehrter Herr Brauer,

wir bedanken uns bei Ihnen für Ihre ausführlichen Informationen vom 24.06.2015. Danach haben wir im Rahmen der Bürgerbeteiligung im Zuge der Offenlegung das Recht, unsere Argumente schriftlich darzulegen.

Dies haben wir bereits mit unserem Schreiben vom 05.06.2015 getan.

Bitte geben Sie uns darüber hinaus die Gelegenheit, unsere Argumente, in der in Ihrem Schreiben vom 24.06.2015 angekündigten „Anhörung“, nochmals persönlich vorzutragen.

Nach Ihren Ausführungen im o.g. Schreiben besteht die Grundlage einer entsprechenden Entschädigung. Wenn auch Sie persönlich keine Wertminderung erkennen können, so werten wir dies als subjektiv.

Wir gehen davon aus, dass keine Änderung der Bebauungsplanung vorgenommen wird, wenn doch, werden wir eine entsprechende Wertminderung geltend machen.

In Ihrem Schreiben vom 24.06.2015 setzen Sie unsere Zustimmung voraus, dass im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplans unsere Interessen berücksichtigt werden.

Wir bitten Sie, sich persönlich für unsere Belange einzusetzen und uns entsprechend zu unterstützen.

Sehr geehrter Herr Brauer,
für Ihre Bemühungen und Hilfe bedanken wir uns im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen.

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Fachbereich 61 Planen und Bauen
Abteilung 61 Stadtplanung
Landwehr 4-6
47533 Kleve

17. August 2015

Bebauungsplan Nr. 1-306-0

für den Bereich Nassauerallee / Eiserner Mann (Sternbuschklinik)

- Anregungen und Einwendungen gemäß § 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-306-0 betroffener Anlieger
schließe ich mich den Ihnen vorgetragenen Anregungen und Einwendungen (vom
17.08.2015) der Eheleute

vollumfänglich an.

Auch ich möchte, dass der Rat und die Verwaltung der Stadt Kleve die
vorgetragenen Einwendungen und Anregungen berücksichtigen und von der
Aufstellung des B.-Planes 1-306-0 Abstand nehmen. Hilfsweise bitte ich, dass
zumindest die vorgeschlagenen Anregungen/Einwendungen in das Bauleitplan-
verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB einfließen.

Mit freundlichen Grüßen

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

Betrifft: Bebauungsplan 1-306-0 Nassauer Allee.

Das Ziel des Bebauungsplan 1-306-0 ist (seite 2 und 3): *“die Eingangssituation der Stadt zu akzentuieren und die Bebauungsstruktur in diesem Bereich abgestimmt zu gestalten. Daher soll der Bebauungsplan nr 1-306-0 u.a. einheitliche Festzetzungen bezüglich der Geschossigkeit in diesem Bereich treffen. Das Ziel der vorliegende Planung ist es, die städtebauliche Entwicklung in einem markanten Bereich von Kleve den Zielen einer abgestimmte Gestaltung entsprechend vorzugeben.”*

Dieses Gebiet besteht aus Einzelhäuser in einer offener Bauweise auf grosszügige Grundstücke. Im alten Bebauungsplan aus 1995 das für das nördliche teil des Gebiets gültig ist, sind Einzelhäuser in eingeschossige Bebauung in offener Bauweise erlaubt. In dieses neue, jetzt offenliegende Plan 1-306-0 ist wieder eine Wohnbestimmung vorgesehen, angedeutet mit WA I, WA II und WB.

In die Bestimmung WA I, für zwei Grundstücke entlang der Nassauer Allee, und weiter für die Grundstücke entlang der Eiserenen Mann und im hintergebiet ist Wohnbebauung in die eingezeichnete Baufenster erlaubt, zu errichten als Einzelhäuser in offener bauweise, eingeschossig und mit eine maximale Firsthöhe von 9.25 meter.

In die Bestimmung WA II, im Süden der Nassauer Allee, und zutreffend auf der Sternbuschlinik, auf das Haus nördlich davon und auf das erste Haus westlich davon am Eiserner Mann ist Einzelbebauung vorgesehen in offener Bauweise, zweigeschossig und mit eine Firsthohe von 11 meter. Hier ist das Baufenster über verschiedene Grundstücke in einer Linie durchgezogen, wodurch auch Reihenhäuser gebaut werden können. In beide WA bestimmungen sind pro Haus höchstens 2 Wohneinheiten erlaubt.

Im grössten Teil entlang der Nassauer Allee ist die Bestimmung WB gelegt. Hier gibt es zwei langgezogene Baufenster über verschiedene Grundstücke mit jeder eine Länge von rund 100 meter. Hier dürfen nicht nur Wohnhäuser gebaut werden sondern auch Gewerbebetriebe. Im Bebauungsplan genannt “Einzelhäuser”. Aber wenn die ahnungslose Bürger sich in diesen Begriff weiter einarbeitet, kommt heraus das “Einzelhäuser” auch bedeuten kann: Reihenhäuser, Appartementengebaude oder Gewerbebetriebe mit einer länge von 50 meter. Erlaubt werden 2 Geschosse plus Dach- oder Staffelgeschoss bis eine Firsthöhe von 11 meter. Zweigeschossig plus Staffelgeschoss wirkt wie dreigeschossig.

Weit höher wie alle Häuser in Umfeld.

In dieser Bestimmung WB ist es auch möglich **keine** Hauser zu bauen, doch **nur** Büro- oder Gewerbegebäude. Hier sind ohne weiteres unter andere die folgende Branchen zugelassen:

- Läden
- Betriebe der Beherbergungsgewerbe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Geschäfts- und Bürogebäuden
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Ausweisung eines besonderes Wohngebietes setzt eine Bestandsermittlung voraus, sowohl in Bebauungsplangebiet als im Umfeld. Dies hat nicht platzgefunden denn die Resultaten davon sind nicht in Bebauungsplan zu erkennen.

Ich bin der Meinung das durch die bestimmung WB entlang der Nassauer Allee der Charakter unseres Wohngebiet für immer zerstört wird. Damit wird dieses markante stück der Nassauer Allee, das bis heute an beide Seiten überwiegend besteht aus eingeschossige Einzelwohnbebauung mit geneigte Dächer auf Grundstücke mit viel Grün und Baumen, kaput gemacht. Nur die Sternbuschlinik ist zweigeschossig mit Flachdach.

Um die im vorliegende Plan erwünschte "abgestimmte Gestaltung" zu erhalten meine ich das auf das ganze Plangebiet die Bestimmung WA I in freiliegende Baufenster mit einer maximale Firsthöhe von 9.25 meter das meist zutreffend ist. Flachdächer auf Firsthöhe sind unerwünscht, da das meistens bedeutet - so wie zu sehen ist an die viele Neubauten in Kleve -, das an der Stelle von ein zweigeschossiges Gebäude mit geneigten Dach, ein quasi dreigeschossiges Gebäude mit Flachdach entsteht.

Eine WB bestimmung ist auch nicht in übereinstimmung mit der Bestimmung "Wohnbaufläche" so wie vorgesehen in das rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve.

Die Bestimmung WB wird durch § 4a der BauNVO eingeführt. Dieser ist überschrieben "Gebiete zur erhaltung und entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)". Im neuen Plan 1-306-0 wird die Bestimmung WB in einer weise eingesetzt, die der ausdrücklichen Zweckbestimmung von WB widerspricht. Die **wohnnutzung** soll erhalten und entwickelt werden. Dieser Plan erlaubt stattdessen noch mehr gewerbliche Nutzung als bisher.

