

**Bebauungsplan Nr. 1-089-10 für Bereich Hagsche Straße/ Hagsche Poort (altes Postgebäude)  
Frühzeitige Beteiligung vom 05.01.2015 bis 19.01.2015**

**Behörden und Träger öffentlicher Belange**

	<b>Anregungssteller</b>	<b>Datum</b>	<b>Anregung</b>	<b>Verwaltungsstellungnahme</b>
1	LVR- Amt für Denkmalpflege im Rheinland	05.01.2015	Das Amt für Denkmalpflege äußert hinsichtlich der beabsichtigten Festsetzungen für den nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets MK 4 denkmalpflegerische Bedenken wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Baudenkmal ehem. Herz-Jesu-Kloster, Hagsche Poort 23. Es wurde um einen Abstimmungstermin hinsichtlich Dachform, First- und Traufhöhe gebeten.	Der Anregung wird gefolgt. Der Abstimmungstermin mit dem LVR hat ergeben, dass die max. zulässige Höhe der Bebauung im MK 4 die Höhe des Herz-Jesu-Klosters nicht überschreiten soll. Im Bebauungsplan wird daher die maximale Firsthöhe von 14,00 m auf 12,50 m reduziert. Somit würde eine neu entstehende Bebauung im MK 4 unter der Firsthöhe (ohne Turm) des Klosters liegen.
		14.01.2015	Im Rahmen des Abstimmungstermins wurde angeregt, dass entlang der Hagschen Poort, wie entlang der Hagschen Straße, eine Baulinie ausgewiesen werden soll.	Der Anregung wird gefolgt. Entlang der Hagschen Poort wird, wie entlang der Hagschen Straße, im Bebauungsplan eine Baulinie ausgewiesen, um eine einheitliche Bauflucht zu erreichen.
2_1	Geologischer Dienst NRW	19.01.2015	Der Geologische Dienst weist auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hin, die bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Bestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Dem Plangebiet ist folgenden Erbebenzone/ geologische Untergrundklasse zuzuordnen: Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für die üblichen Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potentieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke mit der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in der Planzeichnung sowie in der Begründung unter dem Kapitel 10 ergänzt.
3	Kreis Kleve – Untere Landschaftsbehörde	21.01.2015	Als Untere Landschaftsbehörde wird die Artenschutzprüfung prüfen, sobald diese vorliegt. Der Untere Landschaftsbehörde liegen keine Hinweise auf planungsrelevante Arten vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Artenschutzprüfung wird bis zur Offenlage erstellt und dem Kreis Kleve zur Prüfung vorgelegt werden.
	Kreis Kleve – Untere Bodenschutzbehörde		Die Untere Bodenschutzbehörde stellt fest, dass wie in der Begründung ausgeführt, sich mit der ehemaligen „Tankstelle Tönnissen“ (AZ:693209-949) ein Altlastenstadtort im Plan-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Vorliegen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen kann erst bei der Planung konkreter Vorha-

