

Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB zum Verfahren 1-279-0

1	Kreis Kleve, Der Landrat	Als Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde regt der Landrat an, die im Bereich des Bebauungsplanes befindlichen Verdachtsflächen aus dem Altlastenkataster näher zu sondieren. Die diesbezüglich vorhandene Gefährdungsabschätzung aus dem Jahre 1996 sei zu ergänzen bzw. zu detaillieren und auf die heutigen rechtlichen Rahmenbedingungen zu überprüfen.	Der Anregung wird gefolgt. Für die o. g. Bereiche des Plangebiets wurde zwischenzeitlich eine entsprechende Bodenuntersuchung beauftragt. Das Ergebnis liegt vor und wird bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt. Planungsrechtliche Einschränkungen der beabsichtigten Nutzungen können ausgeschlossen werden. Jedoch empfiehlt der Gutachter aus Vorsorgegründen bodenverbessernde Maßnahmen in kleineren Teilbereichen, z. B. durch Bodenaustausch. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind jedoch grundsätzlich gewährleistet. Alle Flächen mit Altlastenverdacht werden darüber hinaus gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet.
2	LVR-Amt für	Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege weist	Der Hinweis auf die Überlagerung des ortsfesten

<p>Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn</p>	<p>darauf hin, dass das Plangebiet zu einem großen Teil das umfassend geschützte ortsfeste Bodendenkmal KLE 245 "Altstadt Kleve" überlagert. Betroffen sei hier die Nordecke des historischen Stadtkerns mit der ehemaligen Stadt-befestigung.</p> <p>Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege erhebt darüber hinaus Bedenken gegen die Planung. Gemäß einer beigefügten archäologisch-bodendenkmalpflegerischen Bewertung sei überall dort mit Bodendenkmalsubstanz zu rechnen, wo umfassende moderne Störungen bislang nicht konkret nachgewiesen sind. Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege geht davon aus, dass mit der vorgelegten Planung bzw. ihrer Realisierung die Zerstörung bzw. Beeinträchtigung bedeutender Bodendenkmalsubstanz verbunden wäre.</p> <p>Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege regt folgendes an:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für das gesamte Plangebiet sei eine historische Recherche durchzuführen und ergänzend dazu durch archäologische Suchschnitte der genaue Verlauf der Stadtbefestigung zu klären. Unter Umständen seien die Ergebnisse dieser Maßnahmen durch archäologische Sachverhaltsermittlungen zu überprüfen bzw. zu konkretisieren. Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege stehe hier für Abstimmungen etc. zur Verfügung. 	<p>Bodendenkmals KLE 245 "Altstadt Kleve" durch Teilbereiche des Plangebiets wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stadt Kleve ist die Überlagerung des o. g. Bodendenkmals durch die beabsichtigte Planung und deren Umsetzung bewusst. Die Stadt Kleve hat mit der Bebauung des Minoritenplatzes die einzigartige Chance, die Innenstadt bis zur ihrer ursprünglichen Abgrenzung durch Wallgrabenzone im Norden und Spoykanal im Osten zu komplettieren. Diese anspruchsvolle Aufgabe mit der Berücksichtigung historischer Substanz hat für die Stadt Kleve eine große Bedeutung, geht es doch darum ein Stück Stadtgeschichte (z. B. Bodendenkmal) zu wahren und gleichzeitig ein neues Kapitel der Stadtentwicklung (Bebauung des Minoritenplatzes) zu schreiben.</p> <p>Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB war lediglich eine Abgrenzung des Plangebiets. Daher wurde bislang auf eine detaillierte archäologische Untersuchung zu diesem Zeitpunkt des Verfahrens verzichtet. Erst wenn die Inhalte des Bebauungsplans in einem verlässlichen Rahmen vorliegen kann abgeschätzt werden, in welchem Umfang die archäologischen Sachverhaltsermittlungen erfolgen müssen.</p> <p>Den Anregungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege wird daher gefolgt. Die Stadt Kleve wird bis zur Offenlage eine archäologische Sachverhaltsermittlung für die</p>
--	---	---

		<p>- Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das archäologische Kulturgut zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung seien festzulegen.</p> <p>- Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung seien bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen.</p> <p>Bei Vorlage aller vorgenannten Erkenntnisse und Informationen sei letztendlich zu beurteilen, ob und inwieweit der Planung möglicherweise Belange der Bodendenkmalpflege entgegenstehen.</p>	<p>betroffenen Bereiche durchführen. Zwischenzeitlich wurde der Untersuchungsrahmen der Sachverhaltsermittlung bzw. der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Auswirkungen des Vorhabens auf das archäologische Kulturgut) mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmt. Die aus der Sachverhaltsermittlung resultierenden Ergebnisse und Maßnahmen werden mit dem zuständigen Amt abgestimmt und im weiteren Verfahren dargestellt bzw. berücksichtigt.</p>
--	--	---	---

