



Az.: 61.1.0901.002.001

Bebauungsplan 1-053-2 für den Bereich Stadionstraße / Merowingerstraße / Willy-Brandt-Straße

hier: Satzungsbeschluss

Beratungsweg	Sitzungstermin
Rat	16.05.2018

Zuständige/r Dezernent/in	Rauer, Jürgen
----------------------------------	---------------

Finanzielle Auswirkungen	JA	X	NEIN
---------------------------------	----	---	------

Im Haushaltsplan vorgesehen	JA	NEIN			
Teilergebnisplan	Teilfinanzplan	Investitionsmaßnahme			
Produkt Nr.					
Kontengruppe					
Betrag					
einmalige	Erträge	Aufwendungen	laufende	Erträge	Aufwendungen
Insgesamt			Insgesamt		
Beteiligter Dritter			Beteiligter Dritter		
Anteil Stadt Kleve			Anteil Stadt Kleve		

--

1. Beschlussvorschlag

Es wird auf den Beschlussvorschlag der Drucksache 850/X. verwiesen.

2. Schilderung des Sachverhaltes / Begründung

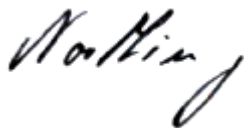
Bei der Stadt Kleve ist eine weitere Stellungnahme zum Bebauungsplan 1-053-2 für den Bereich Stadionstraße / Merowingerstraße / Willy-Brandt-Straße eingegangen.

Es erfolgt die Anregung, im Bereich der Stadionstraße 68 den Bebauungsplan in der Hinsicht zu ändern, dass dort mindestens 12 Wohneinheiten oder mit Tiefgarage 16 Wohneinheiten realisiert werden können. Derzeit sind auf dem Grundstück maximal vier Wohneinheiten realisierbar. Dort ist derzeit festgesetzt, dass nur Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser zulässig sind. Je Einzelhaus ist eine Wohneinheit, je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit und je Reihenhaus eine Wohneinheit zulässig.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Städtebauliches Ziel ist es, entlang der Stadionstraße Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser zu errichten und keine zu starke Verdichtung zu forcieren. Daher erfolgt die Festsetzung von Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Reihenhäusern, in denen die zulässige Anzahl der Wohneinheiten beschränkt ist. Je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

Über die schriftlich vorgebrachte Anregung, die in Kopie dieser Drucksache beigefügt ist, sowie über die dazugehörige Stellungnahme der Verwaltung, die der beiliegenden Tabelle zu entnehmen ist, hat der Rat der Stadt nunmehr unter Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander und untereinander zu beraten und abschließend zu entscheiden.

Kleve, den 15.05.2018



(Northing)

Bebauungsplan 1-053-2 für den Bereich Stadionstraße / Merowingerstraße / Willy-Brandt-Straße

Zweite erneute Offenlage vom 18.04.2017 – 05.05.2017

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
2	Privat 2	08.05.2018	<p>Es wird angeregt, den Bebauungsplanentwurf im Bereich des Grundstücks Stadionstraße 68 in der Hinsicht zu überdenken und zu ändern, dass dort mindestens 12 Wohneinheiten oder mit Tiefgarage 16 Wohneinheiten realisiert werden können.</p> <p>Als Begründung wird Folgendes aufgeführt: Die Stadt ist vor 26 Jahren mit der Bitte an den Anregungssteller herangetreten, ein Übergangsheim für 133 Personen zu bauen und stellte dazu das besagte Grundstück zur Verfügung. Der Neubau wurde in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung errichtet und passte in die Bebauung der angrenzenden Lindenallee mit Mehrfamilienhäusern und wurde auf Wunsch der Anregungssteller mit 120 statt 133 Personen belegt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt mit dieser Situation bis vor 9 Monaten zufrieden war und nun, da sie keine Eigeninteressen mehr hat, das Grundstück nur noch für vier Wohneinheiten gut sein soll.</p> <p>Wenn das Gebäude auf Kosten der Stadt wieder renoviert würde (wie es der Mietvertrag vorsieht), könnten dort wieder 133 Personen einziehen. Hierbei käme für den Anregungssteller nur die Option in Betracht, das Gebäude an einen Investor zu verkaufen, welcher es als Schlichtwohnungen an osteuropäische Personen vermietet, die in den Niederlanden arbeiten. Diese Nutzung wäre durch den Bestandsschutz gedeckt.</p> <p>Wenn das Haus für 80.000 bis 100.000 € abgerissen werden würde und die vom Anregungssteller benötigten 7 m² Straßenfläche abgezogen würden, bliebe ein Verkaufserlös von 160.000 €. Dies würde aus Sicht des Anregungsstellers einem enteignungsgleichem Eingriff gleichkommen und sei nicht hinnehmbar. Der Anregungssteller steht derzeit mit Unternehmern in Verhandlung, die auf dem Grundstück in</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Städtebauliches Ziel ist es, entlang der Stadionstraße Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser zu errichten und keine zu starke Verdichtung zu forcieren. Daher erfolgt die Festsetzung von Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Reihenhäusern, in denen die zulässige Anzahl der Wohneinheiten beschränkt ist. Je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihnhaus ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Da sich dieses Gebäude mehr zur Stadionstraße als zur Lindenallee hin orientiert, ist aus städtebaulicher Sicht die Stadionstraße und nicht die Lindenallee als Orientierung heranzuziehen.</p> <p>Geführte Grundstücksverhandlungen oder geschlossene Mietverträge sind zudem nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Fragen zum Bestandsschutz werden durch die Bauordnung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p> <p>Einem enteignungsgleichem Eingriff wird zudem widersprochen. Es wurden bereits Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt, welche ortsüblich bekannt gemacht worden sind. Somit wurde die Möglichkeit eröffnet, zu den beabsichtigten Planungen Stellung zu beziehen. Zudem kann die Gemeinde gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes 1-053-2 wird das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung unterstützt.</p>

