

Stadtwerke Kleve GmbH · Flutstraße 36 · 47533 Kleve

Stadt Kleve
Fachbereich Planen und Bauen
Postfach 19 55

47517 Kleve



Ansprechpartner : Nils Rayers
Telefon : (02821) 593-261
Telefax : (02821) 593-160
e-Mail : nils.rayers
@stadtwerke-kleve.de

Kleve, 17. März 2015

Bebauungsplan Nr.0 1-089-10 für den Bereich Hagsche Straße / Hagsche Poort (altes Postgebäude)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten gerne zu dem oben genannten Bebauungsplan nachträglich wie folgt Stellung nehmen.

In den Baugrenzen des Bebauungsplanes befindet sich eine Ortsnetzstation „Hagsche Poort“ auf privatem Grund. Aus der beigefügten Anlage können Sie den Standort der Ortsnetzstation entnehmen. Diese Station wird für die Stromversorgung der umliegenden Straßen, unter anderem Hagsche Straße und Hagsche Poort, zwingend benötigt.

Wie uns durch den Investor mitgeteilt wurde, soll das Gebäude Hagsche Straße 52 einen Niederspannungs-Hausanschluss erhalten. Dieser wird ebenfalls aus der vorhandenen Station realisiert. Nach unserem bisherigen Kenntnisstand wird der Standort nicht in Frage gestellt.

Wir möchten Sie bitten, die vorhandene Ortsnetzstation in den Bebauungsplan einzufügen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Stadtwerke Kleve GmbH


Hoffmann


ppa. Kahl

Anlage

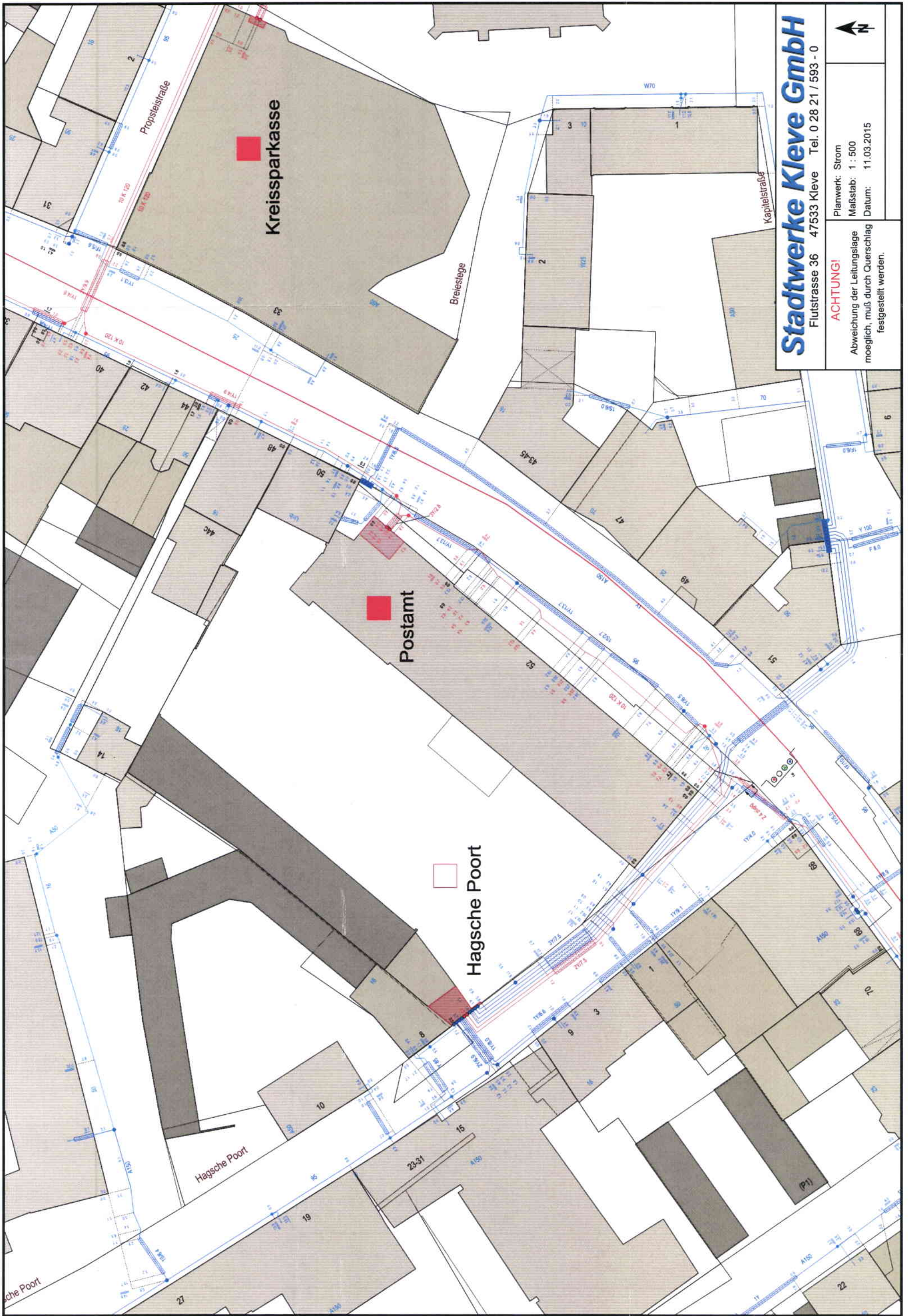
Geschäftsführer:
Diplom-Ökonom Rolf Hoffmann

