

Bebauungsplan 1-333-0

Behörden und Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom 03.01.2019

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	04.01.2019	Der Planungsbereich liegt im Interessensbereich der Luftverteidigungsradaranlage Marienbaum. Sollten bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 Meter über Grund überschreiten ist das Bundesamt im Einzelfall zu beteiligen und die Planungsunterlagen sind vor erteilen der Baugenehmigung zur Prüfung vorzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung setzt maximale Gebäudehöhen fest. Sollten geplante Vorhaben davon im Genehmigungsverfahren abweichen, wird das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr im Einzelfall erneut beteiligt.
2	Deichverband Xanten-Kleve	07.01.2019	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen keine Einwände. Bei Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Planbereich in den Kermisdahl bzw. Spoykanal ist die wasserwirtschaftliche Untersuchung Einzugsgebiet Spoykanal zu berücksichtigen. Bei einer Einleitung 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Einleitung von Wasser liegen Wasserrechtliche Genehmigungen vor oder wurden bereits gestellt. Zur Erlangung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist ein Vertrag zwischen der Stadt Kleve und einem Ingenieurbüro für die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes geschlossen. Der Generalentwässerungsplan liegt zur Genehmigung beim Kreis Kleve vor.
3	Niederrheinische IHK	22.01.2019	Bei Verlagerung des Standortes des derzeit vorhandenen Stahlhandels bestehen keine Bedenken gegenüber den Planungen.	-
4_1	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat Denkmalangelegenheiten	23.01.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, sofern die in der Begründung dargelegten Schritte im Umgang mit dem Bodendenkmal KLE245 eingehalten werden. Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange wird empfohlen- falls nicht bereits geschehen- das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Puhlheim und das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland,	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Behörden wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Stellungnahme gebeten. Zur Stellungnahme des Amtes für Bodendenkmalpflege siehe Zeile 8.

			Bonn sowie die zuständige Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.	
4_2	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat Gewässerschutz	23.01.2019	Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem häufigen Hochwasser (HQ10) überschwemmt werden können. Zum 05.01.2018 sind geänderte Anforderungen für Risikogebiete im WHG und BauGB in Kraft getreten. Risikogebiete (überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis-HQextrem), sind gem. § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 78b WHG sind die Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplanentwurf wird ein Hinweis auf die Risikogebiete sowie auf das Hochwasserrisikomanagement aufgenommen. Zusätzlich wird das Hochwasserrisikomanagement in die Abwägung und in der Begründung aufgenommen. Der Kermisdahl gilt nicht als hochwassergefährdetes Gewässer. In Kleve kann der Rhein jedoch ohne Deiche Bereiche von Kleve überfluten. Bei den Flächen handelt es sich um mit Wohnbebauung entwickelbare Fläche im Innenstadtbereich, welche sich in einer nahezu maximalen Entfernung zum Deich innerhalb des Risikogebietes befindet. Die umliegenden Flächen sind ebenfalls bebaut. Bei der Entwicklung dieser Fläche handelt es sich um eine bewusste Entscheidung für den Standort und gegen die Versiegelung zusätzlicher Flächen im Außenbereich.
4_3	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat Gewässerschutz		Gem. § 31 Gewässerrandstreifen LWG Punkt 4: Der Gewässerrandstreifen ist im Innenbereich nach §§ 30, 34 des Baugesetzbuches 5 Meter breit. Verboten ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Satz 2 gilt nicht, wenn das Grundstück im Bereich des Gewässerrandstreifens bereits bebaut ist oder dort am 16. Juli 2016 Baurecht bestand.	Der Anregung wird gefolgt. Der angrenzende, sich im Verfahren befindende Bebauungsplan 1-086-5 setzt auf den Flurstücken entlang des Kermisdahls eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferbereich fest. Diese wird im Bebauungsplan 1-333-0 fortgesetzt, so dass der 5 Meter Uferbereich vollständig planungsrechtlich gesichert und somit von Bebauung freizuhalten wird. Die Flurstücke entlang des Kermisdahls sind bereits heute durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 1-086-4 als Grünfläche gesichert.
5_1	Kreis Kleve, Untere	24.01.2019	Da eine Artenschutzprüfung erst im weiteren Verfahren erstellt wird, ist eine Stellungnahme zu	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Artenschutzprüfung wird im weiteren Verfahrensverlauf

