

Bebauungsplan 1-053-3 für den Bereich Stadionstraße / Lindenallee im Ortsteil Kleve

Offenlage

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1	Bundeswehr	12.02.2019	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung keine Bedenken. Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Die baulichen Anlagen sollten eine Höhe von 30m über Grund nicht überschreiten. Bei Überschreitung bitte die Planungsunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung an Herrn Nogueira Duarte Mack weiterleiten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die vorgenommene Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen kann eine Gebäudehöhe von 30 m nicht erreicht werden. Sollte eine Überschreitung auftreten, wird das Bundesamt erneut beteiligt.
2	Bezirksregierung Düsseldorf	19.02.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange wird empfohlen das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn sowie die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Behörden wurden bereits im Rahmen der Offenlage um Stellungnahme gebeten und haben keine Bedenken geäußert.
3	Kreis Kleve	19.03.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
4	Erzbischöflicher Schulfonds Köln	11.02.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
5	IHK	11.02.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
8	Bischöfliches Generalvikariat Münster	13.02.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
9	Thyssengas GmbH	13.02.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-

10	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	15.02.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
11	Handwerkskammer Düsseldorf	18.02.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
12	Deichverband Xanten-Kleve	20.02.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
13	Stadt Goch, Stadtplanung und Bauordnung	20.02.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
14	Stadtwerke Kleve	21.02.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
15	LVR Liegenschaften	25.02.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1	Privat 1	9.03.2019	Privat 1 regt an, den Bebauungsplanentwurf konkreter zu fassen. In dem Bereich Lindenallee ab der Nimweger Straße wird das Bild von maximal zweigeschossigen Bauten mit Satteldach oder Walmdächern bestimmt. Andere Bauweisen würden aus dieser Reihe herausragen und die Reihe sprengen. Selbst entlang der Stadionstraße würde sich ein „dreistöckiges“ Haus nicht einfügen. Es wird beantragt, dass ein giebelständiges zur Lindenallee stehendes Satteldach ohne Großgauben oder Zwerggiebel zur Stadionstraße festgesetzt wird. Es wird auch darauf hingewiesen, dass im Bereich Lindenallee 121 auf ein Giebeldach bestanden wurde.	Der Bereich der Lindenallee/ Stadionstraße ist durch zweigeschossige Gebäude geprägt, für den Bereich existiert keine Denkmalsbereichs- oder Erhaltungssatzung, so dass hier keine Anforderungen durch diese Satzungen vorliegen. Die Dachformen, die Höhen sowie die Gebäudelage in der Umgebung weisen eine hohe Heterogenität auf. In dem Bereich des ehemaligen Schlachthofes wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, so dass auch hier ein neues Baugebiet entsteht. Das Gebiet ist damit nicht gleichförmig geprägt. Auf eine Festsetzung der Dachform wird damit verzichtet, jedoch wird eine Dachneigung zwischen 18-30 Grad festgesetzt. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Zweigeschossigkeit vor, so dass sich das Gebäude grundsätzlich in die Umgebung einfügt. Das neue Baufenster sowie die Höhenfestsetzung weisen keine Veränderung zu dem vorherigen Bebauungsplan

				<p>auf. Der Abstand zu den Nachbargebäuden oder Grundstücken bewirkt keine Einschränkungen der Privatsphäre. Der Abstand zur Lindenallee 117 beträgt ca. 19m (getrennt durch eine Straße), zur Lindenallee 115 ca. 10m bis zur Nachbargrundstücksgrenze, der Abstand zu Gebäuden ist noch erheblich höher. Der Abstand ist daher verträglich und für die innenstadtnahe Lage typisch.</p> <p>Um eine Sicherung der Privatsphäre jedoch zu sichern, werden Balkone und Großgauben in Richtung Stadionstraße ausgeschlossen und eine Giebelständigkeit in Richtung Lindenallee zwingend vorgeschrieben.</p> <p>Das angesprochene Gebäude Lindenallee 121 liegt im unbeplanten Innenbereich und hat damit eine andere Rechtsgrundlage. Gemäß § 34 BauGB soll sich das Gebäude an die Umgebung anpassen, hierbei spielt die Dachform jedoch keine Rolle, sondern lediglich die Höhe des Gebäudes. Im angesprochenen Verfahren wurden daher die Bebauungstiefen sowie die Baulinien diskutiert und nicht die Dachform.</p>
--	--	--	--	---