Ausserdem ist die Bestimmung WB in erster Linie für Bereiche der Innenstadt gedacht, in welche Gewerbenutzung eindringt und die dagegen geschützt werden sollen. Die Nassauer Allee des Plangebietes jedoch liegt noch rund eine kilometer von der Innenstadt entfernt. Sie gehört nicht zur Innenstadt, sondern zum Eingangsbereich von Kleve.

Durch die Bestimmung WB und die langgezogene Bauflächen entlang der Nassauer Allee wird das Anlitz und damit das Wohnkarakter in diese von Johann Moritz von Nassau Siegen in 17e Jahrhundert entworfen wichtige und schöne Zugangsallee zum Innenstadt von Kleve zunichte gemacht.

Die ganze Nassauer Allee, von Querallee bis an die Nassauer Mauer besteht auf beiden Seiten noch immer überwiegend aus Einzelhäuser in ein- oder (ausnahmsweise) zweigeschossige Bauweise mit Satteldach. Und mit viel Grün und viele Bäume in öffentliche und privaten Bereich.

Ein wunderschöne erste Eindruck von Kleve als Garten- und Verwaltungsstadt für ankommende Besucher, aber auch für Bewohner, zu Fuss oder mit Fahrrad unterwegs, zum Kermisdahl, zum Schwimmbad Sternbuch oder zum Berufsschule.

Wenn jetzt in dieses mittlere Stück, zwischen Albersallee und Kronenstrasse, und noch ungefähr eine Kilometer von Innenstadt entfernt, schon Büro- und Gewerbegebäude zugelassen werden, wird das noch bestehende schöne Bild für immer zerstört.

Und damit auch die Funktion die diese Allee hat als Werbepotential für Kleve als eine grosszügige, kulturell aufgeklärte und geschichtsbewusste Stadt.

Ich fühle mich betroffen und geschädigt durch diesen Plan:

1. als Bürger der Stadt Kleve:

- da die geschichtsträchtige und schöne Nassauer Allee droht verloren zu gehen durch die Bestimmung WB und die durchgehende Baufenster.

2. Als Person:

- da direct gegenüber mein Haus, an die überseite der Strasse, auf das Grundstück, statt das eingeschossige Einzelhaus mit Flachdach (das schon eine Abrissgenehmigung bekommen hat) ein Appartements-, Büro- oder Gewerbegebäude gebaut werden kann. Dies mit einer Höhe von 11 meter, eine mögliche länge von 50 meter und zuzsätlich mit ein unterirdische Parkgarage,

- da durch wird der Morgensonne in mein Haus nicht mehr wahrnehmbar und fühlbar sein.

- da durch wird der Lärm- und Schmutzbelastung auf mein Grundstück zusätzlich gesteigert durch ein- und ausfahrende auto's im Parkgarage.

- auch die Luftqualität (und mein Aussicht) werden sich erheblich verschlechtern, da die **zehn vorhandene Lindenbäume** im Vorgarten von Nassauer Allee nr 81 die geplante Baumassnahmen bestimmt nicht überleben würden.

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Fachbereich 61 Planen und Bauen
Abteilung 61 Stadtplanung
Landwehr 4-6
47533 Kleve

17. August 2015

Bebauungsplan Nr. 1-306-0

für den Bereich Nassauerallee / Eiserner Mann (Sternbuschlinik)

- Anregungen und Einwendungen gemäß § 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-306-0 betroffener Anlieger
schließe ich mich den Ihnen vorgetragenen Anregungen und Einwendungen (vom
17.08.2015) der Eheleute

vollumfänglich an.

Auch ich möchte, dass der Rat und die Verwaltung der Stadt Kleve die
vorgetragenen Einwendungen und Anregungen berücksichtigen und von der
Aufstellung des B.-Planes 1-306-0 Abstand nehmen. Hilfsweise bitte ich, dass
zumindest die vorgeschlagenen Anregungen/Einwendungen in das Bauleitplan-
verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB einfließen.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Fachbereich 61 Planen und Bauen
Abteilung 61 Stadtplanung
Landwehr 4-6
47533 Kleve

19. August 2015

Bebauungsplan Nr. 1-306-0

für den Bereich Nassauerallee / Eiserner Mann (Sternbuschlinik)

- Anlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage übersenden wir Ihnen - im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit - unsere Anregungen / Einwendungen zum aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 1-306-0, die ins Bauleitplanverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB einfließen sollen.

Wir bitten Sie die Anregungen / Einwendungen wohlwollend zu prüfen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

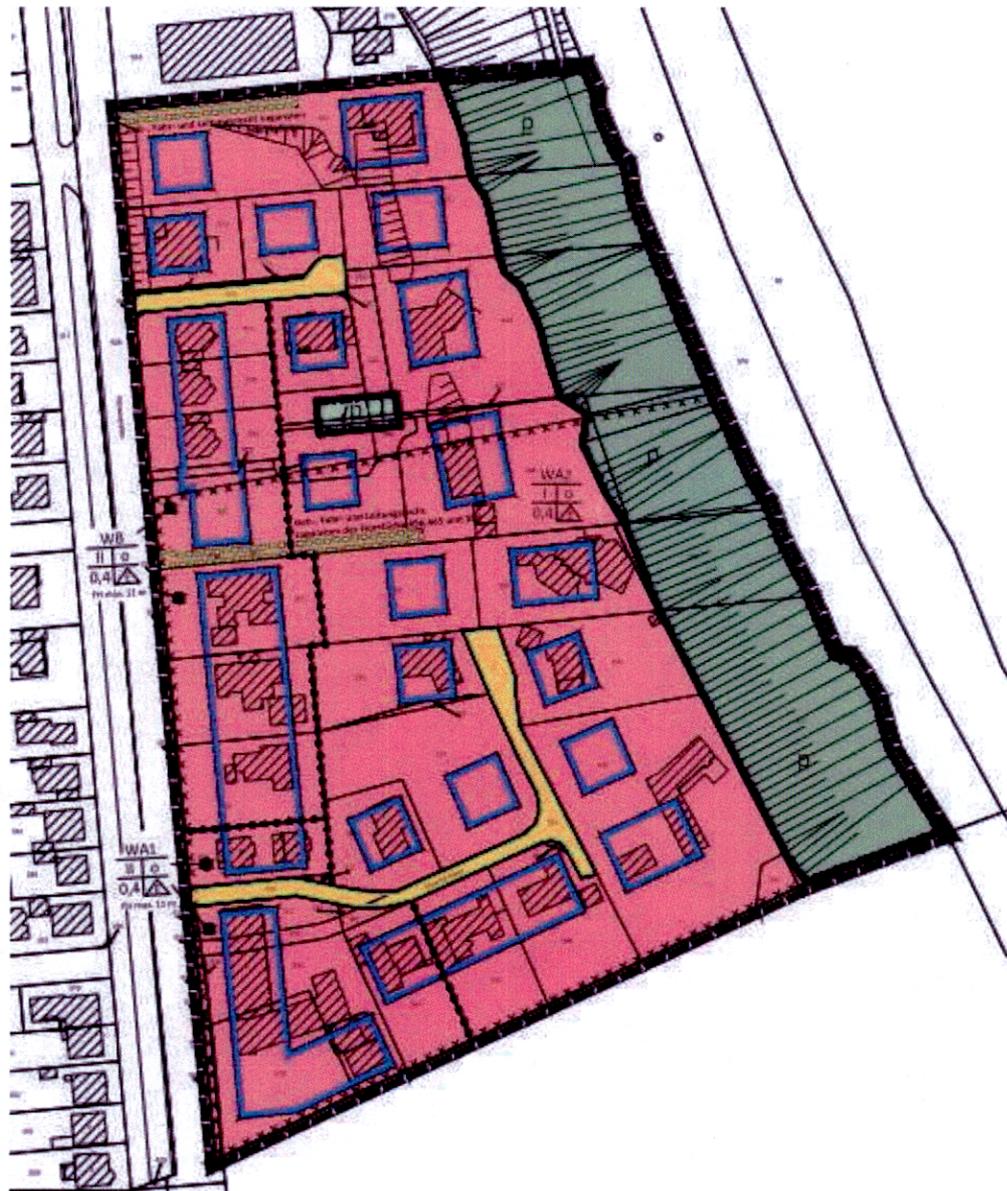
Anregungen

zum

aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 1-306-0 für den Bereich Nassauerallee / Eiserner Mann (Sternbuschklinik) der Stadt Kleve

