

Inhaltsverzeichnis

zur Niederschrift über die öffentliche 20./X. Ratsperiode Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Kleve am Donnerstag, dem 01.03.2018, 17.00 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses - Nr. 1.29

	<u>Seite</u>
1. Bebauungsplan Nr. 1-031-8 für den Bereich Friedrich-Ebert-Ring hier: Einleitung des Verfahrens sowie Beschluss der Offenlage - Drucksache Nr. 825 /X. -	3
2. Bebauungsplan Nr. 1-089-11 für den Bereich Kapitelstraße/ Von-Galen-Straße hier: Einleitung des Verfahrens sowie Beschluss der Offenlage - Drucksache Nr. 826 /X. -	3 - 4
3. Bebauungsplan Nr. 3-152-4 für den Bereich Hermannstraße im Ortsteil Rindern hier: Beschluss der Offenlage - Drucksache Nr. 827 /X. -	4
4. Bebauungsplan Nr. 1-083-3 für den Bereich Karl-Leisner Straße hier: Satzungsbeschluss - Drucksache Nr. 828 /X. -	4
5. Mitteilungen	
a) Einzelhandelskonzept	4
b) Stellungnahme FNP – Wohlbauerweiterung Hasselt	4 - 5
c) Drucksache Satzungsbeschluss Bebauungsplan 2-313-0 für den Bereich Neerfeldstraße / Goldacker im Ortsteil Kellen	5
d) Ausbau der Discountermärkte der Firma ALDI in großflächige Einzelhandelsunternehmen in Kellen, Emmericher Str. 237 und Materborn, Querallee 13	5
e) BV Ludwig-Jahn-Straße-Straße / Flutstraße, IV. Gebäude, 81 Studentenwohnungen	5
6. Anfragen	
a) Einzelhandelsgutachten	6
b) Ausbau der Discountermärkte der Firma ALDI in großflächige Einzelhandelsunternehmen in Kellen, Emmericher Str. 237	6
c) Flächen im Flächenpool NRW	6
d) BV Ludwig-Jahn-Straße-Straße / Flutstraße, IV. Gebäude, 81 Studentenwohnungen	6
e) Spielhalle an der Ludwig-Jahn-Straße	6

Niederschrift

über die öffentliche 20./X. Ratsperiode Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Kleve am Donnerstag, dem 01.03.2018, 17.00 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses - Nr. 1.29

Unter dem Vorsitz des
Stadtverordneten Gebing, Wolfgang (CDU)
sind anwesend die Stadtverordneten:

Heyrichs, Michael	CDU für Sanders, Norbert
Ricken, Edmund	CDU
Verhoeven, Werner	CDU
Boskamp, Heinz	SPD
Duenbostell, Horst	SPD
Gietemann, Josef	SPD
Kumbrink, Michael	SPD
Meyer-Wilmes, Dr. Hedwig	B90/Die Grünen für Hütz, Klaus- Werner
Fuchs, Anne	OK für Wanders, Peter
Goertz, Heinz	OK

Sachkundigen Bürger:

Linsen, Bastian	
Kuypers, Erwin	
Dußling, Jürgen	
Schweers, Jürgen	
Boskamp, Maria	
ter Meer, Hans-Jürgen	für Meyer, Dietmar

Nicht anwesend:

Sanders, Norbert	CDU
Meyer, Dietmar	SPD
Hütz, Klaus-Werner	B90/ Die Grünen
Wanders, Peter	OK

Von der Verwaltung sind anwesend:

Technischer Beigeordneter Rauer
Technischer Angestellter Posdena
Technische Angestellte Rohwer
Verwaltungsrätin Rennecke
Tariflich Beschäftigte Elbers

Ausschussvorsitzender Gebing eröffnet die 20./X. des Bau- und Planungsausschusses und stellt die form- und fristgerechte Einladung fest.

Ergänzungswünsche zur Tagesordnung ergeben sich nicht.

Auf die Nachfrage, ob Änderungswünsche zur letzten Niederschrift bestehen, äußert sich StV. Goertz. Er bittet zu ergänzen, dass er sich erkundigt habe, ob an der Tiergartenstraße ein Baubegehren vorliege. Diese Frage wurde durch den Technischen Beigeordneten Rauer verneint.