Sitz und Registergericht
Kleve HRB 530

www.stadtwerke-kleve.de

Bankverbindungen:

Sparkasse Kleve
Kto. 105 130 BLZ 324 500 00
IBAN: DE26 3245 0000 0000 1051 30
BIC: WELADED1KLE
Volksbank Kleverland eG
Kto. 1 000 447 010 BLZ 324 604 22
IBAN: DE82 3246 0422 1000 4470 10
BIC: GENODED1KLL



Stadtwerke Kleve GmbH
 Flutstrasse 36 47533 Kleve Tel. 0 28 21 / 593 - 0



Planwerk: Strom
 Maßstab: 1 : 500
 Datum: 11.03.2015

ACHTUNG!
 Abweichung der Leitungslage
 moeglich, muß durch Querschlag
 festgestellt werden.

Kreissparkasse

Postamt

Hagsche Poort

Hagsche Poort

Propsteistraße

Breiestege

Kapiteistraße

che Poort

Kreisverwaltung Kleve • Postfach 15 52 • 47515 Kleve

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Landwehr 4-6
47533 Kleve

Fachbereich: Technik
Abteilung: Bauen und Umwelt - Verwaltung
Dienstgebäude: Nassauerallee 15 - 23, Kleve
Telefax: 02821 85-700
Ansprechpartner/in: Frau Gall
Zimmer-Nr.: E.237
Durchwahl: 02821 85-356
(Bitte stets angeben) ⇒ Zeichen: 6.1 - 61 26 01 / 09-
Datum: 05.11.2015

Kommunale Bauleitplanung der Stadt Kleve;

Bebauungsplan Kleve; Nr. 1-089-10 – Hagsche Straße / Hagsche Poort (altes Postgebäude)

Bericht vom 24.09.2015, Az.: 61.1/Ro

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. Planung wird von mir folgende Stellungnahme vorgetragen.

Als Untere Landschaftsbehörde bzgl. des Artenschutzes:

Das Protokoll der Artenschutzprüfung ist beigelegt.

Als Untere Bodenschutzbehörde:

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde gibt es zum o.g. Bebauungsplanverfahren folgende Anmerkungen.

Der Altstandort „Tankstelle Tönissen“ (AZ:693209-949) wurde zwar zwischenzeitlich zeichnerisch in den Planunterlagen dargestellt und auch in der Begründung wird darauf hingewiesen, dass hier vor entsprechenden Nutzungsänderungen noch der Nachweis für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erbringen wäre.

Es wird empfohlen auf diesen Umstand auch in den textlichen Festsetzungen (bzw. den Hinweisen) des Bebauungsplanes selber hinzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Bäumen

Lieferanschrift
Kreisverwaltung Kleve
Nassauerallee 15 – 23
47533 Kleve

Sprechzeiten
montags bis donnerstags
von 09:00 bis 16:00 Uhr
freitags von 09:00 bis 12:00 Uhr

Sparkasse Kleve
BLZ 324 500 00, Konto 5 001 698
BIC: WELADED1KLE
IBAN: DE04 3245 0000 0005 0016 98

Sparkasse Krefeld
BLZ 320 500 00, Konto 323 112 144
BIC: SPKRDE33
IBAN: DE51 3205 0000 0323 1121 44

Postbank Köln
BLZ 370 100 50, Konto 27917-501
BIC: PBNKDEFF
IBAN: DE32 3701 0050 0027 9175 01