3	Stadtwerke Kleve GmbH	<p>Die Stadtwerke weisen auf die Lage einer Schwerpunktstation im Plangebiet hin, welche mittelspannungsseitig wie niederspannungsseitig die gesamte Unterstadt Kleves mit Strom versorgt. Diese Station sei durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert und stelle einen Netzknotenpunkt dar. Für diesen sei im Falle einer Verlegung ein adäquater Ersatz in räumlicher Nähe zum jetzigen Standort zu schaffen. Ferner weisen die Stadtwerke Kleve darauf hin, dass infolge der o. g. Schwerpunktstation, mehrere 10 kV- und Niederspannungskabel sowie eine Gasleitung in der Werftstraße verlaufen. Der Erhalt dieser Versorgungsachsen sei notwendig. Alle Umverlegungen von Versorgungsleitungen würden nach der Folgekostenregelung gemäß Konzessionsvertrag abgerechnet.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens werden - wie bereits unter 2. erläutert - die detaillierten Planinhalte erarbeitet. Sollten Änderungen an den Versorgungsnetzen der Stadtwerke Kleve notwendig sein, werden die Stadtwerke frühzeitig darüber informiert. Es werden daran anschließend gemeinsame Lösungen für das Plangebiet gesucht werden, um auch künftig eine verlässliche Versorgung der Bevölkerung mit Strom, Gas und Wasser zu gewährleisten.</p>
---	-----------------------	---	--

4	Handwerkskammer Düsseldorf	<p>Die Handwerkskammer begrüßt grundsätzlich die Ziele und Zwecke der Planung zur Entwicklung der Klever Unterstadt und geht davon aus, dass die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung mit Veränderungen der vorhandenen und gewachsenen Strukturen - insbesondere im Bereich des Einzelhandels - einhergehe. Diese Entwicklungen seien für den angestammten Einzelhandel mit Chancen verbunden, jedoch könnten unerwünschte Entwicklungen im Waren- und Dienstleistungsangebot nie gänzlich ausgeschlossen werden. Daher regt die Handwerkskammer an, die Vertretungen des Einzelhandels bei der Planung und vor allem bei deren späterer Umsetzung einzubinden.</p>	<p>Der Anregung wurde bereits vor Beginn des Bebauungsplansverfahrens hinreichend Rechnung getragen. Die grundsätzlichen Ziele und Zwecke der Planung wurden bereits Anfang des Jahres 2009 in einem dialogorientierten Werkstatt-Verfahren den interessierten Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt. Ferner resultiert das städtebauliche Konzept aus einer Bürgerbefragung im Juni 2009 als Abschluss des o. g. Werkstatt-Verfahrens. Die Einbeziehung der Bürger als auch der ansässigen Einzelhändler ist somit gewährleistet. Bezüglich der Entwicklung des Einzelhandels im Bereich des Minoritenplatzes wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve als Beurteilungsgrundlage herangezogen. Dieses Konzept wurde ebenfalls in einer öffentlichen Veranstaltung den Bürgern der Stadt vorgestellt. In den Bearbeitungsprozess waren Vertreter des örtlichen Einzelhandels als auch weitere Interessenvertreter, z. B. die Industrie- und Handelskammer, der Einzelhandelsverband etc., eingebunden, so dass auch hier eine grundsätzliche Abstimmung bereits erfolgte. Das Konzept wurde am 20.05.2009 vom Rat der Stadt Kleve beschlossen und findet seit dem Anwendung in der kommunalen Bauleitplanung. Für den Bereich des Minoritenplatzes, welcher im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegt, schlägt das Konzept eine zusätzliche Verkaufsfläche von 5.000 - 6.000m² vor. Die zulässigen Sortimente werden im Bebauungsplan festgesetzt. Als Grundlage dient die</p>
---	----------------------------	---	--

			<p>sog. Klever Liste mit zentren-, nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Die Neugestaltung des Minoritenplatzes ist darüber hinaus ein wesentlicher Baustein der künftigen Stadtentwicklung Kleves. Im Stadtentwicklungskonzept, welches der Rat der Stadt am 20.05.2009 als handlungsleitende Grundlage beschlossen hat, ist dieser Bereich als einer von vier räumlichen Handlungsschwerpunkten definiert. Das Stadtentwicklungskonzept wurde in den Jahren 2007 - 2009 unter intensiver Einbindung von Bürgern und Fachleuten erarbeitet.</p>
5	Wehrbereichsverwaltung	<p>Die Wehrbereichsverwaltung West erhebt keine grundsätzlichen Bedenken und geht davon aus, dass bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - oder Aufbauten wie z. B. Antennenanlagen eine Höhe von 20m über Grund nicht überschreiten. Sollte dieses der Fall sein, bittet die Wehrbereichsverwaltung in jedem Einzelfall um eine erneute Abstimmung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens werden - wie bereits unter Abwägung 2 erläutert - die detaillierten Planinhalte erarbeitet. Da die Bebauung des Minoritenplatzes sich räumlich-funktional in die vorhandenen Stadtstrukturen integrieren soll, ist nicht von Gebäudehöhen von mehr als 20m auszugehen. Sollten untergeordnete Bauteile, wie z. B. Antennenanlagen, diese Höhe</p>