1. **Bebauungsplan Nr. 1-031-8 für den Bereich Friedrich-Ebert-Ring**

hier: Einleitung des Verfahrens sowie Beschluss der Offenlage

- Drucksache Nr. 825 /X. -

Technischer Beigeordneter Rauer erläutert die Drucksache.

StV.Meyer-Wilmes äußert Bedenken in Bezug auf das 6- Familienhaus und die Optik im Hinblick auf die hochwertige Bebauung in der Umgebung. Außerdem weist sie auf die Stellplatzsituation in dem Bereich hin.

Technischer Beigeordneter Rauer erklärt, dass kein Antrag vorliege. Die Stellplätze seien auf dem Grundstück nachzuweisen. Die nähere Umgebung sei geprägt vom Geschossbau.

StV. Gietemann möchte wissen, ob der vorhandene Weg zwischen Friedrich-Ebert Ring und Albersallee erhalten bleibe.

Technischer Beigeordneter Rauer antwortet, dass der Weg sich auf einem städtischen Grundstück befinde und dies eine Entscheidung des Rates sei. Jedoch befinden sich in zumutbarer Nähe weitere Querverbindungen zur B9.

StV. Fuchs hat Bedenken hinsichtlich der Verträglichkeit der Innenverdichtung.

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt mehrheitlich, bei 3 Gegenstimmen, so wie in der Drucksache Nr. 825 /X zu beschließen.

2. **Bebauungsplan Nr. 1-089-11 für den Bereich Kapitelstraße/ Von-Galen-Straße**

hier: Einleitung des Verfahrens sowie Beschluss der Offenlage

- Drucksache Nr. 826 /X. -

StV. Heyrichs nimmt an der Beratung und Abstimmung zum Tagesordnungspunkt nicht teil.

Technischer Beigeordneter Rauer erläutert die Drucksache.

StV. Fuchs äußert, dass in diesem Bereich Bedarf für günstige Wohnungen gegeben sei. Nach ihren Informationen solle hier Wohnen für den gehobenen Bedarf entstehen.

Technischer Angestellter Posdena verdeutlicht, dass das Thema Wohnen im Rahmen des Wettbewerbs nur am Rande betrachtet worden sei. Er schläge vor, die vorhandenen Entwürfe nach Rücksprache mit dem Eigentümer in der nächsten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vorzustellen.

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt einstimmig, so wie in der Drucksache Nr. 826 /X. zu beschließen.

3. **Bebauungsplan Nr. 3-152-4 für den Bereich Hermannstraße im Ortsteil Rindern**

hier: Beschluss der Offenlage

- Drucksache Nr. 827 /X. -

Technischer Beigeordneter Rauer erläutert die Drucksache.

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt einstimmig, so wie in der Drucksache Nr. 827 /X zu beschließen.

4. **Bebauungsplan Nr. 1-083-3 für den Bereich Karl-Leisner Straße**

hier: Satzungsbeschluss

- Drucksache Nr. 828 /X. -

Technischer Beigeordneter Rauer erläutert die Drucksache.

StV. Fuchs beantragt Fraktionsberatungen.

Der Tagesordnungspunkt wird ohne Empfehlung an den Rat gegeben.

5. **Mitteilungen**

a) Einzelhandelskonzept

Der Entwurf des überarbeiteten Einzelhandelskonzepts liegt der Verwaltung vor. Das Konzept berücksichtigt weitgehend die geplanten Entwicklungen des Einzelhandels insbesondere im Ortsteil Kellen und im Bereich der Unterstadt. Nach redaktioneller Überarbeitung wird das Konzept der Bezirksregierung zur Abstimmung übersandt. Dem Bau- und Planungsausschuss wird Frau Küpper von der BBE Handelsberatung die Ergebnisse in der nächsten Sitzung vorstellen. Vorab wird den Fraktionen das Konzept übermittelt.

b) Stellungnahme FNP - Wohnbauerweiterung Hasselt

Die Gemeinde Bedburg-Hau plant die Entwicklung von ca. 7 ha Wohnbauflächen am Rand des Ortsteils Hasselt. Diese sind im aktuell gültigen FNP landwirtschaftliche Flächen. Die Verwaltung sieht diese Entwicklung kritisch, da die Ziele der Raumordnung nicht beachtet und eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung nicht gefördert werden. Zudem plant Bedburg-Hau auch an anderen Standorten im Gemeindegebiet (z.B. auf dem Klinikgelände) weitere Wohnbauentwicklungen. Eine Ausweisung von 7 Hektar Wohnbauland überschreitet deutlich die Fläche, die zur Eigenentwicklung des Ortsteils Hasselt benötigt wird. Bei so massiven Flächenausweisungen können auf der Fläche zahlreiche Wohneinheiten voraussichtlich überwiegend im Einfamilienhausbereich entstehen. Für die neuen Haushalte sollte dann auch die notwendige Infrastrukturausstattung angeboten werden. Es wird seitens der Stadt Kleve befürchtet, dass durch die konzentrierte Ausweisung und Vermarktung von Wohnbaufläche

