

Bebauungsplan 1-304-0 für den Bereich Welbershöhe / Blumenstraße

Frühzeitige Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom 29.12.2014

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1	Telekom Deutschland GmbH	19.01.2015	Der Anregungssteller weist darauf hin, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Neuplanungen ggf. Kabelverlegungen notwendig werden, was im Einzelfall geprüft werden muss.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da der Bebauungsplan die Erschließungsstrukturen nicht verändert, ist eine Beeinträchtigung der bestehenden Telekommunikationslinien auszuschließen.
2	Kreis Kleve	21.01.2015	Es wird darauf hingewiesen, dass bereits im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan 1-296-0 ein Nachweis gefordert wurde, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte entsprechend der Anforderungen der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung eingehalten werden. Auch für den Bebauungsplan 1-304-0 ist ein Nachweis der Verträglichkeit der einzelnen Gebiete zu erbringen, um eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung abgeben zu können.	Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 1-296-0 für den Bereich Lindenallee/ Bresserbergstraße/ Stadionstraße/ Hellingsbüschchen wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, welches die Verträglichkeit der sportlichen Nutzung mit den angrenzenden Wohngebieten belegt. Daher ist für die Aufstellung des Bebauungsplans 1-304-0 keine weitere Untersuchung notwendig.
3	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35	28.01.2015	Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Belange der Städtebauaufsicht, der Bau-, Wohnungs- und Denkmalangelegenheiten sowie -förderung. Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange wird darauf hingewiesen, den LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Pulheim – und den LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn – sowie die zuständige Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Behörden wurden bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung um Stellungnahme gebeten.

4	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 51	28.01.2015	Die Belange des Landschafts- und Naturschutzes sind nicht berührt. Es wird darauf hingewiesen, die zuständigen Unteren Umweltbehörden zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Behörden wurden bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung um Stellungnahme gebeten.
5	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 52	28.01.2015	Die Belange der Abfallwirtschaft sind nicht berührt. Es wird darauf hingewiesen, die zuständigen Unteren Umweltbehörden zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Behörden wurden bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung um Stellungnahme gebeten.
6	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53	28.01.2015	Die Belange des Immissionsschutzes sind nicht berührt. Es wird darauf hingewiesen, die zuständigen Unteren Umweltbehörden zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Behörden wurden bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung um Stellungnahme gebeten.
7	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54	28.01.2015	Die Belange des Gewässerschutzes sind nicht berührt. Es wird darauf hingewiesen, die zuständigen Unteren Umweltbehörden zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Behörden wurden bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung um Stellungnahme gebeten.
8	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 25	28.01.2015	Belange des Verkehrs sind nicht berührt	
9	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26	28.01.2015	Belange des Luftverkehrs sind nicht berührt	
10	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 33	28.01.2015	Belange der ländlichen Entwicklung und der Bodenordnung sind nicht berührt	
11	Deichschau Rindern	29.12.2014	Keine Bedenken	
12	Deichverband Xanten - Kleve	29.12.2014	Keine Bedenken	

13	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland	05.01.2015	Keine Bedenken	
14	LVR – Dezernat Finanz- und Immobilienman- agement	06.01.2015	Keine Bedenken	
15	Straßen NRW	06.01.2015	Keine Bedenken	
16	IHK	07.01.2015	Keine Bedenken	
17	Thyssen Gas	07.01.2015	Keine Bedenken	
18	Handwerkskam- mer Düsseldorf	16.01.2015	Keine Bedenken	
19	Deutsche Bahn	20.01.2015	Keine Bedenken	

Frühzeitige Beteiligung vom 05.01. – 19.01.2015 Private Anregungen				
1_ 1	Privat 1	14.01.201 5	Der Anregungsgeber wünscht eine Verschiebung seines Baufensters in Richtung Straße und Nachbargrundstück.	Der Anregung wird in Teilen gefolgt und das Baufenster nach Südwesten verschoben, so dass es mittig auf dem Grundstück positioniert ist.
1_ 2			Es wird zudem angeregt, das Baufenster zu vergrößern, sodass das Bestandsgebäude durch einen Anbau einer ebenerdigen Einliegerwohnung vergrößert werden kann.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die ausgewiesenen Baufenster sind in Ihrer Größe an den Bestand, die Lage und die Umgebung angepasst und bieten ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten. Eine weitere Vergrößerung der Baukörper ist trotz der großzügigen Grundstücke städtebaulich nicht wünschenswert.

