

**Bebauungsplan 4-025-4 für den Bereich Delfter Straße im Ortsteil Materborn
Behörden und Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom 26.08.2016**

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1_1	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35 Städtebauaufsicht , Bau-, Wohnungs- und Denkmalangelegenheiten	15.09.2016	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 53 Immissionsschutz		Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 50 BImSchG im Rahmen und mit Mitteln der Bauleitplanung die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen (sog. „Dennoch-Störfälle“), auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden sollen. Es wird auf die Seveso II Richtlinie verwiesen. Die enthält sowohl Regelungen für betriebsbezogene Anforderungen an Anlagen als auch Vorgaben für die „Hauptüberwachung der Ansiedlung“. Art. 12 der Richtlinie hat das Ziel, die Auswirkungen von sogenannten „Dennoch-Störfällen“ durch die Wahrung angemessener Abstände so gering wie möglich zu halten. Es wird darauf hingewiesen, dass es drei Möglichkeiten gibt, die Seveso-II-Richtlinie umzusetzen: Es werden entsprechende Flächen für	Der Anregung wird gefolgt. Es wird eine textliche Festsetzungen in die Planzeichnung aufgenommen. Hierbei werden die Störfallbetriebe ausgeschlossen. Zusätzlich werden in die Begründung die Erläuterungen zum Störfallbetriebsausschluss eingearbeitet.

			<p>Betriebsbereiche, die bestimmte angemessene Abstände nicht überschreiten, vorgehalten. Es ist sicherzustellen, dass innerhalb der angemessenen Abstände keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden sind bzw. schutzbedürftige Nutzungen im betroffenen Bebauungsplanbereich ausgeschlossen werden.</p> <p>Besteht die grundsätzliche Planabsicht schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet zuzulassen, sollte die Zulässigkeit von Anlagen mit Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG innerhalb der Plangebietsfläche grundsätzlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Die angemessenen Abstände sollen auch in Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden, wenn die Thematik planerisch nicht in spezifischer Weise betrachtet und geregelt worden ist. Die Planungsbehörden können daher die Pflicht zur Berücksichtigung angemessener Abstände auf die Genehmigungsbehörden übertragen.</p> <p>Die derzeitigen Planungen werden kritisch gesehen.</p>	
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	30.08.2016	Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Planungen. Sollte die Höhe von 30 m für Gebäudeteile überschritten werden, wird um Beteiligung in jedem Einzelfall gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die vorgenommene Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen kann eine Gebäudehöhe von 30 m nicht erreicht werden. Sollte eine Überschreitung auftreten, wird das Bundesamt erneut beteiligt.
3	Landesbetrieb Wald und Holz	15.09.2016	Es bestehen aus forstbehördlicher Sicht Bedenken gegen den Bebauungsplan, da Wald überplant wird. Bei dem Grundstück Gemarkung Materborn, Flur 26, Flurstück 143/ 141 handelt es sich um einen ca. 25-jährigen Wald aus Ahorn, Weide, Pappeln und diversen Sträuchern. Die beiden Flächen ergeben zusammen eine Größe von ca. 1.900m ² . Unter der Voraussetzung, dass für die o.a. Waldflächen nachweislich Ersatz im Verhältnis	Der Anregung wurde gefolgt. In Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Wald und Holz ist eine Fläche für eine Waldumwandlung gefunden worden. Die Fläche liegt in Rindern am Tweestrom. Damit ist der Wald ausgeglichen, ein zusätzliches Waldumwandlungsverfahren ist nicht notwendig.