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)
C.) Landschaftsbehörde

Formular LANUV Stand.2010, mit Ergänzungen

Ergebnis der Prüfung durch die zuständige Landschaftsbehörde	
Antragsteller: Stadt Kleve	
AZ.: 6.1 32 45 06-2/09	Lage: Kleve, Hagsche Straße/Hagsche Poort (altes Postgebäude)
Vorhaben: Bebauungsplan Kleve 1-089-10	
ASP vom: 14.09.2015	bearbeitet von: Stadt Kleve
Landschaftsbehörde: Kreis Kleve, Nassauer Allee 15-23, 47533 Kleve Prüfung durch: Dipl.-Biol. Meyer am: 03.11.2015	
Entscheidungsvorschlag: <input type="checkbox"/> Zustimmung <input checked="" type="checkbox"/> Zustimmung mit Nebenbestimmungen (s.u.) <input type="checkbox"/> Ablehnung	
1. Es gibt keine ernst zu nehmenden Hinweise auf Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten, die durch den Plan bzw. das Vorhaben betroffen sein könnten. <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
Nur wenn Frage 1. „nein“: 2. Es liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG vor. <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Begründung: Es sind keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten, weil die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen geeignet und wirksam sind. Die u.a. Nebenbestimmungen sind zu beachten.	
Nur wenn Frage 2. „nein“: 3. Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Alle drei Ausnahmevoraussetzungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht erfüllt, so dass die Ausnahme erteilt bzw. in Aussicht gestellt bzw. befürwortet wird. <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Nur wenn Frage 3. „nein“: (und sofern im Zusammenhang mit privaten Gründen eine unzumutbare Belastung vorliegt) 4. Es wird eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewährt bzw. befürwortet. <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Nebenbestimmung: <ol style="list-style-type: none"> Vor Abriss von Gebäudeteilen, Änderungen an der äußere Gebäudehülle bzw. Baumfällungen ist eine Untersuchung auf Lebensstätten von Fledermäusen bzw. Vögeln erforderlich. Ggf. sind geeignete CEF-Maßnahmen durchzuführen. Als Ersatzquartiere für den Verlust einer festgestellten Lebensstätte für Zwergfledermäuse müssen vor Beginn der Abrissarbeiten bzw. Änderungen der Fassaden in der Nähe 5 "Fledermauskästen" als Quartiere installiert werden (CEF-Maßnahme). Folgende Kastentypen für Fledermauskästen sind für die Art Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i> geeignet [vergl. Vorgaben in MKULNV NRW (2013)]: Rundkästen (z.B. die Typen Fa. Schwegler Typ 2F, Typ 2FN und Typ 1 FW; Fa. Strobel: Rundkasten; Fa. Hasselfeldt: Typ FLH - Bayrischer Giebelkasten) und Flachkästen verschiedener Bauart (z.B. der Fledermausspaltenkasten FSPK der Fa. Hasselfeld oder der Typ 1 FF der Firma Schwegler). Lau. Herstellerangaben Einbausteine verschiedener Bauart (Kastentypen, die in die Wände integriert werden oder auf Wände aufgeschraubt werden), bspw. Fledermauseinbausteine der Firmen Hasselfeld, Schwegler und Strobel. Die Ersatzquartiere (Einflug) sollten mindestens 3 m hoch angelegt werden, um Eingriffe durch Personen oder Haustiere zu vermeiden. Nach Möglichkeit sollten Quartiere nach Süden oder Osten exponiert werden; eine Anflugöffnung nahe einer Hausecke oder einer anderen auffälligen Struktur am Gebäude (Giebel, Erker, Fensterbank) erleichtern den Tieren das Auffinden des Quartiers. Als Ersatzquartiere für den Verlust der festgestellten Lebensstätte für Fledermäuse müssen <u>acht Wochen</u> vor Fällung der Bäume in der Nähe 6 geeignete "Fledermauskästen" als Quartiere 	

installiert werden (CEF-Maßnahme).

Folgende Kastentypen für Fledermauskästen sind geeignet [vergl. Vorgaben in MKULNV NRW (2013)]: Rundkästen (z.B. die Typen Fa. Schwegler Typ 2F, Typ 2FN und Typ 1 FW; Fa. Strobel: Rundkasten; Fa. Hasselfeldt: Typ FLH - Bayrischer Giebelkasten) und Flachkästen verschiedener Bauart (z.B. der Fledermausspaltenkasten FSPK der Fa. Hasselfeld oder der Typ 1 FF der Firma Schwegler).

Um die Wirksamkeit der Maßnahme zu erhöhen sollen verschiedene Typen der Fledermauskästen angeboten werden.

4. Der Standort für die Ersatzquartiere der Fledermäuse ist mit einem Fledermauskundler abzustimmen.
5. Die vorgenannten CEF-Maßnahmen (Fledermauskästen) sind durch Fotodokumentation und der Einzeichnung in einen Lageplan zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Kleve **vor Baubeginn** vorzulegen und zu überlassen.
6. Die Fledermauskästen sind auf Dauer zu erhalten und außerhalb der Fortpflanzungszeit, auf Funktionsfähigkeit zu.
Die Wartungsprotokolle sind dem Kreis Kleve, ULB, Nassauerallee 15-23, 47533 Kleve, jährlich zu übersenden.

Hinweis:

Die Verletzungs- und Tötungsverbot des § 44 (1) BNatSchG¹ zu beachten.

Zitierte Literatur:

MKULNV NRW (2013): „Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ für die Berücksichtigung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen in Nordrhein-Westfalen. Forschungsprojekt des Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen MKULNV Nordrhein-Westfalen (AZ.: III-4 – 615.17.03.09). Bearb. FÖA Landschaftsplanung GmbH (Trier): J. Bettendorf, R. Heuser, U. Jahns-Lüttmann, M. Klußmann, J. Lüttmann, Bosch & Partner GmbH: L. Vaut, Kieler Institut für Landschaftsökologie: R. Wittenberg. Schlussbericht (online) (Stand 05.02.2013)

<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/> -> siehe unter „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“

Unterschrift: i.A. 
Meyer

¹ des Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I Teil 3 S.95)

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
FB 61 Planen und Bauen
Postfach 1955
47517 Kleve

Datum und Zeichen bitte stets angeben

22.10.2015
333.45-70.1/15-001

Frau Semrau
Tel 0228 9834137
Fax 022182842253
sandra.semrau@lvr.de

**Bebauungsplan Nr. 1-089-10 für den Bereich Hagsche Straße / Hagsche Poort (altes Postgebäude)
Beteiligung im Rahmen der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
Hier: Belange der Bodendenkmalpflege**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Zusendung der Planungsunterlagen danke ich Ihnen. Da eine Terminfindung im Rahmen der Offenlage leider bisher nicht möglich war, nehme ich vorsorglich fristwährend Stellung im Rahmen dieses Verfahrensschrittes.