- 17.08.2015 -

Bebauungsplan Nr. 1-306-0 der Stadt Kleve



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

(die Ausführungen beziehen sich auf den Planentwurf und orientieren sich an den Gliederungspunkten der Begründung der Stadt Kleve zur Offenlage des Bebauungsplanes vom März 2015)

Stellungnahme zu Punkt 1

Lage, Größe und Charakter des Plangebietes

Der aufzustellende B.-Plan 1-306-0 schließt, gegenüber den bereits rechtskräftigen B.-Plänen Nr. 1-195-1 und Nr. 1-195-2 - neue Flächen/Parzellen mit ein, wodurch sich das „Planungsgebiet“ um mehr als das Doppelte vergrößert. In diesem Zusammenhang ist für den überwiegende Teil des Bebauungsgebietes der Anteil der überbaubaren Grundfläche eines Grundstücks in Relation zu seiner Gesamtfläche vergrößert worden (von GRZ 0,3 auf GRZ 0,4) und für einen Teil des Plangebietes die Änderung seiner baulichen Nutzung vorgesehen, bei der das bisher „allgemeine Wohngebiet“ (WA) in ein „besonderes Wohngebiet“ (WB) umgewandelt werden soll. Somit sollen / können diese Flächen - neben dem vorwiegenden Wohnen - auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen.

Die in der Begründung angegebene Landeszentralbank existiert seit Jahren nicht mehr und wird heute von einer Anwaltskanzlei genutzt.

Stellungnahme zu Punkt 2

Planungsanlass

Das erweiterte Plangebiet (B.-Plan Nr. 1-195-1 und Nr. 1-195-2) liegt in einem (Wohn-) Umfeld, das durch seine Wohnnutzung und seine überwiegend eingeschossige (vereinzelt bis maximal zweigeschossige) Bebauung geprägt ist.

Es muss Ziel der städtebaulichen Planung sein, die "Kleinteiligkeit" der Bebauung der Nassauerallee zu wahren [s. GIS-Auszug (ALKIG) für den Bereich östlich und westlich der Nassauerallee].

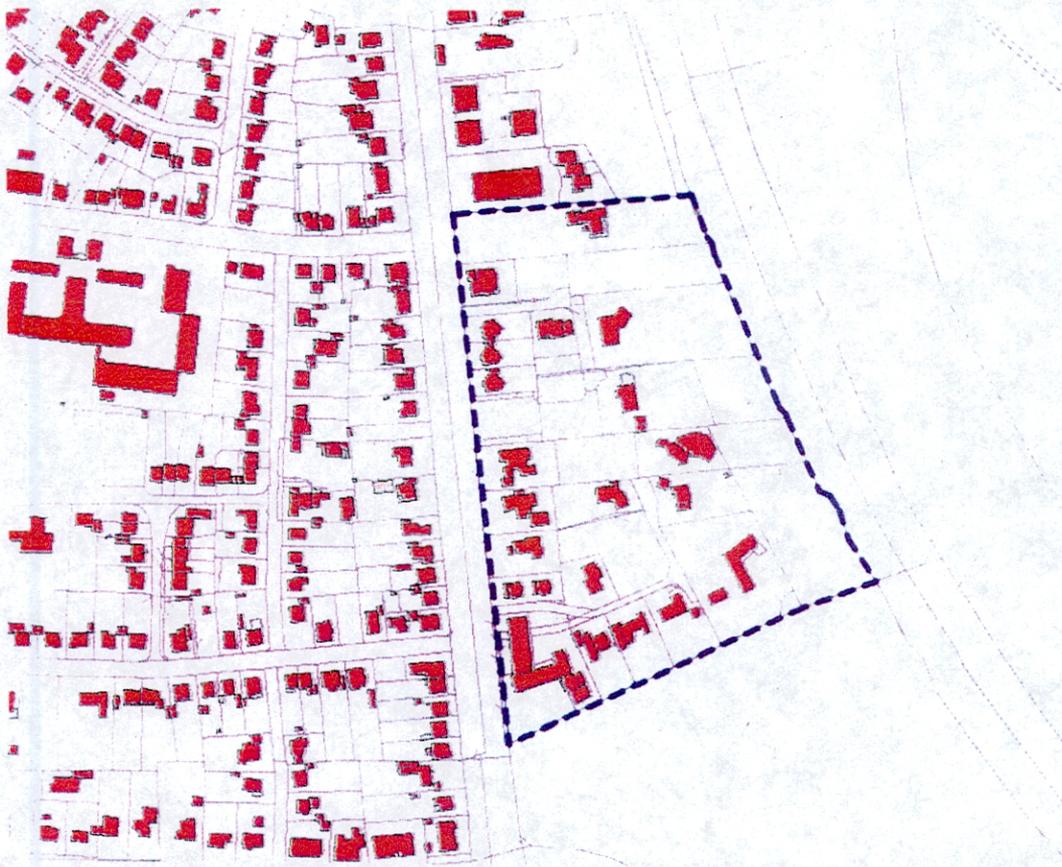


Abbildung: GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1-306-1 (unmaßstäblich)

Für die Aufstellung eines B.-Planes zur Erweiterung in südlicher Richtung, angrenzend an die rechtskräftigen B.-Pläne, besteht planungsrechtlich keine Notwendigkeit.

Der Planentwurf sieht für diesen Bereich lediglich 3 überbaubare Flächen vor (18,00 m x 18,00 m). Alle anderen Grundstücke sind bereits bebaut und haben eine überbaubare Fläche. Es reicht daher aus, das Plangebiet südlich der rechtskräftigen B.-Pläne über § 34 BauGB zu regeln. Durch diese Regelung ist keine ungeordnete städtebauliche Entwicklung zu erwarten.

Durch die von Ihnen geplanten einheitlichen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der (einheitlichen) baulichen Nutzung (II geschossig und Staffelgeschoss, Firsthöhe 11,00 m) geht der Charakter der Nassauerallee mit seinen 1- bis 2-geschossigen Häusern verloren, wobei die rechtskräftigen B.-Pläne Nr. 1-195-1 und Nr. 1-195-2 ausschließlich eine Bebauung mit I Vollgeschoss erlauben.

Durch die extreme bauliche Verdichtung geht das Achsen- und Alleensystem immer mehr verloren. Des Weiteren ist auch die Ausweisung von besonderem Wohngebiet (WB) gem. § 4a BauNVO im überwiegenden Teil des Plangebietes nicht begreiflich. Die unterschiedliche Nutzungsausweisung ist städtebaulich nicht nachvollziehbar (s. Pkt. 5 Festsetzungen).

Planungsrechtliche Beurteilung

Die Festsetzung WB ist dann nicht gerechtfertigt, wenn die vorhandene Wohnbebauung wie in einem **Wohngebiet** dominiert oder Geschäfts- und Bürogebäude nur in geringem Umfang vorhanden sind. Eine vorgesehene Gliederung darf auch nicht dazu führen, dass die mitprägende Nutzung unzumutbar eingeschränkt oder ausgeschlossen wird (kein Etikettenschwindel).