2	Privat 2	14.03.2019	<p>Es wird angeregt, die Dachform (Sattel- und Walmdach) im Bebauungsplan festzulegen und ein Staffelgeschoss sowie Balkone Richtung Stadionstraße auszuschließen. Diese Festsetzungen sollen eine architektonische und harmonische Integrierung in das naheliegende Umfeld Lindenallee und Stadionstraße sicherstellen. Ein Staffelgeschoss würde wie ein Fremdkörper und bedrohlicher wirken. Zusätzlich bestehen Bedenken wegen einer erheblichen Einsehbarkeit in Privatgrundstücke durch ein Staffelgeschoss oder Dachgauben.</p>	<p>Der Bereich der Lindenallee/ Stadionstraße ist durch zweigeschossige Gebäude geprägt, für den Bereich existiert keine Denkmalbereichs- oder Erhaltungssatzung, so dass hier keine Anforderungen durch diese Satzungen vorliegen. Die Dachformen, die Höhen sowie die Gebäudelage in der Umgebung weisen eine hohe Heterogenität auf. In dem Bereich des ehemaligen Schlachthofes wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, so dass auch hier ein neues Baugebiet entsteht. Das Gebiet ist damit nicht gleichförmig geprägt. Auf eine Festsetzung der Dachform wird damit verzichtet, jedoch wird eine Dachneigung zwischen 18-30 Grad festgesetzt.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Zweigeschossigkeit vor, so dass sich das Gebäude grundsätzlich in die Umgebung einfügt. Das neue Baufenster sowie die Höhenfestsetzung weisen keine Veränderung zu dem vorherigen Bebauungsplan auf. Der Abstand zu den Nachbargebäuden oder Grundstücken bewirkt keine Einschränkungen der Privatsphäre. Der Abstand zur Lindenallee 117 beträgt ca. 19m (getrennt durch eine Straße), zur Lindenallee 115 ca. 10m bis zur Nachbargrundstücksgrenze, der Abstand zu Gebäuden ist noch erheblich höher. Der Abstand ist daher verträglich und für die innenstadtnahe Lage typisch.</p> <p>Um eine Sicherung der Privatsphäre und eine Integrierung jedoch zu sichern, werden Balkone und Großgauben in Richtung Stadionstraße ausgeschlossen und eine Giebelständigkeit in Richtung Lindenallee zwingend vorgeschrieben.</p>
3	Privat 3	15.03.2019	<p>Es wird angeregt, eine Dachform festzulegen. Zusätzlich sollte ein Staffelgeschoss über dem zweiten Geschoss und Balkone und Dachgauben ausgeschlossen werden. Daneben sollte als Dachform ein Satteldach oder Walmdach angedacht werden. Diese Änderungen würden zu einem architektonisch passenden und</p>	<p>Der Bereich der Lindenallee/ Stadionstraße ist durch zweigeschossige Gebäude geprägt, für den Bereich existiert keine Denkmalbereichs- oder Erhaltungssatzung, so dass hier keine Anforderungen durch diese Satzungen vorliegen. Die Dachformen, die Höhen sowie die Gebäudelage in der Umgebung weisen eine hohe Heterogenität auf. In dem Bereich des ehemaligen Schlachthofes wurde ein Bebauungsplan</p>