Mit Stellungnahme vom 22.01.2015 hatte ich dargelegt, dass aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des eingetragenen Bodendenkmals KLE 245 mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass sich im Untergrund bedeutende Relikte der Stadt Kleve und der dort lebenden und arbeitenden Menschen erhalten haben.

In der Begründung zum Bebauungsplan greifen Sie die neben den historischen Grundlagen stattgefundenen Untersuchungen im nahen Umfeld des Plangebietes auf und stellen grundsätzlich fest, dass eine Sicherung der Bodendenkmäler bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet zu gewährleisten ist.

Als Entscheidung Ihrer Abwägung verweisen Sie in den Planungsunterlagen auf die Bestimmungen des §§ 15, 16 DSchG NW.

Wir freuen uns über Ihre Hinweise zur Verbesserung unserer Arbeit. Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 0221 809-2255 oder senden Sie uns eine E-Mail an Anregungen@lvr.de

Besucheranschrift: 53115 Bonn, Endenicher Straße 129, 129a und 133
DB-Hauptbahnhof Bonn, Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof
Bushaltestelle Karlstraße, Linien 608, 609, 610, 611, 800, 843, 845
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

Landesbank Hessen-Thüringen, Kto 60 061 (BLZ 300 500 00)
IBAN: DE 84 3005 0000 0000 060061, BIC: WELADED3
Postbank Niederlassung Köln, Kto 564 501 (BLZ 370 100 50)
IBAN: DE 95 3701 0050 0000 564501, BIC: PBNKDEFF370

Im Rahmen der Bauleitplanung ist es Aufgabe der Stadt Kleve, den planerischen Auftrag, die städtebauliche Zielsetzung und deren Gewichtung in ein ausgewogenes Verhältnis zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes zu bringen. Dies erfordert zunächst, dass die für den Bauleitplan maßgeblichen Umstände vollständig erfasst werden. Dies gilt sowohl für die geltende Rechtslage als auch für die tatsächlichen Umstände, die in die planerische Abwägung mit einbezogen werden müssen.

Zunächst ist zu sagen, dass ein Verweis auf die §§ 15, 16 DSchGNW nicht sachgerecht ist, diese aber im vorliegenden Fall auch nicht einschlägig sind. Die genannten Vorschriften verweisen auf den Umgang mit Zufallsfunden. Die einschlägigen Kommentierungen nehmen für den Zufallsfund die erstmalige Wahrnehmung eines Denkmals, welches bisher nicht bekannt oder das in Vergessenheit geraten war, an. Diese Situation ist hier nicht gegeben, da wir uns im eingetragenen Bodendenkmal befinden, 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 würden, hat der Vorhabenträger nach der Änderung des Denkmalschutzgesetzes aus dem Jahre 2013 auf seine Veranlassung und Kosten nach § 29 DSchG NW die wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung und Dokumentation der Befunde und Funde zu tragen. Nicht ausgeschlossen ist auch, dass im Zuge eines dann folgenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens eine Einschränkung bestehenden Baurechts folgt.

„Auch vor der Eintragung eines Bodendenkmals in die Denkmalliste darf der Eigentümer, der ein Bodendenkmal bei Erdarbeiten entdeckt, mit seinem Eigentum nicht ohne Rücksicht auf dieses Denkmal und das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Objektes verfahren. Vielmehr ist er gesetzlich verpflichtet, der zuständigen Behörde die Entdeckung des Denkmals anzuzeigen und dieser Gelegenheit zu geben, die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, insbesondere das Denkmal unter Schutz zu stellen (BHG Urteil vom 17.12.1992 – III ZR 112/91).“

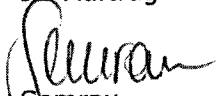
Diese Pflichten stellen einen Aspekt der Sozialbindung des Eigentums dar und können vorhandenes Baurecht einschränken. Ob in diesem Zusammenhang Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können, ist insbesondere davon abhängig, ob Maßnahmen zur Vermeidung dieser nachträglichen Einschränkung des Baurechts im Rahmen der Planung möglich waren.

Noch einmal verweise ich auf § 11 DSchG NW und die damit einhergehende Sicherungsverpflichtung der Gemeinde. Im Übrigen ist anzumerken, dass ein Hinweis wie Sie sicher wissen - keinerlei rechtliche Bindung entfaltet.