Die Ausweisung eines **besonderen Wohngebietes** anstelle eines allgemeinen **Wohngebietes** darf nicht dazu **missbraucht** werden, die erstmalige Ansiedlung wohnfremder Nutzungen zu ermöglichen, urteilte das OVG Nordrhein-Westfalen am 10.10.1997 – 7a D 104/95NE.

Die Ausweisung eines **besonderen Wohngebietes** im Bebauungsplan setzt eine **Bestandsermittlung** voraus, die die Beurteilung der **besonderen Eigenart des Gebietes** und der **Konsequenzen** für die künftige Entwicklung zulässt. Das OVG Nordrhein-Westfalen stellte daneben im Urteil vom 18.06.1996 - 10a D 61/92NE - klar, dass das **Planungsziel** bei der Ausweisung eines WB-Gebietes die **Fortentwicklung der Wohnnutzung**, nicht aber der gewerblichen Nutzung sei.

Stellungnahme zu Punkt 3.3

Rechtskräftige Bebauungspläne

Die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1-195-1 sowie Nr. 1-195-2 weisen fast überwiegend reines Wohngebiet (WR) und allgemeines Wohngebiet (WA) und zu einem geringen Teil besonderes Wohngebiet (WB) aus. Ein wesentlicher Gesichtspunkt dieser Pläne ist das Maß der baulichen Nutzung: I geschossig/offene Bauweise/Einzelhaus und eine GRZ von 0,3 (nur der kleine B-Plan Nr. 1-195-2 mit seinen 4 Parzellen weist als GRZ 0,4 aus).

Wir Anlieger sind der Auffassung, dass aus städtebaulicher Sicht diese Ausweisungen auch in den aufzustellenden B.-Plan Nr. 1-306-0 einfließen sollen.

Stellungnahme zu Punkt 4 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet zwischen der Nassauerallee und dem Kermisdahl ist durch eine einheitliche geprägte I geschossige Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut (Ausnahme: II geschossige Sternbuschlinik).

Wir als Anlieger dieses Bereichs regen daher an, die Baustruktur beizubehalten und nicht durch eine extrem höhere und verdichtete Bebauung zu sprengen.

Die westliche, vorhandene ein- und zweigeschossige Wohnbebauung an der Nassauerallee, zwischen Mausgarten und Siegener Straße hat sich in den letzten Jahrzehnten auch ohne Bebauungspläne gem. § 34 BauBG städtebaulich zufriedenstellend entwickelt.

Daher sind wir Anlieger der Auffassung, dass die weitere Entwicklung östlich der Nassauerallee nicht über eine Bauleitplanung unverhältnismäßig im städtebaulichen Sinne stark verdichtet werden sollte.

Stellungnahme zu Punkt 5 Festsetzungen

Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

- In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als **Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen** errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Durch die Zusammenlegung mehrerer Parzellen sind entsprechende Gebäudefronten im Bereich des B-Planes ohne weiteres zu realisieren.

Es wird angeregt im Planbereich entlang der Nassauerallee **keine Bänder** als überbaubare Flächen auszuweisen, sondern einzelne Baufenster, wie sie für den im hinteren liegenden Bereich der Nassauerallee festgelegt sind. Dadurch wird sichergestellt, dass keine großen Einzelbaukörper bis zu 50,00 m Länge entstehen können (die dann noch ausnahmslos der gewerblichen Nutzung zugeführt werden können), wodurch der gesamte städtebauliche Charakter entlang der Nassauerallee gesprengt würde (s. § 22 Abs.1 u. 2 BauNVO).

- Durch die festgesetzte Firsthöhe der Gebäude von FH max. 11,00 m kann eine fast III geschossige (Staffelgeschoss) Bebauung entlang der Nassauerallee entstehen. Dies entspricht nicht der Zielsetzung der vorhandenen lockeren Wohnbebauung entlang der Nassauerallee. Es sollte daher im Planungsbereich - incl. entlang der Nassauerallee - folgende Nutzung dargestellt werden: **WA-I-O-0,3-E FH 9,25** (*Allgemeines Wohngebiet, ein Vollgeschoss, offene Bauweise, max. 30% der Grundstücksfläche darf überbaut werden, Einzelhäuser, die Höhe der Bebauung wird mit 9,25 m Firsthöhe begrenzt*).

Stellungnahme zu Punkt 7

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Nach Aussage des LPF-Begleitplanes kann das Orts- und Landschaftsbild durch die geplanten Baumaßnahmen entlang der Nassauerallee beeinträchtigt werden. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich eine **negative Bilanz** von über 10.000 Werteinheiten.

Weil eine Kompensation innerhalb des Bebauungsplanes nicht möglich ist, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Somit werden dem Gebiet unwiderruflich Grünflächen genommen, für deren Ökoausgleich den Grundstückseigentümern vermutlich die Kosten auferlegt werden sollen.

Stellungnahme zu Punkt 10

Denkmalschutz

Das Achsen- und Alleensystem, das Fürst Johann Moritz von Nassau im 17. Jahrhundert um Kleve herum anlegte, ist einzigartig und daher von besonderem Wert. Es gibt nur wenige vergleichbare Anlagen innerhalb des nordwest- und norddeutschen Raumes, die einen derart großen, anregenden Einfluss auf die historische Gestaltung landschaftlicher Räume ausgeübt haben wie die Klever Anlagen. Das ist auch dem Denkmalschutz bewusst. Daher ist die Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Kleve für den Bereich "Alter Tiergarten" (Nassauerallee / Kalkarer Straße / Hauer Straße) vorgesehen. Damit unterliegt die Stadt Kleve den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DschGNW).

Zur Verdeutlichung s. a) Luftbildaufnahme und b) Auszug aus dem Grünordnungsplan der Stadt Kleve.

a) Luftbildaufnahme für den Bereich Nassauerallee



b) Auszug aus dem Grünordnungsplan der Stadt Kleve.

Stadt Kleve

Grünordnungsplan



Legende

-  Historischer Hauptbezugspunkt
-  Historische Hauptachse
-  Historischer Garten und Park
-  Spiel- und Freizeitanlage
-  Spielplatz
-  Zentrale Sportanlage
-  Sportplatz
-  Freibad
-  Zentralfriedhof
-  Friedhof
-  Ortsbezogene Grünfläche
-  Grünverbindung i. Ordnung
-  Grünverbindung II. Ordnung
-  Grünverbindung bei Stadtsanierung
-  Schule
-  Allee
-  Schutzgrün
-  Ortsrandgrün
-  Wald
-  Sannwald
-  Grünlandzone
-  Landwirtschaftl. Freizone
-  I. Durchgrünungsgrad
-  II. Durchgrünungsgrad
-  III. Durchgrünungsgrad
-  Lagerstättenabbau
-  1 Erholungsschwerpunkt
-  Hauptwanderweg
- Rundwanderweg
- Verbindungsweg
- Wanderparkplatz

0 1 2 3 km

M. 1: 50 000

Ausgabe 1976

Zusammenfassung

Die vorgetragenen Anregungen machen deutlich:

1. Für die **Aufstellung eines B.-Planes** zur Erweiterung in südlicher Richtung, angrenzend an die rechtskräftigen B.-Pläne, **besteht planungsrechtlich keine Notwendigkeit**. Denn es reicht völlig aus, das Plangebiet südlich der rechtskräftigen B.-Pläne über § 34 BauGB zu regeln, zumal durch diese Regelung keine ungeordnete städtebauliche Entwicklung zu erwarten ist.
2. Nur durch die in den z.Zt. rechtskräftigen B.-Plänen (Nr. 1-195-1 und Nr. 1-195-2) ausgewiesenen einheitlichen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung kann der **Charakter der Nassauerallee** mit seinen **1- bis 2-geschossigen Häusern** erhalten bleiben.
3. Die unterschiedliche Nutzungsausweisung im aufzustellenden B-Plan ist städtebaulich nicht nachvollziehbar. Ferner ist die **Ausweisung von besonderem Wohngebiet (WB)** gem. § 4a BauNVO im überwiegenden Teil des Plangebietes nicht schlüssig und steht der Fortentwicklung der Wohnnutzung entgegen.
4. Durch die Umsetzung des in Planung befindlichen B-Planes Nr. 1-306-0 (mit der Option, über die ausgewiesenen „**Bebauungsbänder**“ Einzelbaukörper bis zu einer Länge von 50,00 m entstehen zu lassen) wird die Möglichkeit einer extremen baulichen Verdichtung eröffnet, wodurch das historische Achsen- und Alleensystem immer mehr verloren gehen könnte. Die Ausweisung dieser zusammenhängenden Baufenster (Bänder) ist zurückzunehmen.

