

Sehre geehrte Damen und Herren,

bitte reichen sie diese Email an alle Ratsmitglieder weiter, die diese nicht direkt von uns erhalten haben

Wir beziehen uns auf den im Betreff genannten und in der Anlage angehängten Bebauungsplanentwurf.

Als Eigentümer des Hauses Drususdeich sind wir hiervon direkt betroffen und haben diesen Entwurf analysiert.

Der Bebauungsplanentwurf entspricht auf mindestens 9 der 10 Grundstücken nicht der vorhandenen Bebauung.

Abgesehen von dem Anlass für diesen Plan, den Antrag dort ein Pflegeheim für demente Menschen zu genehmigen, passen die Vorgaben des Bebauungsplanentwurfes auf keinem anderen Grundstück zu der bestehenden Bebauung.

Dieser Plan muss völlig anders gestaltet werden. Ansonsten können im Prinzip alle privaten Eigentümer bei einem großen Schaden wie z.B. Hochwasser oder Brand ihre Gebäude nur noch erheblich kleiner wieder aufbauen.

Bevor wir auf die geplanten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschosshöhen eingehen, bitten wir die Verwaltung uns und den Ratsmitgliedern die GRZ(s) des Bebauungsplan am Kerkpad mitzuteilen. Dieses direkt angrenzende Gebiet stellt noch viel mehr eine Dorfrandlage dar als die nun überplanten Grundstücke. Diese GRZ(s) sind sichtbar viel größer, als die jetzt geplanten des neuen Bebauungsplanes.

Fragen an die Verwaltung:

- 1) Wie groß sind diese?
- 2) Wieso werden für das neue Plangebiet viel kleinere Zahlen hantiert?

Nun konkret zu den offensichtlichen Differenzen zwischen Realität und Planung der Verwaltung. Wir haben den Plan vergrößert und überschlägige Berechnungen aufgrund der vorhandenen Bebauung und gezeichneten überbaubaren Flächen gemacht. Diese kommen der Realität sehr nahe und weisen große Unterschiede zu den geplanten GRZ und Geschosshöhen auf.

Für das Grundstück des Pflegeheimes ergibt sich aufgrund der eingezeichneten überbaubaren Fläche eine GRZ von ca. 0,364.

Die Außenwand darf wohl 7,00 m hoch werden, was voraussichtlich mehr als einer zweigeschossigen Bebauung eines Wohnhauses entspricht.

Fragen an die Verwaltung:

- 1) Warum wird diese GRZ für diese Grundstücksfläche nicht ausgewiesen? Diese sollte wie die GRZ des Kerkpadgebietes als Maßstab für die anderen Grundstücke dienen.
- 2) Warum wird hier keine Geschosshöhe festgelegt? Auch hier gilt die Vorbildfunktion für die Nachbarschaft.

Das Grundstück Hohe Straße 126 zeigt eine bebaute Fläche, die einer GRZ von ca. 0,46 entspricht. Geplant ist eine GRZ von weniger als der Hälfte, nämlich 0,2, Im Gegensatz zur textlichen Festlegung von 0,2 zeichnet die Verwaltung eine Fläche von ca. 0,34. Das Gebäude ist eingeschossig, aber es darf zukünftig zweigeschossig bebaut werden.

Die Grundstücke Mars-Camulus-Str. 1 bis 7 zeigen vorhandene Bebauungen, die einer inklusive Garagen einer GRZ von ca. 0,3 entsprechen.

Gezeichnet hat die Verwaltung überbaubare Flächen, die einer GRZ von ca. 0,26 bis 0,27 entsprechen.

Laut textlicher Beschreibung soll die GRZ auf 0,2 festgelegt werden. Diese Grundstückseigentümer verlieren baurechtlich für zukünftige Planungen ca. ein Drittel ihrer vorhanden Bebauung.

Die Geschosshöhe ist und bleibt zweigeschossig.

Das Grundstück Mars-Camulus-Str. 9 hat mit dem ehemaligen Marienstift eine mindestens zweigeschossige Bebauung.

Auf diesem großen Grundstück ist in dem Planentwurf exakt die bebaute Fläche umrandet. Auf dieses große Grundstück passen eigentlich noch mehr Wohnhäuser, aber diese sind nicht zulässig. Stark abweichend von der Realität sind hier:

a) Die GRZ soll mit 0,15 nicht einmal halb so groß werden wie die des direkt nördlich angrenzenden Pflegeheimes und noch einmal deutlich geringer als die der direkten Nachbarn, die ja schon eine Bebauung von 0,3 haben.

b) Dieses vorhandene Gebäude ist eindeutig zweigeschossig. Vorgesehen im Planentwurf ist eine eingeschossige Bebauung.

Der Planentwurf überplant eine U-förmige Fläche.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Grundstücke 77/77a, 77b, 77c und 79 in der Mitte des U nicht mit überplant werden.

Diese zeigen eine Bebauung die einer GRZ von über 0,35 entspricht.

Wollte man vermeiden, dass diese direkte Nachbarbebauung als Maßstab dient?

Wir fordern auch im Interesse der Nachbarn Verwaltung und Rat auf, genau dies zu tun, die passende GRZ dieser Grundstücke zu ermitteln und auszuweisen.

Frage an die Verwaltung: Wie groß ist die prozentuale bebaute Fläche dieser Grundstücke?

Es ist ebenfalls nicht nachvollziehbar, dass das Grundstück Drususdeich 82 nicht mit überplant wird.

Die überbaute Fläche des Grundstückes Drususdeich 80 entspricht einer GRZ von 0,25. Gezeichnet hat die Verwaltung eine überbaubare Fläche, die einer GRZ von ca. 0,173 entspricht. Die textliche Festsetzung bestimmt 0,15, also ca. 60 Prozent der vorhandenen Bebauung.