			<p>gebiet befindet, zu dem keine näheren Erkenntnisse über mögliche Verunreinigungen vorliegt.</p> <p>Vor der Realisierung einer Neubebauung in dem entsprechenden Baufenster wäre daher nachzuweisen, dass gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.</p>	<p>ben nachgewiesen werden. Dementsprechend ist der Nachweise über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Teil des weiterführenden Verfahrens und sind bei der Baugenehmigung zu erbringen.</p>
			<p>Es wird angemerkt, dass der Standort weder in der eigentlichen Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet, noch wird textlich auf ihn hingewiesen bzw. textlich festgesetzt, dass hier der Nachweis über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse noch zu erbringen sind.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Standort des Altlastenstadtsorts ist in der Planzeichnung bereits mit einer entsprechenden Signatur gekennzeichnet. Die Signatur wird zusätzlich farblich hervorgehoben, um den Standort noch deutlicher hervorzuheben.</p> <p>Zusätzlich wird ein Hinweis, dass bei Realisierung einer Neubebauung der Nachweis über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erbringen ist, in die Begründung unter dem Kapitel 8 aufgenommen.</p>
4_1	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	22.01.2015	<p>Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb des Schutzbereichs des in die Denkmalliste der Stadt Kleve eingetragenen Bodendenkmal KLE 245 – Stadt Kleve - , in der historischen Altstadt von Kleve, an der Straße, die historisch hinter der Stadtmauer verlief, liegt. Das Grundstück grenzt im Südosten an das mittelalterliche Hagsche Tor / Hagsche Poort, das heute obertägig nicht mehr erhalten ist. Daher ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass sich im Planbereich bedeutende Relikte der Geschichte der Stadt Kleve und der hier lebenden und arbeitenden Menschen erhalten haben.</p> <p>Auf diese Befund/Fundlage verweisen neben den historischen Grundlagen archäologische Untersuchungen in der nahen Umgebung des Plangebiets. Unmittelbar nördlich wurden Untersuchungen in der sog. Böllenstege durchgeführt (NI 2003/1016), die umfangreiche Zeugnisse zur Geschichte vom Mittelalter bis zur Neuzeit ergaben.</p> <p>Bei baubegleitenden Untersuchungen im Zuge von Leitungsverlegungen in der Hagschen Poort wurden Ziegelfundamente nahe des ehemaligen Hagschen Tores ermittelt (NI 20121/1001). Ebenso wird auf die umfangreichen Grabungs-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis auf die Lage des Plangebiets innerhalb des Bodendenkmals KLE 245.</p> <p>Das Bodendenkmal KLE 245 – Stadt Kleve – umfasst einen großen Teil der Klever Innenstadt. Eine gesonderte Signatur im Planbereich würde implizieren, dass nur der Geltungsbereich das Bodendenkmal umfasst und wäre daher irreführend.</p> <p>Der langfristigen Sicherung des Bodendenkmals wird insofern Rechnung getragen, dass die Ausführungen des LVR – samt Hinweisen auf Befunde/Fundlagen ausführlich in die Begründung zum Bebauungsplan, unter Kapitel 9, aufgenommen werden.</p> <p>Der Hinweis in der Planzeichnung bleibt auch weiterhin erhalten.</p>

			<p>ergebnisse mittelalterlicher bis neuzeitlicher Datierung bei den Grabungen im Bereich der Sparkasse Goldstraße hingewiesen (NI 1989/0104).</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass mit der Neuordnung des Plangebiets auch die Festsetzung neuer Baufenster verbunden ist. Dieses führt zu Bodeneingriffen in den Bereichen des Bodendenkmals, die bislang noch nicht durch die vorhandene Bebauung gestört sind. Daher bestehen gegen die Überplanung nicht gestörter Flächen innerhalb des Plangebiets Bedenken.</p> <p>Das Bodendenkmal KLE 245 ist seit dem 07.11.2008 in die Denkmalliste der Stadt Kleve eingetragen. Mit der Stellungnahme zur Aufstellung des Flächennutzungsplans vom 16.09.2011 hatte das Amt für Bodendenkmalpflege bereits auf die Notwendigkeit verwiesen, die ortsfesten Bodendenkmäler nachrichtlich in den FNP zu übernehmen und darzustellen. Gleiches gilt damit auch für den nun zu entwickelnden Bebauungsplan. Die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Sichern heißt, den vorhandenen Bestand ungestört zu erhalten. Zielsetzung soll sein, diesem Planungsleitsatz durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen Rechnung zu tragen.</p>	
5_1	Bezirksregierung Düsseldorf- Dez.35	28.01.2015	<p>Hinsichtlich der Belange der Städtebauaufsicht, der Bau-, Wohnungs- und Denkmalangelegenheiten sowie –förderung merkt die Bezirksregierung Düsseldorf an, dass sich gesamte Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches des in die Denkmalliste der Stadt Kleve eingetragenen Bodendenkmals KLE 245 (mittelalterliche und frühneuzeitige Altstadt Kleve) befindet. Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) sind zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis auf das Bodendenkmal sowie auf die Beachtung der Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) sind bereits in der Planzeichnung enthalten. Ausführliche Hinweise zum Bodendenkmal werden darüber hinaus in die Begründung unter Kapitel 9 aufgenommen.</p>
5_2	Bezirksregierung Düsseldorf		<p>Sollten durch den Planentwurf die Aufgabenbereiche des Landschafts- und Naturschutzes, der Wasser- und Abfallwirtschaft und des Immissionsschutzes im Zuständigkeitsbereich der Abteilung 5 (Umwelt, Dez. 51 – 54) der Bezirksregierung Düsseldorf nicht berührt sein, bitte ich Sie durch die zuständigen unteren Umweltbehörden o.g. Aufgabenberei-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die unteren Behörden wurden im Rahmen des Verfahrens bereits beteiligt.</p>

che prüfen und bewerten zu lassen.