Resumee

Für das Erscheinungsbild der Stadt tragen neben Stadtverwaltung und Stadtrat insbesondere Architekten und Bauherren eine große Verantwortung. Nicht alles, was erlaubt ist, ist auch schön und gut für das städtebauliche Bild. Der Bauherr sollte der späterer Nutzer und Eigentümer sein. Dadurch wird im Gegensatz zu vielen reinen Investorenplanungen eine verantwortungsvolle Baugestaltung im Stadtbild gefördert. Deshalb ist die Frage zu stellen, ob große Investorenplanungen für das Stadtbild förderlich sind. Ein Stadtbild wie das von Kleve mit seinen historischen Wurzeln lebt von der geordneten Vielfalt einer eher kleinteiligen Bebauung im städtischen Bereich und nicht von großflächigen Bebauungen aus einer Hand, die dem Stadtbild häufig schaden. Und manchmal ist das beste Haus auch das nicht gebaute Haus. Denn die Grünflächen in Kleve und die Landschaft um Kleve gehören zum wichtigsten Gut der Stadt. Dieses Gut findet sich auch im südlichen Eingangsbereich der Stadt Kleve, Nassauerallee, wieder, das ohne zwingenden Grund (ohne planungsrechtliche Notwendigkeit) einer extremen baulichen Verdichtung nun geopfert werden soll. Den Häusern, mit seinen großen Gärten und alten Baumbestand, die den markante südliche Eingangsbereich von Kleve prägen, droht der Abriss. Großflächige Bebauungen aus einer Hand sind zu erwarten.

Wir als Anlieger sind der Auffassung, dass durch die Aufstellung des B.-Planes 1-306-0 das städtebauliche Erscheinungsbild der historischen Allee der Nassauerallee erheblich beeinträchtigt wird, wenn nicht sogar vollständig verloren geht.

Wir bitten daher Rat und Verwaltung der Stadt Kleve von der Aufstellung des B.-Planes 1-306-0 Abstand zu nehmen, zumindest aber unsere vorgeschlagenen Anregungen in den B.-Plan einfließen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
FB 61 Planen und Bauen, Abt. Stadtplanung
Landwehr 4-6
47533 Kleve

Bebauungsplan Nr. 1-306-0
für den Bereich Nassauerallee / Eiserner Mann
Anregungen und Einwendungen gem. § 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als von der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes betroffene Anlieger schließen wir uns den Ihnen vorliegenden Anregungen und Einwendungen vom 17.08.2015 der Eheleute vollumfänglich an.

Ergänzend hierzu empfehlen wir aus städtebaulichen Gründen, eine lockere und aufgegliederte Bauweise durch vor- und zurückspringende Bebauung zu erzielen, wie dies auf der gegenüberliegenden Straßenseite in weiten Teilen gegeben ist. Die damit erreichte Wechselwirkung durch kleinteilige Baukörper mit Gärten und Grünflächen bliebe erhalten und der ursprüngliche repräsentative Charakter unserer historischen Allee mit ehemals vierreihigem Baumbestand und anliegenden tiefen Gärten würde nicht vollends aufgehoben.

Insofern beantragen wir, dass der Rat und die Verwaltung der Stadt Kleve die o.a. Anregungen und Einwendungen berücksichtigt und von der Aufstellung des v.g. Bebauungsplanes Abstand nimmt. Ersatzweise bitten wir, dass die vorgeschlagenen Anregungen und Einwendungen in das Bauleitplanverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB einfließen.

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Fachbereich 61 Planen und Bauen
Abteilung 61 Stadtplanung
Landwehr 4-6
47533 Kleve

20. August 2015

Bebauungsplan Nr. 1-306-0

für den Bereich Nassauerallee / Eiserner Mann (Sternbuschklinik)

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer eines jeweils unbebauten Grundstücks direkt an der Nassauerallee
und eines am Eiserner Mann bin
ich von der geplanten Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes direkt betroffen.

1) Mein Grundstück entlang der Nassauerallee unterliegt derzeit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1-195-2 (WB-I-0-E, GRZ 0,4). Dieser B.-Plan (in den insgesamt nur 4 Grundstücke eingeschlossen sind) wurde damals auf Betreiben des Vorbesitzers meines Grundstücks aufgestellt. Durch ihn wurde in diesem (kleinen) Bereich entlang der Nassaueralle das Allgemeine Wohngebiet (WA) zum Besonderen Wohngebiet (WB). Darüber hinaus fand eine Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 statt.

Unmittelbarer Nutznießer dieses B-Planes bin nun ausschließlich ich, weil die Bebauung der anderen 3 Grundstücke noch unter den Festsetzungen des rechtskräftigen B.-Planes Nr. 1-195-1 erfolgt ist (Allgemeines Wohngebiet, I geschossig/offene Bauweise/Einzelhaus und eine GRZ von 0,3). Den **gegenwärtigen Charakter** des nördlichen Teils des Plangebietes **bestimmen** deshalb ausschließlich **die Festsetzungen des ersten für das Gebiet aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 1-195-1**, der fast überwiegend reines Wohngebiet (WR) und einen geringeren Teil Allgemeines Wohngebiet (WA) auswies bzw. für den größeren Teil immer noch ausweist. Dadurch konnte der ursprüngliche Charakter dieses Gebietes, geprägt durch seine Wohnnutzung und die "Kleinteiligkeit" der Bebauung, gewahrt werden.

Obgleich ich bereits Nutznießer des B.-Planes Nr. 1-195-2 bin und meine persönlichen Vorteile durch die angestrebten baulichen Festsetzungen im B.-Plan Nr. 1-306-0 sich nochmals immens vergrößern würden (so könnte ich dann bei einer zulässigen Firsthöhe von 11 m ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss errichten) spreche ich mich dennoch gegen die Aufstellung des B.-Planes Nr. 1-306-0 aus. Damit ordne ich meine persönlichen Interessen/Vorteile der o.g. städtebaulichen Sicht (und dem entsprechenden Interesse der Mehrheit der im Planungsgebiet ansässigen Eigentümer/Bewohner, die den Bebauungsplan nicht wollen) unter.

- 2) Mein Grundstück im Bereich Eiserner Mann liegt unmittelbar hinter dem ehemaligen Anwesen . Das von gebaute Haus ist formal ein freistehendes Einzelhaus mit einem Vollgeschoss, das darüber hinaus ein Flachdach hat. Durch die Topographie des Geländes (ausgehend vom Eingangsbereich des Hauses fällt das Gelände zum rückwärtigen Teil des Hauses nahezu 3 Meter ab) weist das Gebäude im rückwärtigen Teil ein zweites Geschoss aus, dessen Fußpunkt auf dem Niveau meines Grundstücks und dem der anderen (im Bereich des Eisernen Mann) hinter den an der Nassauerallee liegenden Grundstücken liegt.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen des B.-Planes Nr. 1-306-0 können die Anlieger am Eiserner Mann quasi mit einem 4-geschossigen Gebäude (zwei Vollgeschosse auf dem Niveau der Nassauerallee zzgl. einem Staffelgeschoss bei einer Firsthöhe von 11 m ab Bürgersteigniveau und einem Geschoss im rückwärtigen Gebäudebereich auf dem Niveau Eiserner Mann) konfrontiert sein.