	Naturschutzbehörde		Thema Artenschutz zurzeit nicht möglich.	erstellt.
5_2	Kreis Kleve, Untere Immissionsschutzbehörde		Die in ca. 40 Metern Entfernung liegende Stadthalle stellt eine nicht unerhebliche Emissionsquelle in Bezug auf Lärmemissionen dar. Durch die Festsetzung als WA-Gebiet ergibt sich für diesen Teilbereich an höherer Schutzanspruch als bisher. Aufgrund dessen kann es für diesen Bereich zu einer Konfliktsituation in Bezug auf Lärmimmissionen kommen. Ob die Ausweisung als WA-Gebiet aus immissionschutzrechtlicher Sicht möglich ist, sollte durch eine Schallprognose nachgewiesen werden.	Der Anregung wird gefolgt. Ein Gutachten wird im weiteren Verlauf des Verfahrens erstellt.
6	Landschaftsverband Rheinland, Amt für Liegenschaften	24.01.2018	Es bestehen keine Bedenken. Die Stellungnahmen des Rheinischen Amts für Denkmalpflege in Pulheim und des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege in Bonn sind gesondert einzuholen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Behörden wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Stellungnahme gebeten. Zur Stellungnahme des Amts für Bodendenkmalpflege siehe Zeile 8.
7	Geologischer Dienst NRW	25.01.2019	Aus ingenieurbioologischer Sicht wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in der Planzeichnung und in der Begründung ergänzt, im Rahmen der Genehmigungsplanung sind entsprechende objektbezogene Untersuchungen durchzuführen.
8	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn	01.03.2019	Aufgrund der Lage ist für den Bereich des Bodendenkmals davon auszugehen, dass sich im Plangebiet eine bedeutende Bodendenkmalsubstanz erhalten hat. Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen daher zunächst Bedenken. Unter Punkt 9 der Begründung wird auf das Vorhandensein des Bodendenkmals bereits hingewiesen. Auch wird grundsätzlich ein angemessener Umgang mit dem bodendenkmalpflegerischen Belang sichergestellt. Abbruchanzeigen und Bauanträge sind dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege über die Untere Denkmalbehörde zur Stellungnahme zukommen zu	Abbruchanzeigen und Bauanträge werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege über die Untere Denkmalbehörde zur Stellungnahme vorgelegt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen. Im Bebauungsplan ist ein bedingtes Baurecht aufgenommen worden, so dass erst nach Untersuchung das Baurecht entsteht. Weitere Festsetzungen sind damit nicht notwendig.

			lassen.	
9	Deichschau Rindern	04.01.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
10	Bischöfliches Generalvikariat Münster	07.01.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
11	Erzbischöflicher Schulfonds Köln	08.01.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
12	Handwerkskammer Düsseldorf	10.01.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
13	Stadt Goch	14.01.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
14	Thyssengas	15.01.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
15	Westnetz GmbH	16.01.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
16	Landesbetrieb Wald und Holz	21.01.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
17	Deutsche Bahn AG	23.01.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-