Für das Grundstück Drususdeich 78 zeigt der Planentwurf eine überbaubare Fläche, die einer GRZ von ca. 0,173 entspricht. Künftig zugelassen sein soll textlich aber nur 0,15.

Dieses befindet sich zwischen dem Grundstück Drususdeich 68 und dem schon genannten Grundstück Mars-Camulus-Str. 9. Der Planentwurf entspricht hier nicht der Realität.

Beide Nachbargrundstücke zeigen eine zweigeschossige Bebauung.

Frage an die Verwaltung: Wieso steht dann im Planentwurf für Grundstück und Mars-Camulus-Str. 9 nur eine eingeschossige Bebauung?

Südlich Grundstückes befindet sich auf der anderen Straßenseite die Kirche.

Erdgeschoss liegt im Winter auch tagsüber für die allermeiste Zeit im Schatten. Es ist daher wichtig ausreichend in die Höhe bauen zu können, damit Bewohner auch sonnige Zimmer bekommen.

Die ebenfalls in der Nachbarschaft befindliche Grundschule ist zwei- bis dreigeschossig.

Grundstück ist 2.539 qm groß, Auf solchen Flächen entstehen heute in Neubaugebieten (siehe Kerkpad, aber auch aktuell in Kellen) 4 bis 6 Häuser

So etwas war städteplanerisch auch einmal vorgesehen. Das Haus erhielt nach dem Neubau zunächst die Hausnummer 28.

Später wurde als neue Hausnummer die 76 vergeben. Zwischen dem alten da Costa Gomez Haus Nr 68 und Haus passen also städteplanerisch noch die Hausnummern 70, 72 und 74. Es erstaunt daher sehr, dass der jetzige Planentwurf überbaubare Fläche auf die Außenkante des jetzigen Wohnhauses reduziert.

Die als überbaubare Fläche gekennzeichnete Schraffur entspricht einer GRZ von nur 0,134. Wir vermuten, dass dies wohl die niedrigste GRZ eines Bebauungsplanes in Rindern, wenn nicht gar in ganz Kleve ist.

In der textlichen Festsetzung steht eine GRZ von 0,15. Die kann man aber gar nicht erreichen, wenn die zeichnerisch dargestellte Fläche mit ca. 0,134 kleiner ist.

1984 beantragte einen Wintergarten.

Dieser wurde genehmigt und gebaut. Dieser liegt außerhalb der geplanten überbaubaren Fläche und fehlt in dem Planentwurf.

Für Grundstück stellte 1999 eine Bauvoranfrage. Die beantragte Bebauung wurde nach Beurteilung u.a. durch den Landschaftsverband nach Westen verschoben und die Bauvoranfrage genehmigt.

Eine mit grünem Stempel genehmigte Zeichnung liegt uns vor. Die genehmigte Bebauung war zweigeschossig.

Diese ist nach 2 Jahren verfallen. Für uns ist aber nicht nachvollziehbar, warum für uns heute nicht die gleichen Rechte gelten, wie für die Familie .

Die neuen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geben keinen Hinweis darauf, warum sich deren Einschätzung gegenüber 1999 geändert hat.

Es ist für uns ebenfalls nicht nachvollziehbar, warum die auf Grundstück geplante GRZ von nur 0,15 viel weniger als die Hälfte der GRZ von mehr als 0,374 für das Pflegeheim sein soll.

An die Verwaltung stellen wir die Fragen:

- 1) Warum ist die gezeichnete überbaubare Fläche kleiner als die textlich festgesetzte GRZ
- 2) Wie kommen sie auf eine GRZ von nur 0,15?
- 3) Warum fehlt der Wintergarten im Plan?
- 4) Warum fehlt die ehemals für schon genehmigte überbaubare zweigeschossige Bebauung im Bebauungsplanentwurf?
- 5) Wieso wurden für Grundstück in den 70er Jahren 3 weitere Hausnummern vorgesehen?
- 6) Warum fehlt die sich daraus logischerweise ergebende überbaubare Fläche im Planentwurf?

Schlussfolgerung:

Wir regen an, dass für die Grundstücke an der Mars-Camulus-Str. und am Drususdeich eine GRZ von 0,3 festgelegt wird.

Diese ist dann immer noch deutlich kleiner als die der direkten Nachbarbebauungen.

Praktisch alle weiter nördlich am Drususdeich im Außenbereich befindlichen Grundstücke zeigen Bauungen, die einer größeren GRZ als 0,3 entsprechen.

Für unser Grundstück und Mars-Camulus-Straße soll die Geschosshöhe auf 2 festgelegt werden.

Dies entspricht der Nachbarbebauung und ist der Lage gegenüber der Kirche angemessen. Auch weiter südlich und nördlich am Drususdeich wurden mehrere zweigeschossige Gebäude genehmigt.

Wir regen an, dass die Grundstücke Drususdeich 77/77a, 77b, 79 und 82 in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Der Bebauungsplan muss dringend überarbeitet werden, bevor er in die Offenlage geht.

Bei allen 9 betroffenen privaten Grundstücken entspricht die Planung nicht der Realität und auch nicht den Fakten, die sich aus der Historie ergeben.

Sollte der Rat die Offenlage des jetzigen Bebauungsplanentwurfes beschließen, werden wir die betroffenen Nachbarn über die oben genannten Punkte informieren.

Dies wird das Bebauungsplanänderungsverfahren voraussichtlich verlängern.

Das schon jetzt nur geringe Wohlwollen der Nachbarschaft wird der jetzige Planentwurf der Verwaltung weiter verringern.

Wir behalten uns rechtliche Schritte gegen diesen Planentwurf vor.

Die Verwaltung bitten wir um Beantwortung der oben gestellten Fragen.