Nachfolgend nehme ich nun zu einigen Punkten dezidiert Stellung, mit der die Stadt Kleve die Offenlage des B.-Planes Nr. 1-306-0 im März begründet.

Zu Punkt 2

Planungsanlass

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Erweiterung in südlicher Richtung, angrenzend an die rechtskräftigen B.-Pläne, besteht planungsrechtlich keine Notwendigkeit.

Der Planentwurf sieht für diesen Bereich lediglich drei überbaubare Flächen vor (18,00 m x 18,00 m). Alle anderen Grundstücke sind bereits bebaut und haben eine überbaubare Fläche. Es reicht daher aus, das Plangebiet südlich der rechtskräftigen B.-Pläne über § 34 BauGB zu regeln. Durch diese Regelung ist keine ungeordnete städtebauliche Entwicklung zu erwarten.

Darüber hinaus ist ein Planungsanlass zur Ausweisung eines Besonderen Wohngebiets (WB) nicht gegeben, wenn der betroffene Bereich bereits überwiegend baurechtlich gefasst ist und Anpassungen über § 34 BauGB gegeben sind.

Durch die von der Stadt Kleve geplanten einheitlichen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der (einheitlichen) baulichen Nutzung (II geschossig und Staffelgeschoss, Firsthöhe 11,00 m) geht der Charakter der Nassauerallee mit seinen 1- bis 2-geschossigen Häusern verloren, wobei die rechtskräftigen B.-Pläne Nr. 1-195-1 und Nr. 1-195-2 ausschließlich eine Bebauung mit I Vollgeschoss erlauben.

Durch die extreme bauliche Verdichtung geht das Achsen- und Alleensystem immer mehr verloren. Des Weiteren ist auch die Ausweisung von besonderem Wohngebiet (WB) gem. § 4a BauNVO im überwiegenden Teil des Plangebietes nicht begreiflich. Die unterschiedliche Nutzungsausweisung ist städtebaulich nicht nachvollziehbar.

Planungsrechtliche Beurteilung

Die Festsetzung WB ist dann nicht gerechtfertigt, wenn die vorhandene Wohnbebauung wie in einem **Wohngebiet** dominiert oder Geschäfts- und Bürogebäude nur in geringem Umfang vorhanden sind. Eine vorgesehene Gliederung darf auch nicht dazu führen, dass die mitprägende Nutzung unzumutbar eingeschränkt oder ausgeschlossen wird (kein Etikettenschwindel).

Die Ausweisung eines **besonderen Wohngebietes** anstelle eines allgemeinen **Wohngebietes** darf nicht dazu **missbraucht** werden, die erstmalige Ansiedlung wohnfremder Nutzungen zu ermöglichen, urteilte das OVG Nordrhein-Westfalen am 10.10.1997 - 7a D 104/95NE.

Die Ausweisung eines **besonderen Wohngebietes** im Bebauungsplan setzt eine **Bestandsermittlung** voraus, die die Beurteilung der **besonderen Eigenart des Gebietes** und der **Konsequenzen** für die künftige Entwicklung zulässt. Das OVG Nordrhein-Westfalen stellte daneben im Urteil vom 18.06.1996 - 10a D 61/92NE - klar, dass das **Planungsziel** bei der Ausweisung eines WB-Gebietes die **Fortentwicklung der Wohnnutzung**, nicht aber der gewerblichen Nutzung sei.

Zu Punkt 3.3

Rechtskräftige Bebauungspläne

Die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1-195-1 sowie Nr. 1-195-2 weisen fast überwiegend reines Wohngebiet (WR) und allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Ein wesentlicher Gesichtspunkt dieser Pläne ist das Maß der baulichen Nutzung: I geschossig/offene Bauweise/Einzelhaus und eine GRZ von 0,3.

Als Anlieger bzw. Besitzer dieses Grundstückes bin ich der Auffassung, dass aus städtebaulicher Sicht die gewachsenen Strukturmerkmale eine besondere Qualität darstellen, die ich bewahren bzw. nicht aufgeben will.

Zu Punkt 5
Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

Die Ausweisung grenzübergreifender Baufenster entlang der Nassauerallee ermöglicht den Durchbau von Baukörperreihen mit bis zu ca. 50 m Länge. Dies widerspricht grundsätzlich der vorhandenen Baukörpersituation und hebt damit den attraktiven Charakter des südlichen Eingangsbereichs der Stadt Kleve (mit seiner langen Allee, freistehenden Häusern und altem Baubestand und großzügigen Gärten) und damit die städtebaulichen Gesamtsituation dieses Bereiches auf.

- Eine Bebaubarkeit mit 2 Vollgeschossen und einer Firsthöhe bis zu 11,00 m führt nahezu zu einer Verdopplung der vorhandenen Baumassen, was ebenfalls dem derzeitigen Gebietscharakter vollkommen widerspricht.
- Durch einen Geländesprung von über 2 Metern gegenüber den Hinterlieger-Grundstücken erhöht sich die Gebäudekulisse auf bis zu ggf. 13,00 -13,50 m. Diese massive Beeinträchtigung der Hinterlieger ist vor dem Hintergrund des derzeitigen Gebietscharakters nicht zumutbar.

Art der baulichen Nutzung

- Eine Ausweisung als Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO eröffnet neben der reinen Wohnnutzung weitere Nutzungen. In den textlichen Festsetzungen zum B-Plan 1-306-0 werden explizit ausgeschlossen: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten. Es verbleiben als mögliche Nutzungen („soweit mit der Wohnnutzung vereinbar“): Läden, Betriebe des Beherbergungswesens, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude (ausnahmsweise auch zentrale Einrichtungen der Verwaltung).

Alle diese Nutzungsmöglichkeiten stellen gegenüber der derzeitigen Ausgangslage massive Veränderungen dar, die sowohl für mich als auch für die Mehrheit der Anlieger nicht zumutbar sind.

Zu Punkt 7
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Nach Aussage des LPF-Begleitplanes kann das Orts- und Landschaftsbild durch die möglichen Baumaßnahmen im Planbereich beeinträchtigt werden. Auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich eine **negative Bilanz** von über 10.000 Werteinheiten.

Da eine Kompensation innerhalb des Bebauungsplanes nicht möglich ist, sind **hochwertige externe** Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die damit verbundenen Kosten werden sicherlich nicht von der Stadt getragen werden, sondern von den Eigentümern der betroffenen Flurstücke.

Verfahrensfragen

Innerhalb des gesamten Prozedere zur Bauleitplanung ergeben sich zahlreiche Anlässe, die eine sachgerechte Abwägung unterschiedlicher Interessen erfordern. Voraussetzung dafür sind vertiefte Aufbereitungen der jeweiligen privaten und öffentlichen Interessenlagen und deren nachvollziehbare, öffentlich dargelegte Gewichtung und Wertung.

So bestehen z.B. durchaus berechtigte Befürchtungen, dass die Rechtskrafterlangung des B.-Planes Nr. 1-306-0 zu einem Wertverlust des privaten Besitzstandes führt. Auch diese Befürchtungen sehe ich im Prozedere zur Bauleitplanung noch nicht im erforderlichen Rahmen berücksichtigt bzw. in einer öffentlichen Darlegung gewichtet und abgewogen.