Ein weiterführendes Gespräch in der Angelegenheit halte ich für unbedingt erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Semrau



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Postfach 1955
47517 Kleve

Datum: 27.10.2015

Seite 1 von 3

Aktenzeichen:

53.01.04.04-Kr Kleve-27
bei Antwort bitte angeben
388/2015

Frau Zimmerhofer

Zimmer: 065

Telefon:

0211 475-9344

Telefax:

0211 475-2790

kirsten.zimmerhofer@

brd.nrw.de

Bebauungsplan Nr. 1-089-10 Hagsche Str./Hagsche Poort (altes Postgebäude)

Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB

Ihre E-Mail/Schreiben vom 24.09.2015, Az: 61/1 Ro

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o. g. Verfahrens haben Sie uns beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Dienstgebäude und

Lieferanschrift:

Cecilienallee 2,
40474 Düsseldorf

Telefon: 0211 475-0

Telefax: 0211 475-2671

poststelle@brd.nrw.de

www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

DB bis Düsseldorf Hbf

U-Bahn Linien U78, U79

Haltestelle:

Victoriaplatz/Klever Straße



Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:

Im Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal KLE 245, das jedoch bereits in der Begründung zur Offenlage berücksichtigt wird.

Darüber hinaus befinden sich meines Wissens keine Baudenkmäler im Planungsgebiet, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange empfehle ich -falls nicht bereits geschehen- die Beteiligung des LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und des LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.2) ergeht folgende Stellungnahme:

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Kleve werden aus der Sicht von Dezernat 53.2 Energiewirtschaft keine Bedenken erhoben.

Beschwerden über die Anlage sind dem Dez. 53.2 Überwachung aktuell nicht bekannt.

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Sollten durch den Planentwurf die Aufgabenbereiche des Landschafts- und Naturschutzes, der Wasser- und Abfallwirtschaft und des Immissi-



onsschutzes 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. Aufgabenbereiche prüfen und bewerten zu lassen.

Ansprechpartner:

- Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4)
Frau Dr. Borgmann, Tel. 0211/475-1334, E-Mail: barbara.borgmann@brd.nrw.de
- Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.2)
Herr Stolz, Tel. 0211/475-9311,
E-Mail: alexander.stolz@brd.nrw.de

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.

Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.

Dies kann dazu führen, dass von der Bezirksregierung Düsseldorf z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-) Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden

Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:

<http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/TOEB/TOEB.html>

und

http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/PDF/Koordinierung_von_TOEB_Stellungnahmen.pdf

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Zimmerhofer



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Huissener Str. 5, 47533 Kleve

Stadt Kleve
61 - Planen und Bauen
Sylvia Robinson
Postfach 19 55
47517 Kleve



REFERENZEN 61.1/Ro vom 24.09.2015
ANSPRECHPARTNER Jürgen Blümner, PTI 13
TELEFONNUMMER +49 2821 580-131
DATUM 16.10.2015
BETRIFFT Bebauungsplan Nr. 1-089-10 für den Bereich Hagsche Straße/Hagsche Poort (altes Postgebäude)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Im Planbereich befindet sich eine wichtige Vermittlungsstelle der Telekom. Liegenschaften und Gebäude werden von der STRABAG Property and Facility Services GmbH Bleichstr. 52 D-60313 Frankfurt am Main verwaltet. Wir bitten Sie diese im Zuge der Bauleitplanung mit anzuschreiben.

Die Nutzung des Gebäudes als zentraler Technikstandort muss weiterhin gewährleistet sein. Der überwiegende Teil der Kabel verlaufen allerdings im öffentlichen Bereich der Hagschen Str. und der Hagschen Poort. Zu Ihrer Information fügen wir einen Bestandsplan bei.

Trotzdem ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind.

Sollte der weitere Verfahrensverlauf ergeben, dass Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - konkret berührt sind, behalten wir uns vor, unsere Interessen wahrzunehmen und entsprechend auf das Verfahren einzuwirken. Aus diesem Grunde bitten wir Sie um Beteiligung bei den weiteren Planungen.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung West, Karl-Lange-Straße 29, 44791 Bochum
Postanschrift: Huissener Str. 5, 47533 Kleve
Telefon: +49 2821/580-0 | Telefax: +49 2821 580-139 | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68, IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Carsten Müller
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



DATUM 16.10.2015
EMPFÄNGER Stadt Kleve
SEITE 2

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 Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

