

**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

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
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

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
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.
--	--	--	--	---------