*private Anregungen*

	<b>Anregungssteller</b>	<b>Datum</b>	<b>Anregung</b>	<b>Verwaltungsstellungnahme</b>
1	Privat 1	16.01.2015	<p>Das Grundstück des Anregungsgebers ist von der Aufstellung des Bebauungsplans betroffen. Der Anregungsgeber bringt vor, dass das geplante Geh-, Fahr und Leitungsrecht im nordwestlichem Bereich des Plangebiets, welches das rückwertige Grundstück erschließen soll, in diesem Bereich nicht angelegt werden kann. Hier hat das Grundstück des Anregungsgebers keinen Zugang zur Straße Hagsche Poort. Zwischen der Straße Hagsche Poort und dem Grundstück des Anregungsgebers liegt eine kleine Parzelle, die nicht dem Anregungsgeber gehört.</p> <p>Es wird angeregt, das Geh-, Fahr und Leitungsrecht in südliche Richtung zu verlegen, um Auseinandersetzungen bezüglich der Erschließung der rückwertigen Bebauung zu vermeiden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Im Bebauungsplan wird ein zusätzliches Geh-, Fahr und Leitungsrecht südlich in das MK 4 gelegt. Auf diese Wiese kann bei Abriss und Neubau bzw. einer Neuordnung der Bebauung die passende Zuwegung zu den hinter liegenden Grundstücken gewählt werden.</p>
2_1	Privat 2	19.01.2015	<p>Der Anregungsgeber Privat 2 bringt mehrere Anregungen bezüglich der Planinhalte vor, deren Berücksichtigung eine Unterstützung bei der Entwicklung der innerstädtischen Fläche darstellen sollen.</p> <p>Es wird angeregt im MK 1 die Bestandhöhe des alten Postgebäudes (Sicht von der Hagschen Straße) mit 16,42 m zu übernehmen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die zulässige Höhe im MK 1 wird von 14,00 m auf 16,50 m sowie auf drei bis vier Geschosse angehoben. Auf diese Wiese können Veränderungen innerhalb des Bestandsgebäudes (Altes Postgebäude) vorgenommen werden, um das Gebäude kurzfristig eine Nutzung zu führen zu können.</p>
2_2			<p>Für MK1 und MK2 wird angeregt, die Geschossflächenzahl (von 2,0) auf 3,0 anzuheben, vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Bebauung mit entsprechend großen Nutzflächen.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die Geschossflächenzahl wird im MK 1 aufgrund der Zulässigkeit von einer drei bis viergeschossigen Bebauung auf 3,0 angehoben. Im MK 2 wird eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Diese Geschossflächenzahl ist ausreichend, um die maximal zulässigen drei Vollgeschosse zu errichten.</p>
2_3			<p>Im MK2 soll konkretisiert werden, dass die Möglichkeit der Wohnnutzung neben Gewerbeflächen auch im Erdgeschoss besteht.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die textliche Festsetzung wird dahingehend angepasst, dass in den festgesetzten Kerngebieten MK 2 und MK 3 auch Wohnnutzungen ab dem Kellergeschoss zuläs-</p>

				sig sind.
2_4			Im MK1 soll das alte Postgebäude, als Hinweis zum ehemaligen Stadttor „Hagsche Tor“ 5, als architektonische Aufwertung eine Turmbildung erhalten. Auf diese Weise soll ein städtebauliches Entree von der Oberstadt zur Kernstadt entstehen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Gesonderte Festsetzungen für eine Turmbildung werden im Bebauungsplan nicht aufgenommen. Der Bebauungsplan gibt ein städtebaulich sinnvolles Maß der baulichen Nutzung für den Bereich des alten Postgebäudes vor. Innerhalb einer großzügigen überbaubaren Fläche wird eine geschlossene, bis zu vierstöckige Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus wird eine maximale Firsthöhe von 16,50 m zugelassen. Im Rahmen dieser Vorgaben kann sich die architektonische Ausgestaltung der Bebauung bewegen. Richtlinien für architektonische Gestaltungsmöglichkeiten bietet hierbei die Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Kleve (2014).
2_5			Es wird angeregt zu ermöglichen zwischen den Baufeldern MK 1 zu MK 2 eine Brückenbildung ab dem 3. OG zu realisieren.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan trennt klar die großzügig gewählten Baufenster MK 1 und MK 2. Eine Überbrückung der Baufenster zur Schaffung eines verbundenen Gebäudekörpers ist an dieser Stelle aufgrund einer massiven Wirkung des Bauvorhabens nicht sinnvoll. Bedenken bestehen auch wegen einer möglichen Schattenbildung zwischen den Baufenstern MK 1 und MK 2 bei einer Verbindung der beiden Einheiten.