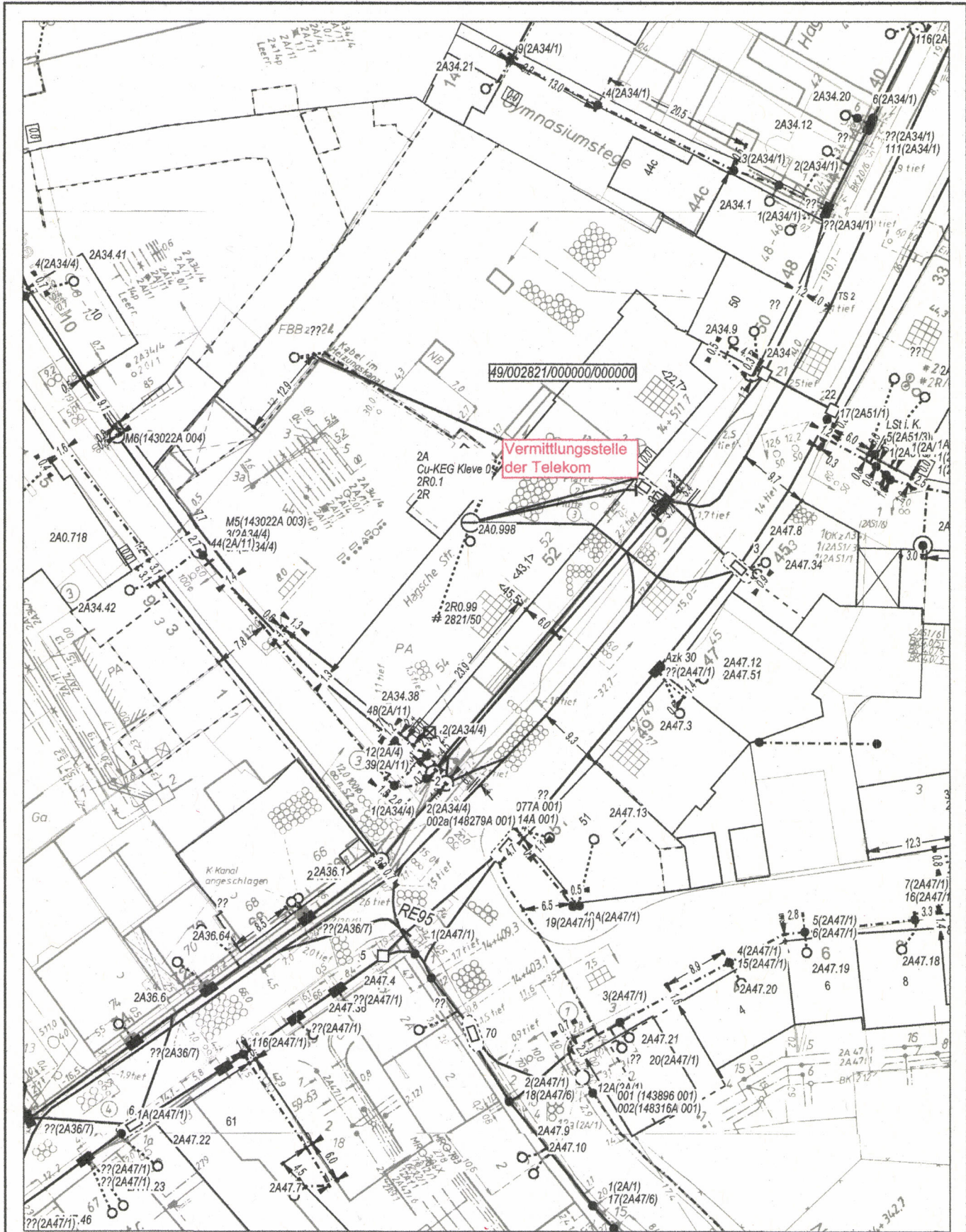
Thomas Stratemann

i.A.

Jürgen Blümner

Anlage:

1 Lageplan



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	West		
PTI	Duisburg		
ONB	Kleve	AsB	2
Bemerkung:		VsB	
		Name	PTI_13_Blümner_Jürgen
		Datum	15.10.2015
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:500
		Blatt	1

Stadt Kleve
Frau Janßen /
Herrn Posdena
Landwehr 4 - 6
47533 Kleve

Per Mail: Hannah.Janssen@Kleve.de
Dirk.Posdena@Kleve.de

Aufstellung des Bebauungsplans 1-089-10 für den Bereich Hagsche Straße/Hagsche Poort

Einwendungen, Anregungen, Bedenken im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten die Interessen _____ die Eigentümerin
der Grundstücke _____ in Kleve ist. Eine entsprechende
Vollmacht ist beigefügt. Sie betreibt auf ihrem _____
_____.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin nehmen wir der Aufstellung des Bebauungsplans 1-089-10 für den Bereich Hagsche Straße/Hagsche Poort wie folgt Stellung:

Es wird angeregt in dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Einzelhandel auszuschließen. Die Festsetzung eines Kerngebiets in den mit MK 2, MK 3 und MK 4 bezeichneten Teilbereichen des Bebauungsplans ist unzulässig.

1. Planung widerspricht § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO darf im Bebauungsplan nur ein in § 1 Abs. 2 BauNVO bezeichnetes und nach Maßgabe der §§ 2 ff. BauNVO näher ausgestaltetes Baugebiet festgesetzt werden. Die Planung muss somit einer der Gebietskategorien der BauNVO entsprechen. Diese Voraussetzungen sind durch die vorliegende Planung zumindest für die mit MK 2, MK 3 und MK 4 bezeichneten Teilbereiche des Bebauungsplans nicht erfüllt. In diesen Gebieten besteht derzeit faktisch kein Kerngebiet, da diese Bereiche mit einem Garagenhof und Parkflächen belegt sind. Darüber hinaus ist nach der Vorstellung des Plangebers in den MK 2 und MK 3-Gebieten Wohnen allgemein zulässig. Denn in der textlichen Festsetzung 1.3 ist folgende Regelung enthalten:

„In den festgesetzten Kerngebieten MK 2 und MK 3 sind nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO auch Wohnnutzungen ab dem Kellergeschoss zulässig.“

Diese Festsetzung widerspricht den gesetzlichen Regelungen und der ständigen Rechtsprechung des OVG NRW.