Frühzeitige Beteiligung vom 08.01.2019 – 25.01.2019

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1	Privat 1	17.11.2018	Privat 1 ein spricht einen Einspruch gegen die Bebauungsplanänderung aus.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplanverfahren gibt es kein Einspruchsverfahren, ein Anspruch auf gerichtliche Überprüfung existiert jedoch.
2_1	Privat 2	10.01.2019	Es bestehen gestalterische Bedenken gegenüber den ausgewiesenen überbaubaren Flächen im Bereich des ehemaligen Stahlhandels, da in der Regel davon ausgegangen werden kann, dass diese auch in vollem Ausmaß bei einer zukünftigen Bebauung in Anspruch genommen werden. Somit können sog. Kästen mit Staffelgeschoss sehr nah an der Grundstücksgrenze realisiert werden. Die Entstehung von Stadthäusern als kleinere, abwechslungsreichere Einheiten mit Giebeldächern und Gartenanteilen sollte für die Entwicklung ebenfalls in Betracht gezogen werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Plan der Innentwicklung innerhalb der Klever Innenstadt. Die Ausweisungen hinsichtlich der überbaubaren Fläche sowie der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhe sind der Lage gegenüber angemessen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung neuen Wohnraums geschaffen. In diesem zentralen Bereich wird eine kleinteilige Bebauung aus städtebaulicher Sicht nicht für zielführend erachtet. Die Festsetzung von bestimmten Dachformen ist aufgrund der baulichen, sehr heterogenen Umgebung zudem nicht erforderlich.
2_2			Es ist für Privat 2 nicht verständlich, dass aufgrund der Baufenster am Ufer vielleicht zwei große „Kästen“ entstehen und auf der gegenüberliegenden Seite an der Stadthalle „Verschönerung“ betrieben wird.	Aufgabe des Bebauungsplans ist es, die Entwicklung in eine städtebaulich sinnvolle Ordnung zu leiten, wobei sämtliche städtebaulichen und mit der Entwicklung der Fläche zusammenhängenden Belange zu berücksichtigen und angemessen in die Planung zu integrieren sind. Das Ziel des Bebauungsplans wird mit den Festsetzungen erreicht. Subjektive Wahrnehmung ist nicht bewertbar und kann nicht in der Bauleitplanung berücksichtigt werden, da auch insbesondere keine Gestaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen sind.

2_3			<p>Im Verhältnis zur Grundstücksgröße sind Anzahl und Größe der ausgewiesenen überbaubaren Flächen auf dem Grundstück entlang der Kermisdahlstraße unverständlich.</p> <p>Der Einfamilienhauscharakter ist in der Kermisdahlstraße zum jetzigen Zeitpunkt bereits nicht mehr gegeben, Grünflächen gibt es fast überhaupt nicht mehr.</p> <p>Durch das Bauvorhaben sinkt der Wert des Grundstücks entlang der Kermisdahlstraße massiv. Eine Bebauung an den Grenzen des Baufensters wird zu einer massiven Schattenbildung im angrenzenden Gartenbereich führen. Die Einräumung der Möglichkeit in diesem angrenzenden Gartenbereich ein kleines Gebäude mit einer Höhe von 10 Metern zu errichten wirkt irritierend. Die überbaubare Fläche müsste mindestens so groß wie auf dem Nebengrundstück sein, so dass das Grundstück lukrativ für Investoren ist, sollte es zukünftig notwendig sein es zu veräußern.</p>	<p>Nach Prüfung stehen einer Vergrößerung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche keine städtebaulichen Gründe entgegen, so dass der Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche weiter gefasst wird. Zusätzlich wird die Geschossigkeit auf 2 Geschosse erhöht.</p> <p>Die weiteren Festsetzungen in den Bereichen des Allgemeinen Wohngebiets entsprechen jedoch der Lage im verdichteten Innenstadtbereich. Eine Schattenbildung durch Gebäude ist in jedem Baugebiet gegeben und wird sich im Bereich des Wohngebietes nicht in unzumutbarer Weise auswirken. Wie der Anregungsgeber einräumt, ist der Bereich nicht geprägt durch Einfamilienhäuser, sondern durch eine verdichtete Bauweise. Diese bestehende Entwicklung wird nun durch den Bebauungsplan auch in diesem Teilbereich der Kermisdahlstraße ermöglicht.</p>
2_4			<p>Weiterhin werden Bedenken hinsichtlich des sich aus der dichten Bebauung ergebenden Verkehrsaufkommens (Lärm und Abgase) geäußert.</p>	<p>Die Bedenken werden zurück gewiesen.</p> <p>Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ist für die zentrale Lage im Innenstadtbereich gering, die maximal im hinteren Bereich entstehenden 26 Wohneinheiten sind als unbedenklich für den Verkehr einzustufen und führen darüber hinaus zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung. Weiterhin begünstigt der Standort die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel, da sich Bahnhof und Busbahnhof in lediglich 5 Geh-Minuten Entfernung befinden, sowie die Nutzung des Fahrrads für Erledigungen des täglichen Bedarfs.</p>
2_5			<p>Privat 2 hofft, dass eine verträgliche Lösung gefunden wird und dass auch andere Ausschüsse, die sich mit der Stadtgestaltung befassen, miteinbezogen werden.</p>	<p>Die politische Beteiligung wird nicht im Bebauungsplanverfahren entschieden, sondern ist in der Hauptsatzung der Stadt Kleve festgehalten.</p>