**keine Anregungen**

	<b>Anregungssteller</b>	<b>Datum</b>	<b>Anregung</b>
1	Deichverband Xanten-Kleve	29.12.2014	---
2	Deichschau Rindern	02.01.2015	---
3	LVR-Dezernat Finanz- und Immobilienmanagement	06.01.2015	---
4	Straßen.NRW	06.01.2015	---
5	Niederrheinische Industrie- und Handelskammer zu Duisburg	07.01.2015	---
6	Thyssengas	07.01.2015	---
7	Handwerkskammer Düsseldorf	16.01.2015	---
8	Deutsche Bahn AG	20.01.2015	---

**Bebauungsplan Nr. 1-089-10 für Bereich Hagsche Straße/ Hagsche Poort (altes Postgebäude)  
Offenlange vom 29.09.2015 bis 02.11.2015**

**Behörden und Träger öffentlicher Belange**

	<b>Anregungssteller</b>	<b>Datum</b>	<b>Anregung</b>	<b>Verwaltungsstellungnahme</b>
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	08.10.2015	Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Planungen. Sollte die Höhe von 30 m für Gebäudeteile überschritten werden, wird um Beteiligung im jeden 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.
2	Stadtwerke Kleve GmbH	17.03.2015	Im Geltungsbereich befindet sich eine Ortsnetzstation „Hagsche Poort“ auf privatem Grund, die für die Stromversorgung der umliegenden Straßen, u.a. Hagsche Straße und Hagsche Poort, benötigt wird. Es wird darum gebeten die vorhandene Ortsnetzstation in den Bebauungsplan einzufügen.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Ortsnetzstation wird im Bebauungsplan als Fläche für die Elektrizitätsversorgung festgesetzt.
3	Kreis Kleve – Untere Landschaftsbehörde	5.11.2015	Es liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor, da keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten sind, weil die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen geeignet und wirksam sind. Jedoch sind die aufgenommen Nebenbestimmungen zum Schutz von Fledermäusen zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bevor ein Abriss von Gebäudeteilen und Änderungen an der äußeren Gebäudehülle stattfinden, hat eine Untersuchung auf Lebensstätten von Fledermäusen, bzw. Vögeln zu erfolgen. Falls notwendig werden dann CEF-Maßnahmen durchgeführt. Die entsprechenden Maßnahmen werden in den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag integriert.
4_1	Kreis Kleve – Untere Bodenschutzbehörde	5.11.2015	Zum Altlastenstadort „Tankstelle Tönnissen“ (AZ:693209-949) im Plangebiet liegen keine näheren Erkenntnisse über mögliche Verunreinigungen vor. Vor der Realisierung einer Neubebauung in dem entsprechenden Baufenster wäre daher nachzuweisen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Vorliegen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen kann erst bei der Planung konkreter Vorhaben nachgewiesen werden. Dementsprechend ist der Nachweis über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Teil des weiterführenden Verfahrens und im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.
4_2			Es wird empfohlen, auf die Umstände auch in den textlichen Festsetzungen (bzw. Hinweisen) des Bebauungsplanes selbst hinzuweisen.	Im Plan wird als Hinweis vermerkt, dass bei Realisierung einer Neubebauung der Nachweis über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erbringen ist.
5	LVR-Amt für Bodendenk-	22.10.2015	Ein Verweis auf die §§ 15 und 16 DSchG NW ist nicht sachgerecht und im vorliegende Fall auch nicht einschlägig,	Der Anregung wird gefolgt. Als textliche Festsetzung wird in den Plan aufgenom-

