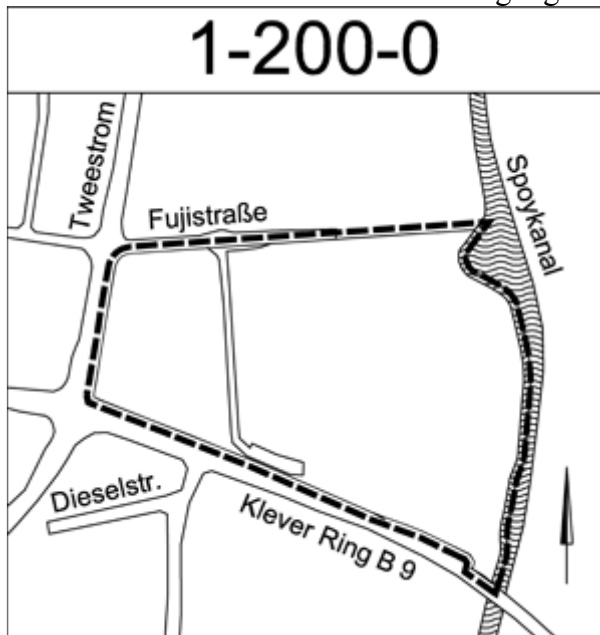




Bebauungsplan Nr. 1-200-0 für den Bereich Klever Ring/ Tweestrom/ Fujistraße/ Spoykanal

hier: Beschluss der öffentlichen Auslegung



Beratungsweg	Sitzungstermin
Haupt- und Finanzausschuss	22.02.2012
Rat	29.02.2012

Zuständiger Dezernent	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

Der Rat der Stadt beschließt, den Bebauungsplan Nr. 1-200-0 für den Bereich Klever Ring/ Tweestrom/ Fujistraße/ Spoykanal gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen.

2. Schilderung des Sachverhaltes / Begründung

Der Rat der Stadt hat am 14.12.2011 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-200-0 für den Bereich Klever Ring/ Tweestrom/ Fujistraße/ Spoykanal einzuleiten. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.01.2012 bis 23.01.2012 einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.01.2012 um ihre Stellungnahme gebeten.

1. Kreis Kleve, Der Landrat

Als Untere Landschaftsbehörde weist der Landrat darauf hin, dass im weiteren Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.

Bis zur Offenlage wird eine entsprechende Untersuchung erstellt. Die Beauftragung eines Fachbüros ist bereits erfolgt.

Als Untere Wasserbehörde verweist der Kreis Kleve bezüglich der Ableitung der Abwässer aus dem Planbereich auf die Genehmigung und Erlaubnis der Bezirksregierung Düsseldorf vom 28.02.1994 bzw. 19.06.1995. Ein Flurstück im Plangebiet sei von dieser Genehmigung bzw. Erlaubnis ausgeschlossen. Sollte die Genehmigung bzw. Erlaubnis geändert bzw. ergänzt werden, sei dies beim Kreis Kleve zu beantragen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.

Bis zur Offenlage wird die Entwässerungssituation im Detail geklärt. Sollte sich ergeben, dass eine Änderung bzw. Ergänzung der o. g. Erlaubnis/ Genehmigung erforderlich ist, wird diese bei der zuständigen Behörde beantragt.

2. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Wesel

Der Landesbetrieb Straßenbau weist auf die im Abschnitt 106 betroffene Bundesstraße 9 hin, die in dem von der Planung betroffenen Bereich als freie Strecke festgesetzt ist. Zum gegenwärtigen Stand des Planverfahrens weist der Landesbetrieb auf folgenden Bedingungen hin, die im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen sind.