			1:1,5 geschaffen wird und diese Ersatzfläche im neu aufzustellenden FNP als Fläche für die Forstwirtschaft gekennzeichnet wird, können die Bedenken ausgeräumt werden.	
4_1	Geologischer Dienst	12.09.2016	Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Zur Klärung von Fragen möglicher bergbaulicher Einwirkungen ist eine Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie, zu stellen.	Nach Rücksprache mit dem Geologischer Dienst ist nicht davon auszugehen, dass bergbauliche Einwirkungen auf der Fläche vorhanden sind. Dieser Teil der Stellungnahme wird von dem Geologischen Dienst zurückgezogen.
4_2			Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.
4_3			Im Falle von Flächenversiegelungen sind die Möglichkeiten zur ortsnahen Versickerung gering verschmutzter Niederschlagswässer gem. § 51a LWG zu prüfen. Nach der uns vorliegenden Bodenkarte 1:50.000 ist der Boden für eine Niederschlagsversickerung voraussichtlich geeignet; ggf. sind technische Maßnahmen notwendig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.
4_4			Informationen hinsichtlich der Erdbebengefährdung sind der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen zu entnehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5	Kreis Kleve	14.09.2016	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
6	Niederrheinische Industrie- und Handelskammer	05.09.2016	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
7	Erzbischöflicher Schulfonds Köln	29.08.2016	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	

8	Straßen NRW	05.09.2016	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
9	Handwerkskammer Düsseldorf	08.09.2016	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
10	Deichschau Rindern	29.08.2016	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
11	Deichverband Xanten - Kleve	13.09.2016	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
12	Thyssengas GmbH	07.09.2016	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
13	LVR-Dezernat Finanz- und Immobilienmanagement	07.09.2016	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
14	Bischöfliches Generalvikariat Münster	31.08.2016	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	

Frühzeitige Beteiligung vom 05.09.2016 – 19.09.2016

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1_1	Privat 1	19.09.2016	Privat 1 regt an, dass der Bebauungsplanentwurf in ein Mischgebiet mit Wohnmöglichkeiten geändert wird. Bei der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird befürchtet, dass die verkehrliche Situation verschlechtert wird. Dies bedeutet, dass der gewerbliche Verkehr sich erhöht und die Anwohner der Siegfriedstraße stärker durch gewerbliche Verkehre belastet werden. Das derzeit festgesetzte Mischgebiet ist von der Materborner Allee aus über die Delfter Straße	Die Stadt Kleve hat aktuell in dem Plangebiet ein gut funktionierendes Gewerbegebiet mit angrenzendem Mischgebiet. Wobei in dem Mischgebiet kein Wohnen (außer Betriebsleiterwohnungen) derzeit zulässig ist. Diese Einschränkung ist aktuell jedoch nicht mehr zulässig. Durch die Wirtschaftsförderung ist eine Abfrage der ansässigen Gewerbetreibenden durchgeführt worden, mit dem Ergebnis, dass die Betriebe zufrieden sind und keine Verlagerungen an einen anderen Standort planen. In einem Mischgebiet sind Gewerbebetriebe zulässig, die das