	malpflege im Rheinland		da die genannten Vorschriften auf den Umgang mit Zufallsfunden verweisen. Jedoch ist diese Situation nicht gegeben, da sich der Geltungsbereich im eingetragenen Bodendenkmal befindet und das Wissen über ein Antreffen von Befunden den Grad der „mit an Sicherheit grenzenden Wahrscheinlichkeit“ erreicht hat. Für den Fall, dass nach Erteilung einer Baugenehmigung im Zuge von Bautätigkeiten Befunde angetroffen werden, hat der Vorhabenträger auf seine Veranlassung und Kosten nach § 29 DSchG NW die wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung und Dokumentation der Befunde und Funde zu tragen. Im Zuge eines folgenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens kann eine Einschränkung bestehenden Baurechts folgen.	men, dass die Ausführung von Erdarbeiten im Plangebiet gem. § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig ist, wenn die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Kleve und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Eine Grabungserlaubnis gem. § 13 DSchG ist erforderlich. Darüber hinaus wird der Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, dass die anfallenden Kosten im Zuge archäologischer Funde im Rahmen des zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen sind (§ 29 Abs. 1 DSchG NW).
6_1	Bezirksregierung Düsseldorf- Dez.35.4	27.10.2015	Es wird empfohlen, das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ämter und Behörden wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens bereits berücksichtigt. Außer vom LVR- Amt für Bodendenkmalpflege sind keine Anregungen eingetroffen (s. Stellungnahme 4).
6_2	Bezirksregierung Düsseldorf	27.10.2015	Sollten durch den Planentwurf die Aufgabenbereiche des Landschafts- und Naturschutzes, der Wasser- und Abfallwirtschaft und des Immissionsschutzes im Zuständigkeitsbereich der Abteilung 5 (Umwelt, Dez. 51 – 54) der Bezirksregierung Düsseldorf nicht berührt sein, sollen o.g. Aufgabenbereiche durch die zuständigen unteren Umweltbehörden geprüft und bewertet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unteren Behörden wurden im Rahmen des Verfahrens bereits beteiligt. Der Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde, dass vor der Realisierung einer Neubebauung in dem entsprechenden Baufenster nachzuweisen wäre, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, sowie auf die Umstände auch in den textlichen Festsetzungen (bzw. Hinweisen) des Bebauungsplanes selbst hinzuweisen, wird gefolgt (s. Stellungnahme 3_1).
7_1	Deutsche Telekom GmbH	16.10.2015	Im Planungsbereich befindet sich eine wichtige Vermittlungsstelle der Telekom. Da die Liegenschaften und Gebäude von der STRABAG Property and Facility Services GmbH (Bleichstr.52, D-60313, Frankfurt am Main) verwaltet werden, wird die Bitte geäußert, diese im Zuge der Bauleitplanung mit anzuschreiben.	Der Anregung wird gefolgt. Die STRABAG Property and Facility Services GmbH wird im weiteren Verlauf beteiligt.
7_2			Des Weiteren muss die Nutzung des Gebäudes als zentraler Technikstandort gewährleistet werden.	Diese Information wird in Form eines Hinweises in die Planzeichnung aufgenommen.

7_3			<p>Der überwiegende Teil der Kabel verläuft im öffentlichen Bereich der Straßen „Hagsche Straße“ und “Hagsche Poort“.</p> <p>Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und weiteren Betrieb gefährdet sind, daher wird um die Beteiligung bei weiteren Planungen gebeten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei absehbaren Baumaßnahmen wird frühzeitig (mind. 6 Monate) Kontakt aufgenommen, um die Koordinierung zu ermöglichen.</p>
8	Deichschau Rindern	29.09.2015	Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	-
9	Deichverband Xanten- Kleve	29.09.2015	Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	-
10	Erzbischhöflicher Schulfonds Köln	29.09.2015	Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	-
11	Straßen NRW	30.09.2015	Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	-
12	Thyssengas	30.09.2015	Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	-
13	Deutsche Bahn AG	01.10.2015	Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	-
14	LVR-Finanz- und Immobilienmanagement	02.10.2015	Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	-
15	Westnetz GmbH	06.10.2015	Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	-
16	Industrie- und Handelskammer	14.10.2015	Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	-
17	Handwerkskammer Düsseldorf	20.10.2015	Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	-