			nichtstörenden Vorhaben führen.	aufgestellt, so dass auch hier ein neues Baugebiet entsteht. Das Gebiet ist damit nicht gleichförmig geprägt. Auf eine Festsetzung der Dachform wird damit verzichtet, jedoch wird eine Dachneigung zwischen 18-30 Grad festgesetzt.
4	Privat 4	17.03.2019	Der geplante Neubau wird voraussichtlich vier Stockwerke haben, dies würde zu einem unerwünschten Erscheinungsbild eines massiven Blocks in der historischen Umgebung führen.	Der Bebauungsplan fest eine Zweigeschossigkeit fest, daher sind vier Geschosse ausgeschlossen. Der Anregung wird damit gefolgt.
			Alle Dächer der Umgebung haben Ziegeldächer und Ziegelaußenwände. Ein eventuelles Flach- oder Pultdach fügt sich nicht ein.	Der Bereich der Lindenallee/ Stadionstraße ist durch zweigeschossige Gebäude geprägt, für den Bereich existiert keine Denkmalsbereichs- oder Erhaltungssatzung, so dass hier keine Anforderungen durch diese Satzungen vorliegen. Die Dachformen, die Höhen sowie die Gebäudelage in der Umgebung weisen eine hohe Heterogenität auf. In dem Bereich des ehemaligen Schlachthofes wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, so dass auch hier ein neues Baugebiet entsteht. Das Gebiet ist damit nicht gleichförmig geprägt. Um eine Sicherung der Privatsphäre jedoch zu sichern, werden Balkone und Großgauben in Richtung Stadionstraße ausgeschlossen und eine Giebelständigkeit in Richtung Lindenallee zwingend vorgeschrieben.
			Privat 4 hat Bedenken gegen ein Hochhaus-Apartmentgebäude, da dies zu Beeinträchtigungen der Privatsphäre führen würde und den Lichteinfall beschränken könnte.	Der Bebauungsplan setzt eine Zweigeschossigkeit mit der Höhenfestsetzung von 12m fest und maximal 8 Wohneinheiten. Ein Hochhaus kann damit nicht entstehen. Der Abstand zu den Nachbargebäuden oder Grundstücken bewirkt keine Einschränkungen der Privatsphäre. Der Abstand zur Lindenallee 117 beträgt ca. 19m (getrennt durch eine Straße), zur Lindenallee 115 ca. 10m bis zur Nachbargrundstücksgrenze, der Abstand zu den Gebäuden ist noch erheblich höher. Der Abstand ist daher verträglich und für die innenstadtnahe Lage typisch.
5	Privat 5	18.03.2019	Es wird beantragt, den Bebauungsplan zu modifizieren, damit sich das neue Gebäude in die vorhandene Bebauung einfügt.	Der Bebauungsplanentwurf setzt die überbaubare Grundstücksfläche, Höhenfestsetzungen, Bauweise, Geschossigkeit, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie

				die Anzahl der maximalen Wohneinheiten fest. Zusätzlich werden nun auch noch die Dachneigung, ein Verbot von Balkonen und Gauben in Richtung Stadionallee und eine Giebelständigkeit Richtung Lindenallee festgesetzt.
6	Privat 6	20.03.2019	Der Bebauungsplan wird abgelehnt, da sich ein Mehrfamilienhaus nicht in die Umgebung einfügt. Die vorhandenen Gebäude sind klassische Ziegelhäuser mit klassischen Dachziegeln.	Der Bereich der Lindenallee/ Stadionstraße ist durch zweigeschossige Gebäude geprägt, für den Bereich existiert keine Denkmalbereichs- oder Erhaltungssatzung, so dass hier keine Anforderungen durch diese Satzungen vorliegen. Die Dachformen, die Höhen sowie die Gebäudelage in der Umgebung weisen eine hohe Heterogenität auf. In der Umgebung befinden sich zudem u.a. auch Mehrfamilienhäuser, sodass nicht nachvollzogen werden kann, dass sich ein Mehrfamilienhaus nicht in die Umgebung einfügt. In dem Bereich des ehemaligen Schlachthofes wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, so dass auch hier ein neues Baugebiet entsteht. Das Gebiet ist damit nicht gleichförmig geprägt. Auf eine Festsetzung der Dachform wird damit verzichtet, jedoch wird eine Dachneigung zwischen 18-30 Grad festgesetzt. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Zweigeschossigkeit vor, zusätzlich wird eine Giebelständigkeit zur Lindenallee und ein Bauverbot von Balkonen und Gauben in Richtung Stadionstraße vorgesehen, so dass sich das Gebäude grundsätzlich in die Umgebung einfügt..
7	Privat 7	20.03.2019	Der Bebauungsplan weist keine Angaben über die Anzahl der Familien, die Dachform oder die Bauform auf. Es wird angeregt, diese Angaben in den Bebauungsplan aufzunehmen. Zusätzlich sollte die Privatsphäre nicht gestört werden. Da tiefer in der Stadionstraße bereits höher gebaut wurde, wird ein Grundstückstausch zwischen Eigentümern und Stadt angeregt.	Der Bebauungsplan weist eine maximale Anzahl der Wohneinheiten auf, die Aussage wird damit zurückgewiesen. Der Bereich der Lindenallee/ Stadionstraße ist durch zweigeschossige Gebäude geprägt, für den Bereich existiert keine Denkmalbereichs- oder Erhaltungssatzung, so dass hier keine Anforderungen durch diese Satzungen vorliegen. Die Dachformen, die Höhen sowie die Gebäudelage in der Umgebung weisen eine hohe Heterogenität auf. In dem Bereich des ehemaligen Schlachthofes wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, so dass auch hier ein neues Baugebiet entsteht. Das Gebiet ist damit nicht gleichförmig geprägt. Auf eine Festsetzung der Dachform wird damit verzichtet, jedoch wird eine Dachneigung zwischen 18-30 Grad festgesetzt.