Quintessenz

1. Für die **Aufstellung eines B.-Planes** zur Erweiterung in südlicher Richtung, angrenzend an die rechtskräftigen B.-Pläne, **besteht planungsrechtlich keine Notwendigkeit**. Denn es reicht völlig aus, das Plangebiet südlich der rechtskräftigen B.-Pläne über § 34 BauGB zu regeln, zumal durch diese Regelung keine ungeordnete städtebauliche Entwicklung zu erwarten ist.
2. Nur durch die in den z.Zt. rechtskräftigen B.-Plänen (Nr. 1-195-1 und Nr. 1-195-2) ausgewiesenen einheitlichen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung kann der **Charakter der Nassauerallee** mit seinen **1- bis 2-geschossigen Häusern** erhalten bleiben.
3. Die unterschiedliche Nutzungsausweisung im aufzustellenden B-Plan ist städtebaulich nicht nachvollziehbar. Ferner ist die **Ausweisung von besonderem Wohngebiet** (WB) gem. § 4a BauNVO im überwiegenden Teil des Plangebietes nicht schlüssig und steht der Fortentwicklung der Wohnnutzung entgegen.
4. Durch die Umsetzung des in Planung befindlichen B-Planes Nr. 1-306-0 (mit der Option, über die ausgewiesenen „**Bebauungsbänder**“ Einzelbaukörper bis zu einer Länge von 50,00 m entstehen zu lassen) wird die Möglichkeit einer extremen baulichen Verdichtung eröffnet, wodurch das historische Achsen- und Alleensystem immer mehr verloren gehen könnte. Die Ausweisung dieser zusammenhängenden Baufenster (Bänder) ist zurückzunehmen.

Als Anlieger bin ich der Meinung, dass durch die Aufstellung des B.-Planes 1-306-0 das städtebauliche Erscheinungsbild der historischen Allee der Nassauerallee erheblich beeinträchtigt wird, wenn nicht sogar vollständig verloren geht. Deshalb sollte auch für dieses Plangebiet das bei der Begründung der Offenlage des B.-Planes herausgestellte Leitbild des Stadtentwicklungskonzepts **Qualität vor Quantität** handlungsleitend sein und die Möglichkeit einer extremen baulichen Verdichtung nicht eröffnet werden.

Daher bitte ich den Rat und die Verwaltung der Stadt Kleve von der weiteren Verfolgung des Verfahrens mit dem Ziel eines Satzungsbeschlusses des B.-Planes 1-306-0 Abstand zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Kleve
Planen und Bauen
Landwehr 4-6
47533 Kleve

per Fax (02821) 84-237 und -414

B-Plan 1-306-0 „Nassauer Allee / eiserner Mann“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß GesetzesText ist uns Bürgern lediglich gestattet,
„Anregungen“ zu B-Plänen einzubringen.

Meine „Anregung“ zum o.g. B-Plan lautet per saldo,
den B-Plan in der vorliegenden Form NICHT zu beschließen
und erst recht nicht während der Ratsitzung im September zu beschließen.

meine Gründe dafür :

1. Die Anregungen zum B-Plan können gar nicht angemessen abgewogen werden !

Während der gestrigen Sitzung des BuPA's (Bau- und PlanungsAusschusses)
wurde berichtet, seit gestern MittTag lägen angeblich ca. 33 Anregungen zum B-Plan vor.
Diese sind dem BuPA gestern nicht übermittelt worden.
Sie sollen zur Sitzung des HauptAusschusses am 02. nachgereicht werden.
Zudem endet die Offenlage erst heute.
Anregungen (wie meine), die erst heute bei Ihnen eintreffen,
konnten gestern schon gar nicht berücksichtigt werden.
Gestern ist über den B-Plan ausschließlich der Sachstand berichtet worden,
es gab keine Diskussion. - Wie hätte es sie auch geben können ?!
Zudem fand sich selbst nach der Sitzung der TagesOrdnungspunkt zu diesem B-Plan nicht
auf der veröffentlichten TagesOrdnung und es gab keinerlei DruckSache dazu.
mithin : Würde der B-Plan schon in der nächsten Ratsitzung als Satzung beschlossen,
wäre er wegen der Verfahrensfehler angreifbar.

2. Der B-Plan enthält sachliche Fehler und Widersprüche !

Das Gebiet WB enthält genau 2 BauFenster,
das südliche reicht noch ins Gebiet WA1.
Diese beiden BauFenster erstrecken sich über jeweils mehrere Grundstücke
und insgesamt über knapp 200m.
Jedes der beiden BauFenster ist somit weit länger als 50m.
Demnach dürften 2 geschlossene Reihen aus je 4 bis 5 Häusern mit zusammen jeweils
mehr als 50m Länge entstehen.
Dies widerspricht den Festsetzungen „o“ = offene Bauweise und „E“=Einzelhäuser.

3. **Die Verwendung von „WB“ paßt nicht zu den örtlichen Gegebenheiten !**
 Die in 2. aufgeführten Widersprüche zwischen „o“ und „E“ einerseits und den überlangen Baufronten andererseits könnten aufgelöst werden, falls jemand mehrere der von den Baufronten überstrichenen Parzellen erwirbt und zu EINEM Grundstück vereinigt.
 Dann wäre - zumindest bis zur Länge von 50m - ein „Einzelhaus“ darauf möglich. Grundfläche rund 500m², Geschößfläche rund 2.750m² [bis 3.300m² s. 4.] !
 In diesem dürften jedoch maximal nur 2 Wohneinheiten entstehen (Punkt 2.3 der textlichen Festsetzungen).
 Für die übrige Fläche ist ausschließlich gewerbliche Nutzung zugelassen !
 Somit entstünde ein Gebäudeblock mit mehr als 2.000m² Gewerbeflächen. Möglicherweise sogar ZWEI solcher Bürokomplexe.
 Dies würde den Charakter der Nassauer Allee als bevorzugte Wohnlage mit höchstens untergeordnetem und „zurückhaltendem“ Gewerbe zerstören.
4. **Die 2geschossige Bebauung ist nicht nur groß sondern auch zu hoch !**
 In WB und WA1 sollen 2 Vollgeschosse plus Staffelgeschöß zugelassen werden. Die erlaubte maximale Höhe von 11m (gemessen von der Straße aus) würde sogar für 2 Staffelgeschosse übereinander reichen, etwa für sehr hohe „Penthousewohnungen“ (oder Büros) mit Zwischenboden. Zwar ist die SternbuschKlinik bereits 2geschossig, jedoch tritt sie bisher z.T. von der Straße zurück und ist hinter großen Bäumen teilweise verdeckt.
 An jener Stelle dürfte und müßte künftig durchgehend entlang der Straße gebaut werden. Dieses und erst recht die überlangen Gebäudekomplexe in WB würden den Maßstab der Nassauer Allee sprengen.
 Das bisher sehr ansprechende, wohlthuende Entrée der Stadt würde nachhaltig zerstört. Gerade die eher versteckt liegenden „Häuschen“ im Grünen machen den Charme dieser Gegend aus und vermitteln dem Besucher einen positiven ersten Eindruck von Kleve. Ähnlich wie Villen der Tiergartenstraßen mit ihren Parks sind die Anwesen der Nassauer Allee und jene der Lindenallee ein für ihre Zeit typisches Dokument, das es zu erhalten gilt.
5. **Das gleiche wie für die beiden überlangen Baufronten in WB/WA1 gilt auch für jenes Baufronten über 3 Parzellen von WA1 nach WA2 südlich des eisernen Manns !**
 Auch hier könnte ein durchgehender, dem Umfeld nicht angemessener Block entstehen : zu lang und teilweise auch zu hoch !
6. **Viele Baufronten passen nicht zu vorhandener Bebauung.**
 Ohne erkennbaren Grund schneiden die Grenzen diverser Baufronten des neuen B-Plans mitten durch vorhandene Gebäude.
 Damit erschweren Sie, diese Häuser weiter zu entwickeln, weil jegliche Baugenehmigung für Umbauten grundsätzlich verwehrt werden müßten und höchstens über AusnahmeGenehmigungen erteilt werden könnten.
 Damit entstehen für Verwaltung und Rat zusätzlicher Aufwand und unnötige Kosten. Ebenso für die Besitzer.
 Konsequenz dürfte sein, daß viele schließlich eher das vorhandene Haus abreißen und im neu definierten Baufronten neu bauen.
 Das widerspricht nachhaltiger, ökologischer Nutzung der Ressourcen.