3_1	Privat 3	22.01.2019	<p>Das Grundstück von Privat 3 befindet sich in einem faktischen Mischgebiet, bebaut mit Wohn- und Geschäftshäusern. Im rückwertigen Bereich des Grundstücks befinden sich zwei Garagen und die Stellplätze des Wohn- und Geschäftshauses sowie eine als Garten genutzte Teilfläche. Von diesem Grundstück wird ein rückwärtig gelegener, etwa 12 Meter breiter Streifen als Allgemeines Wohngebiet überplant, womit Privat 3 nicht einverstanden ist. Nach dieser Planung wären die Stellplätze nicht mehr zulässig und könnten nur noch im Rahmen des Bestandschutzes genutzt werden, da Stellplätze und Garagen in Allgemeinen Wohngebieten nur für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind. Bei einer Nutzungsänderung oder weitergehenden Baumaßnahme können die in dem Allgemeinen Wohngebiet gelegenen Stellplätze nicht mehr zur Erfüllung des Stellplatzbedarfs des Wohn- und Geschäftsgebäudes nachgewiesen werden. Privat 3 legt Wert darauf, dass das Grundstück vollständig als Mischgebiet überplant wird. Die Planung ist unverhältnismäßig, rücksichtslos und nicht mit der Eigentumsgarantie vereinbar, da es keine gewichtigen, das Eigentum überwiegenden Belange gibt.</p>	<p>Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass das gesamte angesprochene Flurstück als Mischgebiet festgesetzt wird. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die weitere Nutzung der Stellplätze in einem Allgemeinen Wohngebiet auch nach Nutzungsänderung der sich auf dem Grundstück befindenden Gebäude möglich ist. Lediglich eine gewerbliche Fremdvermietung ist für im Allgemeinen Wohngebiet gelegene Stellplätze nicht möglich.</p>
3_2			<p>Privat 3 ist mit der Entstehung einer überbaubaren Fläche im südlichen Teilbereich seines Grundstücks nicht einverstanden, da diese aufgrund der Lage nicht für eine selbständige Bebauung des Grundstücks nutzbar ist. Vielmehr sollte diese überbaubare Fläche einen Abstand von 5 Metern zum Grundstück von Privat 3 einhalten, da es sich um eine Hinterlandbebauung handelt.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Durch die Erweiterung der Mischgebiets- und somit der Verkleinerung der Wohngebietsfläche verringert sich auch die ausgewiesene überbaubare Fläche, so dass diese sich nun gänzlich außerhalb des angesprochenen Grundstücks befindet. Ein Abstand von 5 Metern zur Grenze wird jedoch nicht übernommen, im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wodurch es möglich ist, in einem Abstand von 2 Metern an</p>