				<p>Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Zweigeschossigkeit vor, so dass sich das Gebäude grundsätzlich in die Umgebung einfügt. Das neue Baufenster sowie die Höhenfestsetzung weisen keine Veränderung zu dem vorherigen Bebauungsplan auf. Der Abstand zu den Nachbargebäuden oder Grundstücken bewirkt keine Einschränkungen der Privatsphäre. Der Abstand zur Lindenallee 117 beträgt ca. 19m (getrennt durch eine Straße), zur Lindenallee 115 ca. 10m bis zur Nachbargrundstücksgrenze, der Abstand zu den Gebäuden ist noch erheblich höher. Der Abstand ist daher verträglich und für die innenstadtnahe Lage typisch. Um die Privatsphäre zu sichern, wird jedoch die Anregung aufgenommen, dass Balkone und Gauben zur Stadionstraße nicht zulässig sind. Grundstücksangelegenheiten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung wird an das zuständige Fachamt weitergeleitet.</p>
8	Privat 8	20.03.2019	<p>Es wird Widerspruch gegen den Bebauungsplan eingelegt. Es wird angeregt, den Bebauungsplan zu ändern. Es kann nicht nachvollzogen werden, warum dreigeschossig gebaut werden darf.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf sieht keine drei Geschosse vor, sondern setzt zwei Geschosse fest. Die Aussage wird daher zurückgewiesen. Im Bebauungsplanverfahren gibt es kein Widerspruchverfahren, ein Anspruch auf gerichtliche Überprüfung existiert jedoch.</p>
9	Privat 9	21.03.2019	<p>Es wird beantragt, dass der Bebauungsplanentwurf geändert wird. Es muss verhindert werden, dass ein riesiger Gebäudekomplex, dessen schnurgerade Fassade in Richtung und entlang der Stadionstraße wie eine hohe Mauer errichtet wird. Ein Staffelgeschoss sollte unbedingt ausgeschlossen werden, zusätzlich sollte verhindert werden, dass Balkone oder Dachgauben in Richtung Stadionstraße errichtet werden können. Es sollte eine Beeinträchtigung der Privatsphäre verhindert werden.</p>	<p>Der Bereich der Lindenallee/ Stadionstraße ist durch zweigeschossige Gebäude geprägt, für den Bereich existiert keine Denkmalbereichs- oder Erhaltungssatzung, so dass hier keine Anforderungen durch diese Satzungen vorliegen. Die Dachformen, die Höhen sowie die Gebäudelage in der Umgebung weisen eine hohe Heterogenität auf. In dem Bereich des ehemaligen Schlachthofes wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, so dass hier auch ein neues Baugebiet entsteht. Das Gebiet ist damit nicht gleichförmig geprägt. Auf eine Festsetzung der Dachform wird damit verzichtet, jedoch wird eine Dachneigung zwischen 18-30 Grad festgesetzt. Die Fassade kann entlang der Baugrenze vor und zurückspringen, eine „schnurgerade Fassade“ wird daher nicht vom Bebauungsplan festgelegt. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Zweigeschossigkeit vor, so dass sich das Gebäude grundsätzlich in die Umgebung</p>