**Offenlage 29.09.2015 bis zum 02.11.2015**

	<b>Anregungssteller</b>	<b>Datum</b>	<b>Anregung</b>	<b>Verwaltungsstellungnahme</b>
1_1	Privat 1	19.10.2015	Es wird angeregt, in dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Einzelhandels auszuschließen.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Einzelhandelskonzept der Stadt sieht den Geltungsbereich als perspektivische Entwicklungsfläche für die Innenstadt vor, welche im Rahmen einer langfristigen Innenstadtentwicklung einen Entwicklungsimpuls setzen kann.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve empfiehlt für die Klever Innenstadt eine moderate Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes, so dass auch der ansässige Einzelhandel von Verbundeffekten profitieren kann. Dabei steht eine Diversifizierung des Angebotes Bekleidung, Schuhe, Sport sowie Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren und Haustextilien im Vordergrund. Darüber hinaus besteht für die Innenstadt Bedarf, die Nahversorgung neu aufzustellen, dafür sind sowohl bei Nahrungs- und Genussmitteln als auch bei Drogeriewaren Ergänzungs- bzw. Erweiterungsflächen notwendig.</p> <p>Investoren und damit auch die Kommunen müssen sich auch in manchen Segmenten tendenziell auf fallende Mieten und kürzere Laufzeiten der Mietverträge einstellen. Auch erhöht sich durch den potenziellen Verlust zahlreicher Ankermieter das Mietausfallrisiko. Zudem wird sich die Polarisierung zwischen guten und weniger guten Objekten und Standorten weiterhin fortsetzen. So ist davon auszugehen, dass sich die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in Städten mit einem überregionalen Einzugsbereich sowohl in 1-A-Lagen als auch in B- und Nebelagen positiv entwickeln wird und somit hier ein hohes Investmentpotenzial gegeben ist. Aber schon bei Städten, die nur ein regionales Einzugsgebiet aufweisen, ist nur noch in den 1-A-Lagen ein positives Investmentpotenzial zu erwarten. In den</p>

				<p>B- und Nebenlagen dieser Städte dürften sich die zukünftige Flächennachfrage und der zusätzliche Flächenbedarf dagegen rückläufig entwickeln. So gehen Handelsnutzer in diesen Städten und in diesen Lagen kaum Kompromisse bzgl. der Grundrissgestaltung, der Objektausstattung und der Miethöhe ein.</p> <p>Insgesamt wird somit damit zu rechnen sein, dass sich der innerstädtische Flächenbedarf auf attraktive Verbundstandorte konzentrieren wird. Damit wird ein Flächenbedarf für moderne Betriebskonzepte einhergehen, während zu kleine oder in Randlagen befindliche Einzelhandelsflächen zunehmend abschmelzen werden. Für die Weiterentwicklung der Klever Innenstadt ist es somit auch von Bedeutung, dass es gelingt, weitere frequenzstarke Einzelhandelsbetriebe in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich zu integrieren. Dazu sind Entwicklungsflächen notwendig, die es ermöglichen, auch größere Angebotsformate anzusiedeln.</p> <p>Diese Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes werden verfolgt, so dass der Einzelhandel hier nicht vollständig ausgeschlossen wird. Durch diese Anregung könnte das städtische Ziel nicht verfolgt werden und würde in dieser zentralen Lage (Einkaufsstraße) ggf. zu einem „trading-down-Effekt“ führen.</p>
1_2			<p>Die Festsetzung eines Kerngebiets in den mit MK 2, MK 3 und MK 4 bezeichneten Teilbereichen des Bebauungsplans ist unzulässig.</p> <p>Die Planung muss einer der Gebietskategorien der BauNVO entsprechen. Diese Voraussetzungen sind für die Kerngebiete MK 2, MK3 und MK 4 bezeichneten Teilbereiche nicht erfüllt. In diesen Gebieten besteht derzeit faktisch kein Kerngebiet, da diese Bereiche mit einem Garagenhof und Parkflächen belegt sind.</p> <p>Eine kerngebietstypische Nutzung in dem Plangebiet ist gegenwärtig nicht vorhanden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung eines Baugebiets nach der Baunutzungsverordnung wird nicht aus der Ausprägung der realen Nutzung entwickelt. Unabhängig von der realen Ausprägung können Baugebiete ausgewiesen werden, sofern diese Festsetzungen aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen entwickelt worden sind und den städtischen Zielen entsprechen. Städtisches Ziel ist es, in diesem Bereich ein Kerngebiet zu entwickeln. Um den Vorgaben der Baunutzungsverordnung nicht zu widersprechen, wird im Kerngebiet weder Einzelhandel noch Wohnen ausgeschlossen. Es soll eine flexible Potenzialfläche entstehen. Daher sollen, wie im Einzelhandelskonzept vorgesehen, Einzelhandel oder Büros/ Dienstleistungen entstehen können.</p>