			<p>überschreiten, ist eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West erforderlich. Auf diesen Sachverhalt wird in der Planzeichnung hingewiesen.</p>
6	<p>Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)</p>	<p>Der KBD weist darauf hin, dass das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet liegt und dass Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger) vorliegen. Teile des Plangebiets wurden bereits ausgewertet. Es wird empfohlen den verbleibenden Bereich geophysikalisch zu untersuchen. Ferner wird eine Sicherheitdetektion für zusätzliche Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung empfohlen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine geophysikalische Untersuchung der relevanten Bereiche des Plangebiets wird kurzfristig veranlasst. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Vorsorglich wird in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, wonach im Falle eines Fundes von Kampfmitteln im Zuge von Bauarbeiten diese sofort einzustellen und der KBD umgehend zu verständigen ist.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB zum Verfahren 1-279-0

Privat 1	<p>Privat 1 erhebt als unmittelbar betroffener Grundeigentümer Bedenken gegen die vorgelegte Planung, da sie in keiner Weise die vorhandene Bebauung an der Werftstraße berücksichtige. Die Integration vorhandener Bebauung in die kleinteilige Struktur eines neuen Stadtquartiers sei nicht vorgesehen. Privat 1 möchte seine Rechte als Grundeigentümer gewahrt wissen und seine bereits bebaute Liegenschaft an der Werftstraße in der zukünftigen Baustruktur wieder finden, falls es im Zuge mit anstehenden Grundstücksverhandlungen mit der Stadt Kleve zu keiner Einigung komme.</p>	<p>Zwischenzeitlich hat der Anregungsgeber das betroffene Grundstück an die Stadt Kleve veräußert. Die vorgebrachten Anregungen sind somit hinfällig.</p>
----------	--	---

<p>Privat 2</p>	<p>Privat 2 ist Grundeigentümer eines unbebauten Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-279-0 und weist auf seine gegenläufigen Interessen hin, welche durch eine Bauvoranfrage bekannt seien.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die o. g. Bauvoranfrage ist bekannt. Eine Erteilung eines Bauvorbescheides ist jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 1-279-0 hat der Rat der Stadt am 23.09.2009 eine Veränderungssperre gem. §§ 14 und 16 BauGB beschlossen. Diese Satzung trat mit der öffentlichen Bekanntmachung am 14.10.2009 in Kraft. Gemäß § 3 der Satzung dürfen im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (= Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben) nicht durchgeführt werden. Die Satzung tritt gem. § 6 außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das von der Veränderungssperre betroffene Gebiet abgeschlossen ist, spätestens jedoch zwei Jahre nach ihrem Inkrafttreten. Dem Antragsteller wurde daher empfohlen, die Bauvoranfrage zurückzuziehen. Das dem Bebauungsplan Nr. 1-279-0 zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sieht für das Grundstück von Anregungsgeber B eine Grünfläche vor. Entsprechend wird auch der Bebauungsplan keine Bebauungsmöglichkeit für das betroffene Grundstück ermöglichen. Der bislang für diesen Bereich rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1-212-0, welcher am 16.09.1994 Rechtskraft erlangt hat, setzt für das betroffene Grundstück ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in</p>
-----------------	---	--

		<p>dreigeschossiger Bauweise fest. Die Grundflächenzahl beträgt 1,0 - d. h. das Grundstück konnte gemäß den Festsetzungen des B-Plans Nr. 1-212-0 zu 100% überbaut werden. Jedoch haben sich die städtebaulichen Zielvorstellungen für den Bereich des Minoritenplatzes in den letzten 15 Jahren gewandelt. Gleichzeitig wurde das dem Bebauungsplan Nr. 1-212-0 zu Grunde liegende städtebauliche und verkehrliche Konzept bis heute nicht umgesetzt, so dass nun mit dem Bebauungsplan Nr. 1-279-0 die Möglichkeit besteht, das Areal um den Minoritenplatz einer städtebaulich akzeptablen, zeitgemäßen und umsetzungsorientierten Entwicklung zuzuführen. Die Stadt Kleve hatte zur Unterstützung der angestrebten Entwicklung bereits mit Privat 2 Kontakt aufgenommen und ihm ein Angebot zur Übernahme der betroffenen Liegenschaft unterbreitet, welches jedoch seitens des Eigentümers nicht akzeptiert wurde. Entschädigungsansprüche sind auf Grund der deutlich über sieben Jahre hinaus gegebenen Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 1-212-0 nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere, da die gegenwärtige - und auch schon über einen sehr langen Zeitraum stattfindenden - Nutzung als Grünfläche auch weiterhin planungsrechtlich möglich ist.</p>
--	--	---