7. Festlegungen des neuen und des alten B-Plans sind untereinander nicht konsistent !

Für den nördlichen Teil des Gebietes des neuen B-Plans gelten bisher schon B-Pläne.
Dies sind die B-Pläne 1-195-1 und -2.

➤ 1-195-2 umfaßt lediglich den Streifen entlang der Nassauer Allee,
in welchem der neue B-Plan das nördliche der beiden WB-BauFenster vorsieht.
Dieses BauFenster ist das gleiche wie das entsprechende im neuen B-Plan.
Auch schon 1-195-2 bestimmt für dort - in sich widersprüchlich - „o“ und „E“
(s. 2. und 3.).

Allerdings erlaubt 1-195-2 lediglich ein einziges VollGeschoß,
was der Situation der Gegend angemessen ist. (s. 4.)

➤ 1-195-1 gilt für die nördlich und östlich davon gelegenen Grundstücke.
Dort soll die Grundflächenzahl von bisher 0,3 auf 0,4 angehoben werden,
jedoch sind die eingezeichneten BauFenster die gleichen wie bisher.
Außerdem sind in 1-195-1 mehr als ein Dutzend Bäume als unter Schutz stehend vermerkt,
im neuen B-Plan kein einziger !

8. Den neuen B-Plan als Satzung zu beschließen, belastet die StadtKasse !

➤ Wie vorGestern in der Sitzung des LuSt(Liegenschaften und Steuern)-Ausschusses
berichtet wurde, muß die Stadt Kleve bereits in dem Moment eine sogenannte
ÖkoAusgleichsSumme zahlen, wenn der B-Plan lediglich beschlossen wird
- auch ohne daß überhaupt etwas die Ökologie belastendes gebaut würde.
Zwar bereitet die Stadt vor, diese Beträge von den Anliegern eines Tages zurückFordern
zu können, doch wann und ob überhaupt steht in den Sternen.

Gemäß §3 der dafür vorgesehenen Satzung geht es um knapp 11.000 „ÖkoPunkte“
zum Preis von je 2,38€, mithin um insgesamt fast 26.000€.

26.000€ bis auf weiteres zu Lasten aller Bürger.

26.000€ möglicherweise endgültig zu Lasten aller Bürger.

➤ Und - wie gestern dem BuPA berichtet wurde -

26.000€ zu Gunsten allein eines einzigen BauVorhabens !

Der ganze neue B-Plan 1-306-0 werde ausschließlich für ein einziges BauVorhaben erstellt.

Abgesehen von den 26.000€ höchst fragwürdigen „ÖkoAusgleichs“

ein recht großer Aufwand für die Stadt,

der sicherlich mit erheblichen weiteren Kosten verbunden ist.

➤ Soweit mir bekannt, gibt es im Bereich des B-Planes genau ein einziges konkretes
BauVorhaben : an der Nassauer Allee, in einem der beiden überLangen WB-BauFenster.
Ausgerechnet für diese Parzellen jedoch sieht die „ÖkoPunkteBezahlSatzung“ überhaupt
keine AusgleichsSummen vor.

Ausgerechnet dort, wo am meisten Profit geschlagen würde aus dem neuen B-Plan !

Wie mir scheint :

26.000€ komplett zu Lasten aller Bürger aber zu Gunsten allein eines einzigen !

➤ Warum braucht ausgerechnet für WB kein Ausgleich gezahlt zu werden ?

Gestern im BuPA wurde das damit begründet, dort bestehe bereits BauRecht.

Somit wäre es gar nicht nötig, einen neuen B-Plan aufzustellen,
damit dort gebaut werden darf !

Der ganze Aufwand wäre dann ausschließlich dazu nötig,

das BauRecht von 1 VollGeschoß (B-Plan 1-195-2) auf 2 VollGeschosse aufZuStocken !

Plus StaffelGeschoss(e) bis 11m Höhe !

Was ohneHin viel zu hoch ist für die Gegend !

> Sehr eigenartig, daß zwar der größte Profiteur keinen Cent „ÖkoAusgleich“ zu zahlen braucht, weil dort schon BauRecht bestehe, aber an anderer Stelle zur Kasse gebeten wird, obwohl dort ebenfalls bereits BauRecht besteht ! (z.B. Parzelle #314 : 1 und 2.500€). Dies ist weder gerecht noch berechtigt.

> Da ich die „ Satzung über die Erhebung eines ErsatzGeldes für Eingriffe in den NaturHaushalt im Bereich des BebauungsPlanes Nr. 1-306-0 “ aus den obigen sowie aus noch weiteren Gründen für fehlerhaft und anfechtbar halte, rechne ich damit, daß die Stadt jene 26.000€ zwar bereits dann zahlen muß, wenn sie den neuen B-Plan 1-306-0 lediglich als Satzung beschließt, sie jedoch niemals oder höchstens einen KleckerBetrag davon zurückErhalten wird.

Fazit :

Den B-Plan sowie die mit ihm gekoppelte „ErsatzGeldSatzung“ halte ich für fehlerhaft, in sich widersprüchlich und der Situation nicht angemessen. Insbesondere wird der B-Plan noch nicht einmal dem seiner Begründung wohlfeil vorangestellten LippenBekenntnis gerecht, die Gestaltung dieses markanten und prominenten Eingangsbereiches der Stadt „ den Zielen einer abgestimmten Gestaltung entsprechend vorzugeben “ .

Aber vielleicht wurde hier auch bewußt mit der Mehrdeutigkeit des Wortes „vorgaben“ gespielt, um den tatsächlichen Bestimmungen zum Trotz bei der Wahrheit bleiben zu können.

Jedenfalls würden insbesondere die großen, langen und hohen Bauten entlang der Ostseite der Nassauer Allee die von grünen Gärten, stattlichen Bäumen und „menschlichen“ Häusern bestimmte gute „VisitenKarte“ Kleves vernichten.

Öde Büroklötze gibt es schon anderswo zu viele.

Bisher wirkt die Nassauer Allee auf den Besucher wie ein „ herzlich Willkommen ! “ .

Das verdankt Kleve nicht zuletzt Johann Moritz von Nassau-Siegen, dessen einzigartiges Erbe es zu erhalten, wiederHerzustellen und zu pflegen gilt !

Privat 7-33

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Fachbereich 61 Planen und Bauen
Abteilung 61 Stadtplanung
Landwehr 4-6
47533 Kleve

August 2015

Bebauungsplan Nr. 1-306-0

für den Bereich Nassauerallee / Eiserner Mann (Sternbuschklinik)

- Anregungen und Einwendungen gemäß § 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-306-0 betroffener Anlieger
schließe ich mich den Ihnen vorgetragenen Anregungen und Einwendungen (vom
17.08.2015) der Eheleute

vollumfänglich an.

Auch ich möchte, dass der Rat und die Verwaltung der Stadt Kleve die
vorgetragenen Einwendungen und Anregungen berücksichtigen und von der
Aufstellung des B.-Planes 1-306-0 Abstand nehmen. Hilfsweise bitte ich, dass
zumindest die vorgeschlagenen Anregungen/Einwendungen in das Bauleitplan-
verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB einfließen.

Mit freundlichen Grüßen