				<p>nen.</p> <p>Ebenfalls ist die Festsetzung des Baugebietes „Kerngebiet“ aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve entwickelt worden, da nach § 1 Abs. 4 BauGB ein Entwicklungsgebot besteht. Der Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich gemischte Bauflächen sowie eine Gemeinbedarfsfläche, dessen Relevanz aufgrund der aufgegebenen Nutzung des „alten Postgebäudes“ als Post hinfällig ist, vor. In den umliegenden Bereichen sind ebenfalls gemischte Bauflächen ausgewiesen. Auch der Entwurf des sich derzeit in Aufstellung befindenden Flächennutzungsplans der Stadt Kleve sieht für den Bereich ein Kerngebiet vor. Aus gemischten Bauflächen können entsprechend des Entwicklungsgebotes nur bestimmte Baugebiete (Dorf-, Misch- oder Kerngebiete) entwickelt werden. Eine Ausweisung als Kerngebiet innerhalb des Geltungsbereichs und dementsprechend auch in den Nutzungsgebieten MK 2, MK 3 und MK 4 entspricht dem durch das BauGB geforderte Entwicklungsgebot.</p> <p>Die Festsetzungen entsprechen somit der Baunutzungsverordnung vollständig und sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.</p>
1_3			<p>Privat 1 weist daraufhin, dass die Zulässigkeit von Wohnungen im gesamten Kerngebiet zu einer Nichtigkeit des Bebauungsplans führen kann. Die Festsetzung gem. § 7 (4) BauNVO sieht nur Wohnungen in einem bestimmten Geschoss vor. Eine Anwendung auf den gesamten Plan ist zulässig.</p>	<p>Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Die Festsetzung zur Art der Nutzung wird so geändert, dass Wohnungen im MK 2 und MK 3 ab den Kellergeschossen gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO zulässig sind. Hierbei verfolgt die Stadt wiederum das Ziel den Bereich flexibel weiterzuentwickeln. Ein Kerngebiet ist für eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Handelsbetrieben vorgesehen, hinzu können unterschiedliche Nutzungen, wie Wohnungen/ Verwaltung und Büros kommen. Diese Entwicklung ist durch diese Festsetzung entsprechend möglich und umsetzbar. Daher verfolgt die Stadt Kleve das Ziel auch Wohnungen im Erdgeschoss zuzulassen, jedoch schränkt dies die weitere Nutzung nicht im Geringsten ein. Daher ent-</p>