Bebauungsplan 1-304-0**Behörden und Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom 29.09.2016**

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35.4 (Denkmalangelegenheiten)	27.10.2016	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Pulheim und das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sowie die kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die genannten Behörden wurden im Verfahren bereits um Stellungnahme gebeten. E haben keine Bedenke geäußert.
	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernate 25, 26, 33, 51, 52, 53, 54	27.10.2016	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.	

	Geologischer Dienst NRW	02.11.2016	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Erdbebenzone Null und Untergrundklasse S befindet. Es wird auf eine Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen sind. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gem. DIN4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Planzeichnung enthalten.
	Kreis Kleve, Untere Landschaftsbehörde bez. Landschaftsschutz	15.11.2016	Es bestehen bezüglich des Landschaftsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch angeregt, die Verkehrsfläche in der nördlichen Verlängerung der Straße Schauinsland zu verkleinern und auf den Bestand zurück zu setzen und die vorhandene Grünfläche als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen, um eine ausgeglichene Eingriffsbilanz zu erhalten.	Der Anregung wird gefolgt. Die Verkehrsfläche wird an den Bestand angepasst und die Grünfläche in der Planzeichnung entsprechend dargestellt. Der Umweltbericht sowie der landschaftspflegerische Begleitplan werden bis zur erneuten Offenlage entsprechend angepasst.
	Kreis Kleve, Untere Landschaftsbehörde bez. Artenschutz		Es bestehen Bedenken gegenüber der Planung. Der Aussage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags, dass keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet vorkommen, wird widersprochen. Im Fachinformationssystem des LANUV (FIS) werden planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4202 aufgeführt. Im FIS	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bis zur erneuten Offenlage wird in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde eine Lösung erarbeitet.

		<p>gibt es Hinweise auf die Vorkommen planungsrelevanter und gebäudenutzender Arten (Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Mehlschwalbe und Waldohreule). Durch eine Begehung im März konnten diese Arten nicht pauschal ausgeschlossen werden, da das überplante Gebiet zum einen die Habitatansprüche erfüllt und zum anderen die Arten Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Mehlschwalbe im März ihre Fortpflanzungsstätten noch nicht besetzt haben. Eine Tagesbegehung ist zudem für die Erfassung der nachtaktiven Waldohreule nicht geeignet.</p>	
		<p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die benannten planungsrelevanten Arten keine ausreichende Artenschutzprüfung Stufe II durchgeführt wurde, da die Auswirkungen der Planungen auf die Fortpflanzungsstätten nicht bearbeitet wurden.</p> <p>Aus artenschutzrechtlicher Sicht werden daher vor Abbrüchen von Gebäuden weitere Untersuchungen notwendig. Die ULB ist dann zu beteiligen. Der Abbruch eines Gebäudes darf erst nach Erlaubnis der ULB erfolgen, die erst erfolgen kann, wenn eine einzelfallbezogenen, abschließende Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange vorgenommen wurde.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bis zur erneuten Offenlage wird in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde eine Lösung erarbeitet.</p> <p>Wenn notwendig, wird die Untere Landschaftsbehörde bei etwaigen Abrissanträgen beteiligt.</p>
	Kreis Kleve, Untere Immissionsschutz-behörde	<p>Es bestehen gegenüber der Planung Bedenken. Da sich angrenzend eine Sportstätte befindet, wird für eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung die Vorlage einer Lärmimmissionsprognose</p>	<p>Es besteht für das Bebauungsplanverfahren 1-296-0 eine schalltechnische Untersuchung aus dem Jahre 2015, welche auch die Bereiche des Bebauungsplan 1-304-0 berücksichtigt, die dem Stadion besonders nahe liegen, In der Untersuchung wurde die Belastung durch das Stadion</p>