			<p>erreichbar, auswärts ist das Teilstück zwischen Siegfriedstraße und Materborner Allee durch das Verkehrszeichen „267 Verbot der Einfahrt“ gesperrt, so dass die Auswärtsverkehre über die Siegfriedstraße abgeleitet werden. Dies belastet die Anwohner.</p>	<p>Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Einschränkung wird auch in dem eingeschränkten Gewerbegebiet durch eine textliche Festsetzung festgesetzt. Dadurch ergeben sich planungsrechtlich keine Änderungen für die Anwohner sowie für die Gewerbetreibenden.</p> <p>Es werden daher keine verkehrlichen Bedenken durch diese Änderungen gesehen. Der gewerbliche Verkehr wird sich durch den Bebauungsplan nicht weiter erhöhen oder verlagern. Die Bestandsstraße Delfter Straße weist eine Breite von 6 m an der schmalsten Stelle auf. Dies ist ausreichend für ein Gewerbegebiet, da schon eine Einbahnstraßenregelung eingeführt worden ist.</p> <p>Nach mehrfacher Überprüfung der Situation ist ein Verkehrsproblem an der Delfter Straße nicht nachvollziehbar. Zusätzlich muss angemerkt werden, dass 18 zusätzliche Wohneinheiten, die in einem Mischgebiet entstehen könnten, auch zusätzlichen Verkehr verursachen würden. Daher wird der Anregungen nicht gefolgt.</p>
1_2	Privat 1 (mit 13 zusätzlichen Unterschriften)	21.09.2016	<p>Es wird zusätzlich daraufhin gewiesen, dass die Siegfriedstraße in einer Tempo-30-Zone liegt.</p>	<p>Die Stellungnahme ist nicht Bebauungsplan relevant.</p>
2_1	Privat 2		<p>Privat 2 beabsichtigt, auf seinem Grundstück umfangreichen Wohnraum zu schaffen. Der vorhandene Betrieb soll umgesiedelt werden und drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten geschaffen werden. Es wurde auch bereits eine Bauvoranfrage gestellt. Daraufhin sollte ein Nachweis über die Verträglichkeit des Vorhabens bei der Verwaltung eingereicht werden. Es wurde ein Immissionsgutachten erstellt, welches nachweist, dass das geplante Bauvorhaben die gewerblichen Betriebe nicht einschränkt und es sogar als Lärmschutz zur Delfter Straße dient. Obwohl der Nachweis vorlag, hat die Verwaltung ein Bebauungsplanverfahren mit der Begründung das vorhandene Gewerbegebiet zu schützen eingeleitet.</p>	<p>Die Stadt Kleve hat in diesem Bereich ein gut funktionierendes Gewerbegebiet mit angrenzendem Mischgebiet. Wobei in dem Mischgebiet kein Wohnen (außer Betriebsleiterwohnungen) derzeit zulässig ist. Durch die Wirtschaftsförderung ist eine Abfrage der vorhandenen Gewerbetreibenden durchgeführt worden, mit dem Ergebnis das die Betriebe zufrieden sind und eher Expandierungstendenzen am Standort haben denn Verlagerungsabsichten. Daher wird es auch als sinnvoll und richtig angesehen, dass Gewerbegebiet zu sichern und vor weiteren negativen Einflüssen zu schützen. Ziel des Bebauungsplans ist es daher, den Vorhandenen gewerblichen Bestand zu schützen und dauerhaft zu sichern.</p> <p>Zusätzlich ist das geplanten Vorhaben von Privat 2 derzeit planungsrechtlich nicht zulässig, da das festgesetzte Mischgebiet kein Wohnen zulässt. Obwohl der Lärmgutachten hier keine Bedenken äußert, ist das Vorhaben grundsätzlich als</p>

			Diese Begründung überzeugt nicht.	planungsrechtlich unzulässig anzusehen.
2_2			Der Regionalplan (GEP 99) stellt den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar, damit sollte hier vorwiegend Wohnen entwickelt werden. Zusätzlich stellt der Flächennutzungsplan die Fläche nicht als gewerbliche Fläche dar und müsste geändert werden.	Der derzeit aktuelle Regionalplan stellt zwar einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar, es kann jedoch auch ein Gewerbegebiet im ASB dargestellt und somit festgesetzt werden, so dass hier kein Widerspruch besteht. Weiterhin wurden seitens der Bezirksregierung keine Bedenken bei der Beteiligung geäußert. Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Kleve ist aus dem Jahre 1974 und daher nicht mehr aktuell, derzeit wird der Flächennutzungsplan neu aufgestellt, hier wird die Entwicklung aufgenommen und aktualisiert.
2_3			Zusätzlich überzeugen die Ausführungen des Stadtentwicklungskonzeptes hier nicht, denn nach dem Verständnis des Konzeptes sollten sich Gewerbebetriebe, die sich –wie im vorliegenden Fall- im innerstädtischen Bereich befinden, im Bereich südlich der Querallee ansiedeln.	Richtig ist, dass das Stadtentwicklungskonzept ein Auslagern der vorhandenen Gewerbebetriebe aus Gemengelagen als Ziel ansieht. Um dieses Ziel zu erreichen ist das Gewerbegebiet an der Querallee entwickelt worden. Jedoch ist das neue Gewerbegebiet nicht dafür da, ein gesamtes vorhandenes Gewerbegebiet auszulagern, sondern es sollen Gewerbetreibende in wohnlich geprägten Bereich motiviert werden, in ein Gewerbegebiet zu ziehen, um bestehende Konflikte zu beseitigen. Das Stadtentwicklungskonzept steht damit im Einklang mit den Planungen.
2_4			Durch die Umwandlung des Mischgebiets in ein Gewerbegebiet wird eine Struktur entgegen bisherigen Konzeptionierung der Verwaltung vorgenommen. Das vorhandene Gewerbegebiet wird verfestigt.	Das vorhandene Gewerbegebiet wird gesichert und geschützt. Die Zielsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans werden weiter verfolgt. Durch den Ausschluss des Wohnens in dem bislang festgesetzten Mischgebiet wird ein Bereich geschaffen, der nicht störendes Gewerbe beinhalten soll. Diese Zielsetzung verfolgt der neue Plan ebenso. Das derzeit festgesetzte Mischgebiet ohne Wohnen wird in ein eingeschränktes Gewerbegebiet geändert. Für die vorhandenen Gewerbetreibenden ändert sich planungsrechtlich nichts, in einem Mischgebiet sowie in einem eingeschränkten Gewerbegebiet die gleichen Gewerbebetriebe zulässig sind. Das städtebauliche Ziel, dass gut funktionierende Gewerbegebiet zu schützen, ist sinnvoll und nachvollziehbar.
2_5			Die Erschließung ist für ein Gewerbegebiet nicht ausreichend. Die Delfter Straße ist zu schmal, daher kommt es immer wieder zu Verkehrsproblemen.	Die Bestandsstraße Delfter Straße weist eine Breite von 6 m an der schmalsten Stelle auf. Dies ist ausreichend für ein Gewerbegebiet, da schon eine Einbahnstraßenregelung eingeführt worden ist. Zusätzlich ist hier ein eingeschränktes