Das Oberverwaltungsgericht NRW hat hierzu in seinem Urteil vom 26.06.2014 – 7 D 68/12.NE - folgende grundsätzliche Ausführungen gemacht:

„Diese Regelung genereller Zulässigkeit von Wohnnutzung in allen Gebäuden und Geschossen im Plangebiet des Änderungsplans entbehrt einer Rechtsgrundlage. Sie kann nicht auf die allein in Betracht kommende Regelung des § 7 BauNVO gestützt werden. Nach § 7 Abs. 1 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.. Die Regelung über zulässige Wohnnutzung in allen Geschossen des Plangebiets kann nicht auf § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO gestützt werden. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind im Kerngebiet sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig. Mit sonstigen Wohnungen sind solche ohne die Zweckbindung des § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO gemeint. Die Vorschrift gestattet keine unbeschränkte Festsetzung von Wohnungen für einzelne oder sämtliche Kerngebiete. Erlaubt sind vielmehr nur solche Festsetzungen, bei denen die allgemeine Zweckbestimmung des § 7 Abs. 1 BauNVO gewahrt bleibt. Anderenfalls würde die in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO normierte Pflicht des Normgebers verletzt, im Bebauungsplan nur ein in § 1 Abs. 2 BauNVO bezeichnetes und nach

Maßgabe der §§ 2 ff. BauNVO näher ausgestaltetes Baugebiet festzusetzen. Gebiete, in denen allgemein und nahezu überall gewohnt werden kann, sind keine Kerngebiete im Sinne von § 7 BauNVO mehr.

Ebensowenig sind die Voraussetzungen des § 7 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erfüllt. Danach kann festgesetzt werden, dass oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist. Die textliche Festsetzung c) beschränkt die Zulässigkeit von Wohnungen aber nicht auf Teile des festgesetzten Kerngebiets und geht schon deshalb über den Anwendungsbereich des § 7 Abs. 4 Satz 1 BauNVO hinaus. Nichts anderes gilt bei Einbeziehung der weiteren Bereiche nördlich bis zur L.----straße oder C. -von-H. -Straße und westlich des Plangebiets bis zur M. Straße bzw. T.-----straße. Auch für die Anwendung des § 7 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ergibt sich insoweit keine andere Beurteilung. Denn auch wenn man das Plangebiet als Teil eines größeren Kerngebiets im Bereich der M. Straße versteht, erlaubt diese Regelung nicht eine Zulassung von Wohnungen im Plangebiet des Änderungsplans als einem Teil des so verstandenen größeren Kerngebiets auch im Erdgeschoss.

Der Fehler der Kerngebietsfestsetzung führt zur Gesamtnichtigkeit des Plans.

vgl. OVG NRW, Urteil vom 26.06.2014 – 7 D 68/12.NE – m.w.N.

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen und der ständigen Rechtsprechung des OVG NRW handelt es sich bei den mit MK 2, MK 3 und MK 4 bezeichneten Teilbereichen des Bebauungsplans nicht um Kerngebiete. Die Plangebiete sind zur Zeit im Wesentlichen mit einem Garagenhof und Parkflächen belegt. Eine kerngebietstypische Nutzung ist daher nicht vorhanden. Auch auf angrenzenden Grundstücken der Straße Hagsche Poort befinden sich keine kerngebietstypischen Nutzungen. Durch die allgemein zulässige Wohnnutzung in allen Geschossen der Teilbereiche MK 2 und MK 3 lässt der Plangeber erkennen, dass auch in Zukunft nicht mit einer kerngebietstypischen Nutzung in diesen Planbereichen zu rechnen ist.

Die Ausweisung eines Kerngebietes für diese Bereiche ist somit unzulässig.

2. Abwägung gemäß § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB fehlerhaft

In dem Entwurf zur Begründung des Bebauungsplans wird darauf verwiesen, dass das Einzelhandelskonzept konsequent umgesetzt wird. Der Bereich, der gemäß dem Einzelhandelskonzept dem Zentralen Versorgungsbereich zugeordnet ist, wird als Fläche für den Einzelhandel ausgewiesen. Zwar ist ein kommunales oder regionales Einzelhandelskonzept eine Planung der Gemeinde, die im Rahmen des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und abzuwägen ist.

Die Erforderlichkeit einer Planung kann grundsätzlich durch eine Bezugnahme auf ein gemeindliches Planungskonzept begründet werden, selbst wenn dessen Vorgaben nur teilweise umgesetzt werden. Wie sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ergibt, sind derartige Planungskonzepte als Belang im Rahmen der planerischen Abwägung - nur - zu berücksichtigen

vgl. BVerwG, Urteil vom 29. Januar 2009 – 4 C 16.07 und Urteil vom 27. März 2013 – 4 C 13.11.

Eine Bindung der Gemeinde, auch im Sinne eines Alles-oder-nichts-Prinzips, kann deswegen nicht bestehen. Vielmehr kann es aufgrund einer ordnungsgemäßen Abwägung sogar geboten sein, das Planungskonzept im Rahmen einer konkreten Bauleitplanung nicht oder nur mit Abstrichen zu verfolgen

vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013 – 4 C 13.11.