			erforderlich, die den Nachweis der Verträglichkeit für die einzelnen Gebiete erbringt. Insbesondere ist der Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte entsprechend den Anforderungen der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung durch den Betrieb des benachbarten Stadions eingehalten werden.	sowie eine Erweiterung um eine Einfachsporthalle untersucht. Für den Bereich des Bebauungsplans 1-304-0 konnte an den drei im Bebauungsplangebiet liegenden maßgeblichen Immissionsorten keine Überschreitung der Grenzwerte ermittelt werden. Eine eigene Untersuchung für das Bebauungsplanverfahren Nr. 1-304-0 wird daher nicht durchgeführt.
	Bischöfliches Generalvikariat	05.10.2016	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.	
	Erzbischöflicher Schulfonds Köln	05.10.2016	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.	
	Deutsche Bahn AG	18.10.2016	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.	
	Deichverband Xanten-Kleve	24.10.2016	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.	
	Niederrheinische Industrie- und Handelskammer	27.10.2016	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.	
	Handwerkskammer Düsseldorf	27.10.2016	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.	
	Regionalforstamt Niederrhein	02.11.2016	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.	
	Straßen NRW	14.11.2016	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.	

Offenlage 04.10.2016 – 07.11.2016

Private Anregungen

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1_1	Privat 1, mit Unterschriftenliste von 24 Personen	21.08.2015	Der Anregungsgeber weist darauf hin, dass der Bebauungsplan unnötige Verschärfungen vornimmt und eine weitere Regelung des Gebietes nach § 34 als sinnvoll erachtet wird. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Bebauungsplan bereits entwickelte Gebäude in Größe und Form bevorzugt werden und den übrigen Gebäuden eine ähnliche bauliche Entwicklung nun versagt werde. Insbesondere wird auf die Einschränkung bezüglich Baufenster, Geschossigkeit, Dachform und Giebelhöhe verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Das Ziel des Bebauungsplans ist, das Plangebiet planungsrechtlich so abzusichern, wie es aktuell ist. Die Entwicklung soll städtebaulich geordnet sich entwickeln können. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des Alters der Gebäude verstärkt bauliche Veränderungen vorgenommen werden und zur Sicherung des Charakters des Gebietes werden die vorgenommenen Festsetzungen als sinnvoll und notwendig erachtet.
1_2			Es wird darauf hingewiesen, dass bei den vorhandenen Gebäuden aufgrund des Alters eine energetische Sanierung u.a. der gesamten Dachkonstruktion notwendig werde. Diese werde jedoch nur durchgeführt, wenn sie sich wirtschaftlich trage. Eine Dachsanierung kann jedoch auch durch die dann anfallenden Energieeinsparungen nicht Kostendeckend durchgeführt werden. Ein Wohnflächengewinn ist notwendig, was jedoch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht möglich ist. Die Attraktivität des Gebiets nimmt daher für Käufer, Erben und Eigentümer ab.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Das Ziel des Bebauungsplans ist, das Plangebiet planungsrechtlich so abzusichern, wie es aktuell ist. Gerade einer zu starken Verdichtung und baulichen Veränderung soll mit dem Bebauungsplan entgegen gewirkt werden. Es wird nicht die Ansicht des Anregungsgebers vertreten, dass eine energetische Sanierung untere den vorgenommene Festsetzung nicht erfolgen kann.
2_1	Privat 2	26.10.2016	Es wird angeregt, ein Baufenster auf dem Flurstück 692 zu verschieben und die	Der Anregung wird gefolgt. Eine Verschiebung des Baufensters wird als städtebaulich verträglich angesehen.

			Ausrichtung an den im Osten angrenzenden Baufenstern zu orientieren. So entspricht das neue Baufenster in weiten Teilen dem Bestandsgebäude. Das erleichtert somit etwaige Umbaumaßnahmen.	
2_2			Es wird angeregt die Begrenzung der Außenwandhöhen aus dem Bebauungsplan zu entfernen und keine Höhenbeschränkung der Außenwand vorzunehmen. Es reicht aus, die Firsthöhe zu begrenzen, um eine Sichtbeeinträchtigung der Nachbargrundstücke auszuschließen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Höhenfestsetzungen sowohl für die Außenwandhöhe als auch für die Firsthöhe entsprechen den Vorgaben der Gestaltungssatzung für eingeschossige Gebäude. Insbesondere aufgrund der Hanglage und des Gebäudebestandes wird aus städtebaulichen Gründen ein Abweichen von der Gestaltungssatzung nicht als sinnvoll erachtet. Die Einschätzung des Anregungsgebers, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke aufgrund einer stärkeren Höhenentwicklung nicht entsteht, wird nicht geteilt.
3	Privat 3	18.11.2016	Es wird angeregt das Baufenster auf dem Flurstück 181 um 5,10 m auf eine Breite von 19,10 m zu vergrößern, um eine Erweiterung des Bestandsgebäudes zu ermöglichen.	Der Anregung wird gefolgt. Das Baufenster wird vergrößert, so dass die geplanten Maßnahmen umgesetzt werden können. Aufgrund der Größe des Grundstücks ist die bislang festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 auch bei einer Vergrößerung des Baufensters möglich, so dass diese Änderung den Zielen des Bebauungsplans entspricht.