				<p>Gewerbegebiet festgesetzt, die vorhandene Situation wird sich damit nicht ändern. Nach mehrfacher Überprüfung der Situation ist ein Verkehrsproblem an der Delfter Straße nicht nachvollziehbar. Zusätzlich muss angemerkt werden, dass die geplanten 18 zusätzlichen Wohneinheiten auch zusätzlichen Verkehr produzieren würden.</p> <p>Die verkehrlichen Bedenken können nicht nachvollzogen werden.</p>
2_6			<p>Es wird angeregt ein Mischgebiet zu entwickeln, ggf. auch ein Urbanes Gebiet, welches gerade rechtlich neu geschaffen wird, damit Wohnen und Gewerbe nebeneinander existieren können.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Ziel, eine gemischte Struktur zu schaffen, ist grundsätzlich wünschenswert, jedoch auch in vielen Fällen problematisch. In dem vorliegenden Fall soll eine gut funktionierende Situation geschützt werden. Für das angrenzende Wohngebiet entstehen keine Änderungen, ebenso wird das Gewerbegebiet an der Huissener Straße gesichert. Das neue Urbane Gebiet existiert rechtlich noch nicht, da die Baurechtsnovellierung noch nicht beschlossen worden ist. Hierbei ist auch anzumerken, dass ein Urbanes Gebiet für hochverdichtete Bereich angedacht ist mit einer Geschossflächenzahl von 3,0. Dies wird hier nicht erreicht und soll auch nicht angestrebt werden. Eine Ausweisung eines Urbanen Gebietes wäre hier planungsrechtlich falsch.</p>
3	Privat 3	04.01.2017	<p>Es wird angeregt, dass Objekt Delfter Straße 24 als Wohnobjekt auszuweisen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stadt Kleve hat in diesem Bereich ein gut funktionierendes Gewerbegebiet mit angrenzendem Mischgebiet. Wobei in dem Mischgebiet kein Wohnen (außer Betriebsleiterwohnungen) derzeit zulässig ist. Durch die Wirtschaftsförderung ist eine Abfrage der vorhandenen Gewerbetreibenden durchgeführt worden, mit dem Ergebnis das die Betriebe zufrieden sind und eher Expandierungstendenzen am Standort haben, denn Verlagerungsabsichten. Daher wird es als sinnvoll und richtig angesehen, dass Gewerbegebiet zu sichern und auch vor weiteren negativen Einflüssen zu schützen. Jetzt in diesem Bereich ein Wohngebiet zu entwickeln, würde das Gewerbegebiet einschränken.</p>