

## Bebauungsplan 1-321-0

### Behörden und Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom 18.10.2019

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35 Städtebauaufsicht, Bau-, Wohnungs- und Denkmalangelegenheiten	26.11.2019	Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange wird darauf hingewiesen das LVR –Amt für Denkmalpflege im Rheinland und das LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Behörden wurden bereits im Rahmen der Offenlage um Stellungnahme gebeten. Die angesprochenen Behörden haben keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert.
1_2	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54 Gewässerschutz	26.11.2019	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 im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, d. h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem), sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Eine Berücksichtigung der Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge ist in Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB vorzunehmen. 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. Der Bebauungsplanentwurf enthält derzeit schon einen Hinweis auf die Risikogebiete sowie auf das Hochwasserrisikomanagement.

2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	21.10.2019	Grundsätzlich werden die Belanges der Bundeswehr berührt, jedoch nicht betroffen. Es bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3	Kreis Kleve	13.11.2019	Es bestehen keine Bedenken. Die Nebenbestimmungen im Protokollbogen C zur Artenschutzprüfung sind zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4	Niederrheinische Industrie- und Handelskammer	21.10.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
5	Deichverband Xanten - Kleve	22.10.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
6	Westnetz GmbH	24.10.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
7	Deutsche Telekom	28.10.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
8	Deichschau Rindern	21.10.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
9	Straßen NRW	30.10.2019	Die Belange von StraßenNRW sind mittelbar betroffen. Da die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung in der Begründung wiederzufinden sind, bestehen derzeit keine weiteren Anregungen oder Bedenken. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf nicht beeinträchtigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

10	Handwerkskammer Düsseldorf	12.11.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
11	LVR-Dezernat Finanz- und Immobilienmanagement	12.11.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
12	Stadt Goch	18.10.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
13	Landesbetrieb Wald und Holz	28.11.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	

**Beteiligung der Betroffenen vom XX.XX.XXXX –  
XX.XX.XXXX**

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1	Privat 1	25.11.2019	Nach Aussage des vorherigen Eigentümers, der die Fläche von der Stadt gekauft hat, soll die Stadt Kleve einer baulichen Ausnutzung der Fläche vertraglich zugestimmt haben.	Der Bebauungsplanentwurf ist aus städtebaulichen Gründen geprüft und entwickelt worden. Die vertraglichen Regelungen können nicht die städtebaulichen Entscheidungen beeinflussen. Sollten Vertragsstrafen vorliegen, ist dies mit den Vertragspartnern zu klären.
			Die Fläche muss wirtschaftlichen ausgenutzt werden, da es sich für den neuen Eigentümer lohnen muss. Das Grundstück ist schwierig zu bebauen, da es direkt am Hang liegt, eine gute Ausnutzbarkeit ist erst mit der Erstellung von mehreren Apartments möglich.	Die Tiergartenstraße ist eine historische Straße, die für die Stadtentwicklung und für das Stadtbild wichtig sind. Insbesondere das Volumen und die Kubatur von Gebäuden sind wichtig. Eine Beeinträchtigung des Straßenbildes soll verhindert und das Erscheinungsbild geschützt werden. Daher können die wirtschaftlichen Aspekte von Privat 1 nicht entscheidend sein.
			Der Bebauungsplan greift direkt in die Eigentumsrechte von Privat 1 ein, da der Bebauungsplan die Spielregeln mitten im Bauantragsverfahren ändert.	Die Stadt Kleve hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Rat der Stadt Kleve hat für die Entwicklung der Tiergartenstraße die Zielsetzung das Ortsbild zu erhalten und zu schützen und eine harmonische und verträgliche Entwicklung zu zulassen. Der Bebauungsplan spiegelt diese Zielsetzung wider. Eine Änderung im Bauantragsverfahren ist

				möglich und wurde hierbei sogar mit einer Veränderungssperre gesichert.
			Bei diesem Bebauungsplan kommt eine Tiefgarage nicht in Frage, da die Kosten zu hoch sind. Dies würde eine erhöhte Parkplatzsituation vor dem Gebäude bedeuten. Dies würde der angestrebten „Schönheit“ widersprechen.	Der Bebauungsplan lässt eine Tiefgarage zu, da in dem Baufenster eine Tiefgarage möglich wäre. Die Prüfung der wirtschaftlichen Ausnutzung ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.
			Das Baufenster von 20m x 11m ist viel zu klein.	Das angesprochene Baufenster hat eine Größe von 20 m x 14 m. Die Tiergartenstraße ist eine historische Straße, die für die Stadtentwicklung und für das Stadtbild wichtig sind. Insbesondere das Volumen und die Kubatur von Gebäuden sind wichtig. Eine Beeinträchtigung des Straßenbildes soll verhindert und das Erscheinungsbild geschützt werden. Das Baufenster ist zielführend und städtebaulich nachvollziehbar. Zusätzlich weisen die vorhandenen Gebäude ähnliche Bautiefen auf, dies entspricht auch der Zielsetzung (Ortsbild erhalten).
			Die Flucht ist nicht richtig aufgenommen worden. Es wird angeregt, sie als direkt an der Verkehrsfläche laufen zu lassen.	Im Bebauungsplan ist die Bauflucht des neuen Gebäudes an die Villa Nova angepasst worden. Die Villa Nova direkt an der Gruftkreuzung ist historisch sowie städtebaulich wichtig und prägend. Deshalb wird der Anregung nicht gefolgt.
			Die Außenwandhöhe von 13 m ist zu niedrig. Es können zwar 8 Wohnungen erstellt werden. Eine Geschosshöhe von 4,5 m ist jedoch nicht sinnvoll und wirtschaftlich nicht nachvollziehbar. Ein Gebäude mit 3 Geschossen mit Geschosshöhen von 2,7 m wäre auch möglich.	Der Bebauungsplan gibt ausschließlich eine Außenwandhöhe von 13 für die Villa Nova vor. Da das Bestandsgebäude bereits diese Höhe aufweist und diese gesichert werden sollen. Die angesprochene Fläche setzt eine Außenwandhöhe von 8 m und eine Firsthöhe von 11 m fest, zusätzlich sind eine Firstrichtung und eine zwingende Zweigeschossigkeit vorgesehen. Eine Aussage über die Geschosshöhe ist im Bebauungsplan nicht gegeben. Eine Änderung der Außenwandhöhe ist nicht zielführend und wird nicht verfolgt.
			Mit dem Baufenster können lediglich 6-8 Wohnungen entstehen, diese müssten eine Wohnungsgröße von 100m <sup>2</sup> aufweisen. Diese Wohnungen werden, wegen Tiefgarage, Kosten für eine ordentliche Regenwasserentsorgung und hohen Geschosshöhen jedoch zu teuer für den	Der Bebauungsplan macht keine Aussagen über die Geschosshöhen oder wie die Regenwasserentsorgung stattfinden muss. Eine Tiefgarage wäre möglich ist aber nicht zwingend festgesetzt. Die Tiergartenstraße ist eine historische Straße, die für die Stadtentwicklung und für das Stadtbild wichtig sind. Insbesondere das Volumen und die Kubatur von

			Klever Wohnungsmarkt. Eine Vermarktung wäre nicht möglich.	Gebäuden sind wichtig. Eine Beeinträchtigung des Straßenbildes soll verhindert und das Erscheinungsbild geschützt werden. Daher können die wirtschaftlichen Aspekte von Privat 1 nicht entscheidend sein.
--	--	--	--	---