

Bebauungsplan 5-318-0 für den Bereich Kattenwald / Pastoratsweg / Eichenwinkel

Behörden und Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom 29.06.2017

	Anregungs-steller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1_1	Geologischer Dienst	12.07.2017	Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung zu schützen ist. Weiterhin ist er vorwiegend im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Aspekte werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren behandelt.
1_2			Es wird angeregt zu prüfen, ob Möglichkeiten einer ortsnahen Versickerung gering verschmutzter Niederschlagswässer gem. § 51a LWG bestehen. Nach der vorliegenden Bodenkarte („Karte der schutzwürdigen Böden“ des Geologischen Dienstes) ist der Boden für eine Niederschlagsversickerung voraussichtlich geeignet.	Der Anregung wird gefolgt und ein Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dieser Belang zu prüfen.
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	13.07.2017	Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Interessensbereich des Luftverteidigungs-großraumradars Marienbaum befindet. Sollten daher bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten, ist das Bundesamt bei jedem Einzelfall vor Erteilung einer Baugenehmigung zu beteiligen.	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_1	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35.4	26.07.2017	Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange wird darauf hingewiesen das LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland und das	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Behörden wurden bereits im Rahmen der Offenlage um Stellungnahme gebeten. Die angesprochenen

			LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu beteiligen.	Behörden haben keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert.
3_2	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernate 25, 26, 33, 51, 52, 53, 54		Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
4	Kreis Kleve als Untere Naturschutzbehörde	08.08.2017	Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zur Auswertung der planungsrelevanten arten (Messtischblatt 4202) bzw. eine Beurteilung der Auswirkungen auf die planungsrelevanten Arten nicht ausreichend dargelegt wurden. Daher kann der Aspekt des Artenschutzes nicht abschließend geprüft werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurden die Aspekte nachgearbeitet und in der Begründung ergänzt. Die Bedenken des Kreises Kleve konnten damit ausgeräumt werden.
	Deichschau Rindern	02.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
	Thyssengas GmbH	04.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
	Bischöfliches Generalvikariat	04.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
	Deutsche Bahn	05.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
	Handwerkskammer Düsseldorf	10.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
	Regionalforstamt Niederrhein	12.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
	LVR – Dezernat gebäude- und Leigenschaftsmanagement, Umwelt, Energie, RBB	19.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	

	Straßen NRW	24.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
	IHK	02.08.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
Offenlage vom 12.07.2017 – 14.08.2017				
Private Anregungen				
1_1	Privat 1	27.07.2017	Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Flurstück 294 ein Anbau vorhanden ist, der im Kataster noch nicht erfasst ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ihm wird jedoch widersprochen. Der Anbau ist im Kataster enthalten. Das Baufenster deckt den Anbau ab und gibt darüber hinaus noch Erweiterungsmöglichkeiten für beide Grundstücke.
1_2			Es wird angeregt eine Erweiterungsmöglichkeit im östlichen Bereich zum Flurstück 416 zu schaffen. Geplant ist, an die vorhandene Doppelhaushälfte noch eine weitere Wohneinheit anzubauen, so dass aus dem Doppelhaus drei Reihenhäuser entstehen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Grundstücke haben großzügige Baufenster erhalten, um eine Erweiterung des Bestandes zu ermöglichen. Der Bereich von Reichswalde ist geprägt durch große Grundstücke mit einer aufgelockerten Bebauung (überwiegend Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften). Dieser Charakter soll erhalten bleiben, daher wurden auch die Festsetzungen des Bebauungsplans daran angepasst z. B. durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3. Die angesprochenen Grundstücke gehören zu den kleineren Grundstücken in diesem Bereich. Eine weitere Verdichtung wird der Lage des Grundstücks im Stadtgebiet nicht gerecht und entspricht auch nicht der baulichen Vorprägung in der Umgebung. Daher wird der Anregung nicht gefolgt, die Ausweisung der Baufenster wird beibehalten.

2	Privat 2	08.08.2017	<p>Es wird angeregt, die Fläche für das Montessori Kinderhaus als Wohnbaufläche darzustellen. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche führt zu einem Wertverlust des Grundstücks und erschwert und verzögert eine etwaige Wohnbebauung. Da bislang keine Vereinbarung mit der Elterninitiative zu einer Erweiterung vorliegt und der Vertrag über das Bestandsgebäude jederzeit kündbar ist, gibt es Bedenken gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Ausgangspunkt für die Erstellung des Bebauungsplans war die Notwendigkeit die bestehende Einrichtung zu erweitern. Die hohe Nachfrage nach Betreuungsplätzen in Reichswalde legt nahe, dass die Nutzung auch langfristig an diesem Standort beibehalten wird und eine Erweiterung sinnvoll ist. Hier besteht seitens der Stadt großes Interesse die Nutzung an diesem Standort langfristig zu halten und das Angebot zu erweitern. Da bislang kein Bebauungsplan für das Plangebiet vorhanden ist und insbesondere die Erweiterungsfläche kein Baurecht aufweist wird eine Wertminderung durch die Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche“ nicht gesehen. Es wird städtebaulich als nicht sinnvoll erachtet den Bereich als Wohnbaufläche auszuweisen, da für die Erweiterungsfläche keine öffentliche Erschließung vorhanden ist und daher der Bereich nur durch einen Anbau an das bestehende Gebäude genutzt werden kann. Eine eigenständige Nutzung als Wohngebäude ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.</p>
---	----------	------------	---	---