Bebauungsplan 1-304-0 Erneute Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom 17.01.2017

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1	Deichschau Rindern	22.01.2017	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.	
2	Bischöfliches Generalvikariat	23.01.2017	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.	
3	Bezirksregierung Düsseldorf	26.01.2017	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.	
4	Westnetz GmbH	26.01.2017	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.	
5	Handwerkskammer Düsseldorf	26.01.2017	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.	
6	Straßen NRW	30.01.2017	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.	
7	Deichverband Xanten-Kleve	02.02.2017	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.	
8	Stadtverwaltung Goch	08.02.2017	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.	
9	Regionalforstamt Niederrhein	10.02.2017	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.	
10	IHK Niederrhein	14.02.2017	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.	
11_1	Kreis Kleve, Untere Naturschutzbehörde (Landschafts-	20.02.2017	Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gem. § 19 BauNVO die Möglichkeit besteht, die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % zu	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird jedoch nicht gefolgt. Die Rahmenbedingungen für die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Hier wurde die

	schutz)		überschreiten. Es wird angeregt, diese Überschreitungsmöglichkeit in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung aufzunehmen. Angeregt wird einen Mittelwert von 25 % mehr Versiegelung in die Berechnung aufzunehmen der aber durch Festsetzungen im Bebauungsplan eine Überschreitung der GRZ auszuschließen.	festgesetzte GRZ als Versiegelungsgrad berücksichtigt. In die Bilanzierung etwaige Befreiungen von Bebauungsplan und seinen Festsetzungen zu berücksichtigten wird als nicht sinnvoll angesehen.
11_2	Kreis Kleve, Untere Naturschutzbehörde (Artenschutz)		Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Da zurzeit keine Vorhaben geplant sind, welche eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten auslösen, wird darauf hingewiesen, dass eine Artenschutzprüfung Stufe II erst durchzuführen ist, wenn die Planungen wie z.B. Baumfällung oder Abriss von Gebäuden konkretisiert sind. Daher ist bei Vorhaben, die ein Betroffenheit planungsrelevanter Arten auslösen, die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen. Der Abbruch eines Gebäudes darf erst erfolgen, wenn die Untere Naturschutzbehörde zugestimmt hat.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird gefolgt. Die Anregung wird an die zuständige Behörde weitergeleitet.
11_3	Kreis Kleve, Untere Immissions-schutzbehörde		Gegen die Planungen bestehen Bedenken. Angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-296-0, welcher unter Anderem die Ansiedlung einer Sporthalle ermöglichen soll. Für eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung ist die Vorlage einer Lärmimmissionsprognose erforderlich, um den Nachweis der Verträglichkeit der einzelnen Gebiete zu erbringen. Insbesondere ist der Nachweis zu erbringen. Dass die zulässigen Immissionsrichtwerte entsprechend den Anforderungen der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung durch den Betrieb des benachbarten Stadions eingehalten	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Der angrenzende Bebauungsplan befindet sich noch im Verfahren. Bislang ist noch unklar, wo eine Sporthalle angesiedelt werden sollen. Wenn die Planungen zur Neuansiedlung einer Sporthalle vorangetrieben werden, wird auch das Thema Sportlärm detaillierter in dem betreffenden Bebauungsplanverfahren betrachtet. Aktuell befinden sich um das Stadion herum bereits Wohngebiete und auch das Plangebiet des Bebauungsplans 1-204-0 ist ein bereits bestehenden gebiet. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Bewohner durch den Sportlärm gestört werden. Daher

			werden.	wird eine Untersuchung es vorhandenen Sportlärms als nicht sinnvoll erachtet.
--	--	--	---------	---

Bebauungsplan Nr. 1-304-0 erneute Offenlage vom 17.01.2017 – 03.02.2017

Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.