1_4			<p>Privat 1 weist daraufhin, dass ein Abwägungsmangel vorliegt, da das Einzelhandelskonzept über weitere Belange gesetzt worden wäre. Dies führt zu einem Ungleichgewicht und damit zu einem Abwägungsfehler. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve ist gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen worden und ist damit nur in der Abwägung zu berücksichtigen. Das von Privat 1 eingereichte Gegengutachten zum Einzelhandel sieht keine Potenziale für Einzelhandel mehr in Kleve vor.</p>	<p>spricht die Festsetzung den städtischen Zielen.</p> <p>Das städtische Ziel für den Bebauungsplan sieht einen flexiblen Standort in der Innenstadt vor, dies bedeutet, dass neben Einzelhandel auch weitere Nutzungen entstehen können. Daher soll ein Standort geschaffen werden, der Wohnungen, Handelseinrichtungen, Büro und Dienstleistungen zulässt. Das Einzelhandelskonzept unterstützt dieses Ziel vollständig und kann damit auch konsequent verfolgt werden. Das Einzelhandelskonzept sieht hier eine Potenzialfläche für Einzelhandel vor, was von der Stadt mit einem Kerngebiet unterstützt wird.</p> <p>Das Einzelhandelsgutachten der Stadt Kleve von 2014 sieht Folgendes für den Standort vor:  „Im Hinblick auf die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen bildet der Standort Post/ Schule eine Randlage der südlichen Innenstadt. Für die (Weiter-)Entwicklung des Areals bieten sich grundsätzlich Einzelhandelsnutzungen an, wenn es gelingt, eine städtebaulich und funktionale Verbindung mit der Fußgängerzone Hagsche Straße und eine leistungsfähige Verkehrsanbindung zur Abwicklung des Kundenverkehrs herzustellen. Anderenfalls stünde zu befürchten, dass eine Nutzung durch hochwertige innenstadttypische Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe nicht gelingt.“</p> <p>Als Gegenpol zu einer möglichen Einzelhandelsentwicklung am Minoritenplatz ist auch diesem Standort eine Eignung für den Einzelhandel zuzusprechen, so dass das Areal für eine zukünftige Innenstadtarrondierung freigehalten werden sollte.“</p> <p>Das Einzelhandelsgutachten sieht noch Potenziale für die Innenstadt Kleve vor und empfiehlt diesen Standort für Einzelhandel vorzusehen. Das festgesetzte Kerngebiet bietet diese Möglichkeit, jedoch ohne eine Einschränkung anderer innenstadttypischer Nutzungen. Der Vorwurf eines Abwägungsfehlers ist haltlos und nicht verständlich. Das Einzelhandelskonzept ist nicht bevorzugt sondern in den Planungen berücksichtigt worden. Die privaten sowie öffentlichen Belange sind gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewägt</p>
-----	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

				worden.
--	--	--	--	---------

**Bebauungsplan Nr. 1-089-10 für Bereich Hagsche Straße/ Hagsche Poort (altes Postgebäude)  
Erneute Offenlange vom 17.01.2017 bis 03.02.2017**

**Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.01.2017**

	<b>Anregungssteller</b>	<b>Datum</b>	<b>Anregung</b>	<b>Verwaltungsstellungnahme</b>
1_1	Kreis Kleve – Untere Naturschutzbehörde bzgl. des Landschaftsschutzes	14.02.2017	Es werden keine Bedenken gegen die Änderungen erhoben. Für das weitere Verfahren wird jedoch angeregt, die mögliche Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % in der Eingriffsbilanzierung entweder durch Ergänzung begrenzender Festsetzungen im Entwurf oder Anpassung der Bilanzierung um eine 25% Erhöhung (als Mittelwert) der versiegelten Fläche zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Baufenster wurden so gewählt, dass sie realistisch für die Nutzung und deren Versiegelung sind, so dass eine zusätzliche Versiegelung nicht notwendig ist.
1_2	Kreis Kleve – Untere Naturschutzbehörde bzgl. des Artenschutzes	14.02.2017	Die Nebenbestimmungen des Protokollbogen C zur Artenschutzprüfung sind zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nebenbestimmungen des Protokollbogen C sind bereits in der Artenschutzprüfung enthalten
2_1	Bezirksregierung Düsseldorf-Dez.35.4	26.01.2017	Im Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal KLE245, das jedoch bereits in der Begründung zur Offenlange berücksichtigt wird. Es wird empfohlen, das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ämter und Behörden wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens bereits berücksichtigt. Es sind keine Anregungen eingegangen.
3	Westnetz GmbH	26.01.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch darum gebeten, zukünftige Anfragen an die innogy Netze Deutschland GmbH im Hause Westnetz GmbH zu richten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der genannte Adressat wird zukünftig berücksichtigt.
4	Deichschau Rindern	22.01.2017	Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	-
5	Deichverband Xanten- Kleve	02.02.2017	Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	-
6	Landesbetrieb Wald und Holz NRW	10.02.2017	Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	-
7	Stadt Goch	08.02.2017	Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	-

8	Bischöfliches Generalvikariat Münster	23.01.2017	Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	
9	Straßen.NRW	30.01.2017	Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	-
10	Industrie- und Handels- kammer	14.02.2017	Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	-
11	Handwerks- kammer Düsseldorf	24.01.2017	Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	-

**Erneute Offenlange vom 17.01.2017 bis 03.02.2017**

Keine Anregungen.