- a) Darstellung von "Bereichen ohne Zugänge und Zufahrten" gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)
- b) Darstellung der Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- c) Darstellung der Werbeverbotszone
- d) Darstellung von lückenlosen, dauerhaften und nicht übersteigbaren Einfriedungen
- e) Darstellung von Sichtdreiecken
- f) Regelung, dass kein Oberflächenwasser dem Straßengrundstück zugeführt wird.
- g) Regelung, dass während der Realisierung des Vorhabens keine Arbeiten an der Baumaßnahme von der Bundesstraße aus durchgeführt werden
- h) Ausschluss von Regress-Ansprüchen (Lärmschutz).

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die seitens des Landesbetriebs beschriebenen Bedingungen werden bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 1-200-0 berücksichtigt. Allerdings betreffen einige dieser Hinweise aus verschiedenen Gründen nicht den Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, so z. B. die konkreten Bauarbeiten zur Errichtung des Vorhabens.

Die Darstellung von "Bereichen ohne Zugänge und Zufahrten" entlang der B 9 wird nicht auf der gesamten Länge der betroffenen Straßentrasse vorgenommen, da im Bereich des vorhandenen Kreuzungspunktes der B 9 mit der Flutstraße eine künftige Erschließung des Plangebiets vorgesehen ist. Diesem Vorgehen hat der Landesbetrieb Straßenbau unter Auflagen bereits mündlich zugestimmt.

Die Anbauverbotszone der B 9 wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und bei der Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt. Zur eindeutigen Regelung der Werbeanlagen im Bereich der Bundesstraße 9 ist die im Bebauungsplan dargestellte Anbauverbotszone entlang des Klever Rings künftig von Werbeanlagen freizuhalten. So wird auch der straßenrechtlichen Definition und Zulässigkeit Rechnung getragen. Dies gilt insbesondere, da mit dieser Regelung die Intention der Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve unterstützt wird.

Regress-Ansprüche (Lärmschutz) können im Bebauungsplan nicht pauschal ausgeschlossen werden. Dies wäre ein Abwägungsmangel und würde zu einem fehlerhaften Bebauungsplan führen. Vielmehr kommt es in der Bauleitplanung darauf an, einen gerechten Ausgleich zwischen allen Interessen zu schaffen. Im vorliegenden Fall ist es also Aufgabe des Bebauungsplans, die an die Bundesstraße 9 angrenzenden Baugebiete so nutzbar zu machen und auszugestalten, dass die gesetzlich zulässigen Lärmimmissionen nicht überschritten werden.

3. Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW, Krefeld

Der Geologische Dienst weist auf die Boden bzw. Baugrundsituation hin und regt an, die Baugrundverhältnisse hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit und ihres Setzungsverhaltens zu untersuchen und zu bewerten. Ferner wird auf die Lage des Plangebiets in der Erdbebenzone 0 gem. DIN 4149 hingewiesen. Normalerweise seien hier keine zusätzlichen Baumaßnahmen hinsichtlich Erdbebenlasten erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Standsicherheitsnachweis der geplanten Bebauung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

4. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist auf die Lage des Plangebiets in einem ehem. Kampf- und Bombenabwurfgebiet hin und empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Diese Untersuchung sei zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchzuführen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, so werde eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise bittet der KBD um Absprache.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vor Aufnahme der Bautätigkeit bzw. vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen wird die Stadt Kleve den Kampfmittelbeseitigungsdienst informieren und das weitere Vorgehen abstimmen. Bau- bzw. Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen werden dann erst nach Durchführung einer Sicherheitsdetektion durchgeführt. Ferner wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass eine Bebauung erst dann möglich ist, wenn abschließend geklärt ist, dass die Existenz von Kampfmitteln ausgeschlossen werden kann bzw. sichergestellt ist, dass keine Gefährdung bei der Aufnahme der künftigen Nutzung besteht.

5. Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf

Die Wehrbereichsverwaltung teilt mit, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die Realisierung der Planungen bestehen. Es wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 50 m über Grund nicht überschreiten. Bei Anlagenhöhen von über 50 m bittet die Wehrbereichsverwaltung um eine Beteiligung im Einzelfall.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es ist beabsichtigt, die max. Gebäudehöhe im Plangebiet mit max. 15 m über Grund festzusetzen (siehe Punkt 7 dieser Drucksache). Insofern besteht kein Handlungsbedarf.

6. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Die Deutsche Telekom Netzproduktion weist darauf hin, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Es sei daher erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn über die genaue Lage der Leitungen informieren und die Kableschutzanweisung der Telekom beachten. Die Telekom weist auch darauf hin, dass sie zu Leitungen, Abdeckungen und Verteilerkästen jederzeit Zugang benötigt.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Ausbauplanung wird eine frühzeitige und detaillierte Abstimmung mit der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH erfolgen.

7. Stadtwerke Kleve GmbH

Die Stadtwerke verweisen auf die Notwendigkeit einer 1,0m breiten Trasse zur Verlegung von Gas-, Wasser- und Stromleitungen. Beidseitig der Leitungen soll ein 2,5m breiter Streifen von Bebauung und Baumpflanzungen freigehalten werden. Darüber hinaus sollen die Trassen möglichst geradlinig geführt werden.

Die Stadtwerke bitten darum, für die Stromversorgung einen zentralen Standort für eine Trafo-Kundenstation oder eine Ortsnetzstation zuzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Angaben zur Dimensionierung der Leitungsräume werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt. Diese sind jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans. Der genaue Standort für die Trafo-Station wird im weiteren Verfahren mit den Stadtwerken abgestimmt.

8. Hinweise der Verwaltung

Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war lediglich eine Gebietsabgrenzung. Zwischenzeitlich wurde in Abstimmung mit dem Investor und dem beauftragten Planer ein städtebauliches Konzept für die Entwicklung des Plangebiets erarbeitet. Dieses Konzept dient als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans.

Die Verwaltung schlägt vor, folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen:

- Der westliche Bereich des Plangebiets wird entsprechend der 119. Flächennutzungsplanänderung als "Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" ausgewiesen. Auf Grundlage des Einzelhandelskonzept für die Stadt Kleve sind hier nur nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig. Hier soll künftig u. a. ein Baumarkt errichtet werden.
- Der östliche, zum Spoykanal hin orientierte Teilbereich, wird entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplans als "Gewerbegebiet" dargestellt. Unter Berücksichtigung der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite des Spoykanals werden für diese Flächen Abstandsklassen auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW festgesetzt, um eine Verträglichkeit mit der in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzung zu gewährleisten.
- Die überbaubaren Flächen im Sondergebiet und im Gewerbegebiet sind großzügig dimensioniert, um potenziellen Bauherren eine größtmögliche Flexibilität zu bieten. Die Anbauverbotszone zum Klever Ring (B 9) von 20m wurde berücksichtigt. Die Grund- und Geschossflächenzahl ist mit 0,8 bzw. 2,4 sowohl im Sonder-, als auch im Gewerbegebiet als Höchstmaß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt analog zu den umliegenden Bebauungsstrukturen und Bebauungsplänen 15m.
- Die bereits vorhandene Grünfläche entlang des Spoykanals wird im Bebauungsplan als solche dargestellt und somit gesichert. Gleiches gilt für den hier verlaufenden Fuß- und Radweg.
- Entlang des Klever Ring (B 9) und der Straße Tweestrom ist eine private Grünfläche festgesetzt, die entsprechend zu bepflanzen ist.
- Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Süden (Klever Ring) und von Norden (Fujistraße) über eine neu zu errichtende Straße zwischen dem westlichen Sondergebiet und dem Gewerbegebiet im Osten. Parallel zur Fujistraße ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit vorgesehen, um künftig die Erreichbarkeit des nördlichen Wendebeckens des Klever Hafens zu gewährleisten. Ferner soll hierüber eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den o. g. Fuß- und Radweg in der Grünfläche hergestellt werden.

Kleve, den 22.02.2012

In Vertretung



(Haas)
Erster Beigeordneter/
Stadtkämmerer