				<p>einfügt. Das neue Baufenster sowie die Höhenfestsetzung weisen keine Veränderung zu dem vorherigen Bebauungsplan auf. Der Abstand zu den Nachbargebäuden oder Grundstücken bewirkt keine Einschränkungen der Privatsphäre. Der Abstand zur Lindenallee 117 beträgt ca. 19m (getrennt durch eine Straße), zur Lindenallee 115 ca. 10m bis zur Nachbargrundstücksgrenze, der Abstand zu Gebäuden ist noch erheblich höher. Der Abstand ist daher verträglich und für die innenstadtnahe Lage typisch. Um die Privatsphäre zu sichern, wird ein Verzicht von Balkonen und Gauben in Richtung Stadionstraße und eine Giebelständigkeit zur Lindenallee vorgesehen.</p>
10	Privat 10	21.03.2019	<p>Der Bebauungsplan wird abgelehnt, da er überdimensioniert und für die obere Lindenallee völlig unpassend ist, da er sich nicht einfügt. Es wird beantragt, dass der Bebauungsplan ein Satteldach, giebelständig zur Stadionstraße ohne Großgauben festschreibt. So wird auch das Leitbild, Qualität vor Quantität umgesetzt.</p>	<p>Der Bereich der Lindenallee/ Stadionstraße ist durch zweigeschossige Gebäude geprägt, für den Bereich existiert keine Denkmalsbereichs- oder Erhaltungssatzung, so dass hier keine Anforderungen durch diese Satzungen vorliegen. Die Dachformen, die Höhen sowie die Gebäudelage in der Umgebung weisen eine hohe Heterogenität auf. In dem Bereich des ehemaligen Schlachthofes wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, so dass hier auch ein neues Baugebiet entsteht. Das Gebiet ist damit nicht gleichförmig geprägt. Auf eine Festsetzung der Dachform wird damit verzichtet, jedoch wird eine Dachneigung zwischen 18-30 Grad festgesetzt. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Zweigeschossigkeit vor, so dass sich das Gebäude grundsätzlich in die Umgebung einfügt. Um die Privatsphäre zu sichern, wird ein Verzicht von Balkonen und Gauben in Richtung Stadionstraße und eine Giebelständigkeit zur Lindenallee vorgesehen.</p>
11	Privat 11	21.03.2019	<p>Der Bebauungsplan ist nicht aussagekräftig. Es ist nicht geklärt, ob sich das neue Gebäude in die Umgebung einfügt. Es wird daher beantragt, dass die Errichtung von Großgauben oder Zwerggiebeln als nicht zulässig aufgenommen wird. Durch ein dreigeschossig anmutendes Gebäude würde das Gebiet gesprengt werden.</p>	<p>Der Bereich der Lindenallee/ Stadionstraße ist durch zweigeschossige Gebäude geprägt, für den Bereich existiert keine Denkmalsbereichs- oder Erhaltungssatzung, so dass hier keine Anforderungen durch diese Satzungen vorliegen. Die Dachformen, die Höhen sowie die Gebäudelage in der Umgebung weisen eine hohe Heterogenität auf. In dem Bereich des ehemaligen Schlachthofes wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, so dass hier auch ein neues Baugebiet entsteht. Das Gebiet ist damit nicht gleichförmig geprägt. Auf eine</p>

				<p>Festsetzung der Dachform wird damit verzichtet, jedoch wird eine Dachneigung zwischen 18-30 Grad festgesetzt. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Zweigeschossigkeit vor, so dass sich das Gebäude grundsätzlich in die Umgebung einfügt. Um die Privatsphäre zu sichern, wird ein Verzicht von Balkonen und Gauben in Richtung Stadionstraße und eine Giebelständigkeit zur Lindenallee vorgesehen.</p>
--	--	--	--	---