				der nord-östlichen Grundstücksgrenze ein Gebäude zu errichten. Dies ist aufgrund der angrenzenden Nutzung unbedenklich. Die abweichende Bauweise in Kombination mit dem Grundstückszuschnitt ermöglicht eine flexiblere Bebauung des innenliegenden Bereichs des Allgemeinen Wohngebiets.
3_3			<p>Privat 3 ist mit der Verdichtung des hinterliegenden Bereichs nicht einverstanden. Die südlich an die Bebauung entlang der Straße Brücktor angrenzende Bebauung entlang der Kermisdahlstraße ist niedrig und fast durchgehend eingeschossig. Privat 3 legt Wert darauf, dass dieses Konzept beibehalten wird.</p> <p>Der Wert der Immobilien an der Straße Brücktor wird nicht zuletzt durch die Aussicht auf Spoykanal und Schwanenburg geprägt, welche zu den wert- und lagebestimmenden Faktoren des Grundstücks gehören und ist deswegen als abwägungserheblicher Belang und als städtebaulicher Faktor angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Es wird angeregt, dass im Allgemeinen Wohngebiet lediglich eine eingeschossige Bebauung mit Trauf- und Firsthöhen festgesetzt werden, welche sich an der vorhandenen Bebauung entlang der Kermisdahlstraße orientieren.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei der Bebauung entlang der Kermisdahlstraße ist nicht fast durchgehend niedrig und eingeschossig sondern sehr heterogen. Die Einschätzung des Anregungsgebers wird nicht geteilt. Eine Unverhältnismäßigkeit ist bei dem geplanten Ausmaß an Innenentwicklung sowie vor dem Hintergrund des Standortes in der Innenstadt nicht gegeben. Zudem sind monetäre Gründe nicht von Belang. Die planerische Idee wird beibehalten, da diese städtebaulich sinnvoll für den zentralgelegenen Bereich gewählt ist. Es wird weiterhin eine Bebauung mit maximal 2 bzw. 3 Vollgeschossen festgesetzt.</p>
3_4			<p>Die hohe riegelartige Bebauung, welche im Westen des Plangebiets zulässig ist, beeinträchtigt massiv die Klimatisierungs- und Belüftungsfunktion, die der Spoykanal mit dem ihm begleitenden Grün für das Baugebiet hat. Eine lockere, weniger massive Bebauung ist daher dort festzusetzen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Argumentation ist nicht korrekt. Mit einer massiven Beeinträchtigung der Klimatisierungs- und Belüftungsfunktion ist aufgrund der Lage der überbaubaren Flächen sowie der weiteren Festsetzungen nicht zu rechnen. Im weiteren Verlauf des Kermisdahls ist ebenfalls Bebauung vorhanden, die Planung ist daher aus klimatischen Gründen unbedenklich. Zur Sicherung des Uferrandbereichs wird jedoch eine private Grünfläche entlang des Kermisdahls mit der Zweckbestimmung</p>