Bei dem Entwurf des Bebauungsplans ist zwar erkannt worden, dass ein Einzelhandelskonzept bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Es besteht aber keine strikte Bindung. Im Rahmen der Bauleitplanung hätte daher in die Abwägung einbezogen werden müssen, dass bereits eine Überversorgung an Einzelhandelsflächen besteht und daher die Ausweisung weiterer Einzelhandelsflächen nicht erforderlich ist.

Denn die Verkaufsflächendichte als Maß für die quantitative Ausstattung mit Verkaufsflächen liegt in der Stadt Kleve bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf bei ca. 2.800 qm je 1.000 Einwohner und damit deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt von etwa 1.490 qm je 1.000 Einwohner. Auch vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Versorgungsfunktion von Kleve fällt die

zentralitätsgewichtete Verkaufsflächendichte in Kleve mit knapp 2.000 qm Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner insgesamt noch überdurchschnittlich aus.

Inklusive der Drogerie- und Getränkemärkte sowie der Kleinflächen (Lebensmittelhandwerk u.a.) liegt die Flächendichte im nahversorgungsrelevanten Bedarf bei ca. 620 qm Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner. Die Verkaufsflächendichte liegt damit auch bei diesem Sortiment oberhalb des Bundesdurchschnitts von rd. 490 qm je 1.000 Einwohner.

vgl. Potenzialanalyse „Perspektiven der Nahversorgungsentwicklung in Kleve-Kellen von Dr. Lademann & Partner, Punkt 4.1 und 4.2 (S. 16)

Ein Bedarf für die weitere Ausweisung von Einzelhandelsflächen besteht somit grundsätzlich nicht; zumindest nicht in dem durch die Planung ermöglichten Umfang. Die Ausweisung der geplanten zusätzlichen Einzelhandelsflächen würde zu einem ruinösen Wettbewerb führen und städtebauliche Missstände durch Betriebsschließungen sind nicht ausgeschlossen. Zu prüfen und in die Abwägung einzustellen ist, ob ein eventuell noch bestehender Bedarf durch Ausweisung eines Kerngebietes nur für den Teilbereich des MK 1-Gebietes ausreichend wäre, das durch die Lage an der Hagschen Straße wohl noch dem Zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden kann.

Dies gilt jedoch nicht für die rückwärtigen Flächen, die zur Hagschen Poort orientiert sind. Dass die rückwärtigen Flächen für Einzelhandel nicht geeignet sind, hat offensichtlich auch der Plangeber erkannt und für diese Flächen eine Wohnnutzung allgemein zugelassen. Insofern ist die Planung widersprüchlich und inkonsequent. Denn wenn tatsächlich entsprechend dem Einzelhandelskonzept das gesamte Plangebiet als „perspektivische Entwicklungsfläche für die Innenstadt“ angesehen wird, ist die allgemeine Zulassung von Wohnnutzung kontraproduktiv und mit diesem Ziel nicht vereinbar. Diese sich einander widersprechenden Planungsziele sind bei der Abwägung nicht erkannt worden.

Daher sind die nach § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB zu berücksichtigenden unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange nicht hinreichend abgewogen worden. Es liegt somit ein Abwägungsmangel vor.

Das Oberverwaltungsgericht NRW hat in seinem Urteil vom 13.02.1997 – 7A D 107/94.NE zu Abwägungsmängeln folgendes ausgeführt:

„Das Gebot, die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen, wird zunächst dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es ist ferner dann verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muß. Schließlich liegt eine Verletzung auch dann vor, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Vgl.: BVerwG, Urteile vom 12. Dezember 1969 - IV C 105.66 -, BRS 22 Nr. 4, vom 5. Juli 1974 - IV C 50.72 -, BRS 28 Nr. 4 und vom 1. November 1974 - IV C 38.71 -, BRS 28 Nr. 6“

vgl. OVG NRW, Urteil vom 13.02.1997 – 7A D 107/94.NE

Abwägungsmängel führen nach dem Beschluss des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 03.07.2000 – 10A D 207/98.NE – zur Unwirksamkeit der Ausweisung für den betroffenen Grundbesitz. Die Entscheidung wurde wie folgt begründet: *„Der festgestellte Mangel führt zur Nichtigkeit des Bebauungsplans in diesem Teilbereich. Er lässt sich nicht in einem ergänzenden Verfahren nach § 215a Abs. 1 BauGB beheben. Der Mangel der Abwägung berührt bezogen auf das Grundstück der Antragsteller das Grundkonzept der Planung. Die Antragsgegnerin muss für diesen Bereich des Bebauungsplans ein neues Konzept erarbeiten.“*

Die Ausweisung von Kerngebiet auch für die Teilbereiche MK 2, MK 3 und MK 4, obwohl Wohnnutzung allgemein zugelassen ist, stellt einen „Etikettenschwindel“

vgl. zum Begriff: OVG NRW, Urteil vom 08.07.2013 – 10 A 662/12 m.w.N.

dar, der zur Nichtigkeit des Bebauungsplans insgesamt führt. Es wird daher angeregt, für die Teilbereiche MK 2, MK 3 und MK 4 jeweils WA-Gebiete auszuweisen.

Wir bitten den Eingang dieses Schreibens und der beigefügten Anlagen schriftlich zu bestätigen.

Mit freundlichen Grüßen