		<p>der bisherigen Dimensionierung ein Mehrfamilienhaus mit mindestens 12 oder mit Tiefgarage mit 16 Wohneinheiten errichten würden. Mit dieser Möglichkeit würden nur 1/3 oder weniger als die Hälfte der Personen dort wohnen, als bisher und es könnte mit einem mehr als doppelt so hohen Verkaufserlös gerechnet werden.</p> <p>Es erfolgt daher die Bitte, nach einer Lösung zu suchen, die sowohl eine vernünftige Nutzung des Grundstücks ermöglicht, der Stadt hohe Renovierungskosten erspart und durchaus in die Umgebung passt. Auch die Abgabe von Straßenland wird von einer befriedigenden Lösung abhängig gemacht.</p>	
--	--	---	--

Privat 2

den 8. Mai 2018

Stadt Kleve
Planungsamt

47533 Kleve

Betr.: Entwurf des Bebauungsplans Stadionstr. 1-053 – 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

Nachdem ich erst in den letzten Tagen Näheres über die Planung erfahren habe, bitte ich, den Entwurf bezüglich des Grundstücks Stadionstraße 68 zu überdenken und zu ändern.

Vor 26 Jahren ist die Stadt an meine Frau und mich herangetreten mit der Bitte, für die damals auch zahlreich eintreffenden Flüchtlinge ein Übergangsheim für 133 Personen zu bauen und stellte uns dafür das genannte Grundstück zur Verfügung. Es passte in die Bebauung der angrenzenden Lindenallee mit den Mehrfamilienhäusern Hausnummern 109, 111, dem Sparkassenbau Nr. 113 und der alten Schlachthofvilla Nr. 115. Auf unseren Wunsch hin wurde der Bau allerdings nicht mit 133 sondern nur mit 120 Personen belegt. Der Neubau wurde in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung und nach deren Wünschen errichtet und bis vor 9 Monaten war die Stadt mit dieser Situation bestens zufrieden.

Und nun soll auf einmal alles anders sein.

Nachdem die Stadt 25 Jahre lang das Grundstück nach ihren Wünschen genutzt hat, soll es, da sie keine Eigeninteressen mehr hat, nur noch für 4 Wohneinheiten gut sein.

Wenn ich aber das Gebäude auf Kosten der Stadt – wie es der Mietvertrag vorsieht - mit hohem Aufwand renoviere, können dort wieder 133 Personen wohnen.

Das passt doch alles nicht zu einander.

Wenn ich das Haus für 80.000 bis 100.000 € abreißen lasse und die von Ihnen in Anspruch genommenen 7 qm für die Einmündung abziehe, bleibt nach ihrer Planung und einem Bodenrichtwert von 160 € /qm ein denkbarer Verkaufserlös von ca. 160.000 €. Das kommt einem enteignungsgleichen Eingriff gleich und ist so nicht hinnehmbar.

Ich stehe mit Unternehmern in Verhandlung, die auf dem Grundstück in der bisherigen Dimensionierung mit ansprechender Architektur ein Mehrfamilienhaus errichten möchten, allerdings nur unter der Voraussetzung, dass wenigstens 12 Wohneinheiten oder mit Tiefgarage 16 Wohneinheiten errichtet werden können. Dann werden nur 1/3 oder weniger als die Hälfte der Personen dort wohnen als bisher! Und wir können mit mehr als dem doppelten Verkaufserlös rechnen.

Würde das bestehende Gebäude aber renoviert, käme für uns als Option praktisch nur in Betracht, es an einen Investor zu verkaufen, der es als Schlichtwohnungen an osteuropäische Personen vermietet, die in den Niederlanden arbeiten. Dass solche Objekte in Kleve gesucht sind, dürfte ihnen bekannt sein. Diese Nutzung passt nun sicher nicht zu ihren Vorstellungen, ist aber durch den Bestandsschutz gedeckt. Auch wir persönlich würden es bedauern, wenn wir durch ihre Planungen praktisch zu dieser Lösung gezwungen würden.

Wir bitten Sie daher, nach einer Lösung zu suchen, die sowohl eine vernünftige Nutzung des Grundstücks ermöglicht, der Stadt sehr hohe Renovierungskosten erspart und durchaus in die Umgebung passt.

Auch machen wir unser Einverständnis, das Straßenland abzugeben, davon abhängig, dass wir eine befriedigende Lösung für die weitere Nutzung finden.

Mit freundlichen Grüßen