				„Uferbereich“ festgesetzt.
3_5			Es wirkt unausgegoren und unangemessen, dass der Hinterlandbebauung größere Bautiefen (17,5 m) als der Mischgebietsbebauung entlang des Brücktors (16 m) zugebilligt werden. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die die Straßenrandbebauung betont, sollten die überbaubaren Grundstücksflächen im hinterliegenden Bereich des Plangebiets deutliche kleiner gesetzt werden, entlang des Brücktors sollte die Bautiefe 18 Meter entsprechend der vorhandenen Bebauung betragen.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Eine deutlich kleinere Ausweisung der im hinterliegenden Bereich ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksgrößen ist für die Betonung des Straßenzuges entlang der Straße Brücktor nicht erforderlich. Für die Bebauung entlang der Straße Brücktor wird eine Baulinie festgesetzt, des Weiteren wird die Betonung des Straßenzugs durch die weiteren Festsetzungen wie Geschossigkeit und Bauweise unterstützt. Weiterhin wird die bereits vorhandene städtebauliche Situation der Bebauung entlang des Kermisdahlufers im Planentwurf fortgeführt. Eine Minderung erfährt die städtebauliche Situation entlang der Straße Brücktor dadurch nicht. Der Anregung wird jedoch insofern gefolgt, als dass die Bautiefe auf 18,00 Meter in weiten Bereichen des Mischgebietes erweitert und der Bestand vollständig abgedeckt wird.
4_1	Privat 4	23.01.2019	Die massive, im Hinterland vorgesehene Nachverdichtung entspricht keiner geordneten und auf die Belange der Anlieger Rücksicht nehmenden Stadtentwicklung. Ausgenommen der Eckbebauung am Brücktor und der Kalkarer Straße ist die Kermisdahlstraße eine ruhige und überwiegend eingeschossige, in seltenen Fällen zweigeschossig bebaute Straße im Allgemeinen Wohngebiet. Das Grundstück entlang der Kermisdahlstraße ist ebenso eingeschossig bebaut wie die Hinterlandbebauung auf den Flurstücken im innenliegenden Bereich. Es ist unangemessen, im Hinterland eine dreigeschossige Bebauung zuzulassen. Durch die dreigeschossige Bebauung wird befürchtet, dass schutzwürdige Bereich wie Garten beeinträchtigt werden. Eine großvolumige Bebauung im hinteren Bereich bedeutet eine Lagewertminderung für das nur gering bebaubare Grundstück entlang der	Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die städtebaulich geordnete Entwicklung der zukünftig für die Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Flächen geregelt. Die Ausweisungen sind der Lage des Plangebietes in der Klever Innenstadt gegenüber angemessen und im Sinne der geforderten Innenentwicklung für den Standort sinnvoll gewählt. Durch die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen fügen die zukünftigen Gebäude sich städtebaulich ein, eine zwei- bzw. drei-geschossige Bebauung in den Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes ist aus städtebaulicher Sicht angemessen. Darüber hinaus wird für den Bereich des WA 2 eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen, entsprechend dem WA 1, festgesetzt. So können die Bestandsgebäude besser ausgenutzt und dem Neubau besser angepasst werden. Die weiteren Festsetzungen in den Bereichen des Allgemeinen Wohngebiets entsprechen jedoch der Lage im

		<p>Kermisdahlstraße. Die nach dem Planentwurf zulässige Bebauung wirkt besonders bedrängend, da aufgrund der Festsetzung maximaler Gebäudehöhen die grenznahen Außenwände die volle Gebäudehöhe erreichen können. Es wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur angeregt, im Hinterland lediglich eine eingeschossige, eventuell am Spoykanal eine zweigeschossige Bebauung entsprechend den Strukturen im Vorderland mit Traufhöhen von maximal 6 Metern und Firsthöhen mit maximal 10 Metern bzw. solchen Trauf- und Firsthöhen festzusetzen, welche sich an der Straßenbebauung entlang der Kermisdahlstraße orientieren. Es gehört zu den planerischen Aufgaben, die Trauf- und Firsthöhen der vorhandenen Bebauung zu ermitteln und offenzulegen, um sich daran zu orientieren. Die Festsetzung der dreigeschossigen Bebauung lässt sich nicht damit rechtfertigen, dass eine dreigeschossige oder höhere Bebauung am Brückstor festzustellen ist. Diese unterscheidet sich deutlich von der Bebauung entlang der Kermisdahlstraße. Die Bebauung im hinterliegenden Bereich soll mit einer Stichstraße von der Kermisdahlstraße erschlossen werden und ist mithin gegen die Bebauung am Brückstor städtebaulich funktional eindeutig abgegrenzt und sollte sich deswegen an der vorhandenen Bebauung der Kermisdahlstraße orientieren.</p>	<p>verdichteten Innenstadtbereich. Eine Schattenbildung durch Gebäude ist in jedem Baugebiet gegeben und wird sich im Bereich des Wohngebietes nicht in unzumutbarer Weise auswirken. Weiterhin befindet sich die überbaubare Fläche in einem üblichen und angemessenen Grenzabstand. Die überbaubare Fläche innerhalb des WA2 wird verringert, im WA 1 wird die überbaubare Fläche ausgeweitet. Es wird weiterhin eine Bebauung mit maximal 2 bzw. 3 Vollgeschossen festgesetzt und die planerische Idee wird beibehalten, da diese städtebaulich sinnvoll für den zentralgelegenen Bereich gewählt ist. Die Ergebnisse der, der Planung vorangegangenen Analyse sind nicht zwangsläufig offen zu legen.</p>
	Privat 4_2	<p>Der Spoykanal hat mit seinem begleitenden Grüngürtel eine wichtige Belüftungs- und Klimafunktion. Die mit den Festsetzungen des Bauungsplans vorgesehene dreigeschossige riegelartige Bebauung beeinträchtigt die Belüftungsfunktion erheblich.</p>	<p>Der Anregung wird widersprochen. Durch die mögliche Bebauung entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung. Auch in den weiteren Bereichen entlang des Kermisdahls ist bereits eine Bebauung vorhanden, die Belüftungsfunktion des Spoykanals wird dadurch nicht beeinträchtigt, da insbesondere auf der Wasserfläche</p>

				Frischlufft in die Innenstadt hereingezogen wird. Weiterhin werden Teilbereiche entlang des Kermisdahls als Grünfläche zur Sicherung des Uferstrandstreifens festgesetzt und deren Funktion als Uferbereich entsprechend gesichert.
	Privat 4_3		Es ist nicht nachvollziehbar, warum auf dem Grundstück entlang der Kermisdahlstraße nur zwei kleine Baufenster festgesetzt werden, die nicht einmal den Bestand umschließen. Die Bebauung wird somit auf den Bestandsschutz reduziert, obwohl die Bebauungsdichte des Grundstücks heute schon geringer als im Rest der Kermisdahlstraße sowie jene, die im neuen Bebauungsplangebiet realisiert werden soll. Städtebauliche Gründe für die Größe der Baufenster sind nicht erkennbar. Es wird angeregt auf den Flurstücken entlang der Kermisdahlstraße ein zusammenhängendes, grenzübergreifendes großes Baufenster festzusetzen, welches die vorhandene Bebauung umschließt. Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 wird die maximale Bebauungsdichte genügend gesteuert.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Nach Prüfung stehen einer Vergrößerung der überbaubaren Fläche entlang der Kermisdahlstraße keine städtebaulichen Gründe entgegen, so dass die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert wird. Aufgrund der Lage einzelner Gebäudeteile wird jedoch nicht der gesamte Bestand umfasst, da diese Lage bei zukünftigen Bauvorhaben städtebaulich nicht gewünscht ist. Ein Bestandschutz für diese Gebäudeteile besteht unabhängig von der ausgewiesenen überbaubaren Fläche des Bebauungsplans.
	Privat 4_4		Privat 4 regt an, wegen der gravierenden Auswirkungen des Projektes auf die Gestaltung des Ortsbildes den Ausschuss für Kultur und Stadtgestaltung zu beteiligen.	Die politische Beteiligung wird nicht im Bebauungsplanverfahren entschieden, sondern ist in der Hauptsatzung der Stadt Kleve festgehalten.
5	Privat 5	26.01.2019	Es wird beantragt, die Erstellung der Straße als private Straße durchzuführen und nicht als öffentliche Straße entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan, da ein städtisches Müllfahrzeug im vorgesehenen Wendehammer nicht ausreichend Platz zum Wenden hat und zudem eine Abstellfläche für Müllcontainer im vorderen Bereich an der Kermisdahlstraße eingeplant ist. Die Kanal- und Straßenbauarbeiten würden durch eine Fachfirma	Der Bebauungsplan setzt eine Straßenverkehrsfläche sowie eine Straßenbegrenzungslinie fest. Regelungen über den Ausbau können in den folgenden Verfahren getroffen werden.

			in Abstimmung mit dem Tiefbauamt durchgeführt, ebenso die dafür erforderlichen Planunterlagen.	
--	--	--	---	--