Einwohner aus Kleve angeworben werden, da die Baulandpreise in Bedburg-Hau in der Regel geringer sind und in Kleve aktuell kaum Wohnbauflächen auf dem Markt erhältlich sind. Es wird daher angeregt, die Bedarfe für die Wohnbauflächen und die Möglichkeiten zur Entwicklung anderer Potenzialflächen zu prüfen. Sollte sich die Notwendigkeit einer Entwicklung herausstellen, wird angeregt, zunächst entsprechend der Darstellung des Regionalplans einen kleineren Teil der Fläche zu entwickeln und insbesondere den Bereich, der zurzeit nicht durch die Darstellung des Regionalplans gedeckt wird, zunächst als landwirtschaftliche Fläche oder als Grünfläche zu belassen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

- c) Drucksache Satzungsbeschluss Bebauungsplan 2-313-0 für den Bereich Neerfeldstraße / Goldacker im Ortsteil Kellen

Die Drucksache für den Bebauungsplan 2-313-0 für den Bereich Neerfeldstraße / Goldacker wird bis zum Hauptausschuss (Tischvorlage) erarbeitet.

- d) Ausbau der Discountermärkte der Firma ALDI in großflächige Einzelhandelsunternehmen in Kellen, Emmericher Str. 237 und Materborn, Querallee 13

Für den Standort an der Emmericher Straße wurde eine Erweiterung angekündigt. Dieser Standort ist im Einzelhandelskonzept der Stadt als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, sodass eine Erweiterung als unkritisch angesehen wird.

Für Materborn wurde am 21.12.2017 eine Bauvoranfrage eingereicht. Geplant ist der Abriss des aktuellen Marktes und eine Verschiebung des neuen Marktes in den hinteren Grundstücksbereich, verbunden mit einer Aufstockung der Verkaufsfläche auf 1.190 qm und einer Geschossfläche von ca. 1.935 qm.

Dieser Standort ist kein zentraler Versorgungsbereich, sodass eine Genehmigung derzeit nicht möglich ist.

Seitens des Verwaltungsvorstandes und der Fraktionen wurde grundsätzliches Interesse an dem Vorhaben signalisiert. Im nächsten Schritt ist von der Firma ALDI eine Ergänzung zum aktuellen Einzelhandelskonzept zu fordern, in dem gutachterlich nachgewiesen wird, dass gegen eine Grossflächigkeit an diesem Standort keine Bedenken bestehen.

Diese Stellungnahme ist von der Bezirksregierung zu prüfen und zu genehmigen.

Der aktuelle Bebauungsplan deckt einen Bau im hinteren Grundstücksbereich nur teilweise ab. Die überbaubare Fläche würde wesentlich überschritten. Eine Genehmigung mit Abweichungen/Befreiungen wäre angreifbar, ein Bebauungsplanverfahren allerdings langwierig und ebenfalls nicht sicher aufgrund der vorhandenen Gebietsstruktur.

- e) BV Ludwig-Jahn-Straße-Straße / Flutstraße, IV. Gebäude, 81 Studentenwohnungen

Die Ausführung entspricht weitestgehend dem Gebäude III und die Vorgaben des Bebauungsplans werden eingehalten. Einer Genehmigung steht aus Sicht der Verwaltung nichts im Wege.

6. Anfragen

a) Einzelhandelsgutachten

StV. Meyer-Wilmes erkundigt sich, wie die Gutachterin die Einzelhandelssituation an der Emmericher Straße einschätzt.

Technischer Beigeordneter Rauer teilt mit, dass die Ergebnisse annähernd so ausfallen, wie dies bereits durch das beauftragte Büro seinerzeit vorgestellt wurde. Der Versorgungsbereich in Kellen müsse verändert werden und dies sei nur anhand einer Einzelfalluntersuchung möglich. Der jetzige Netto-Markt hat Bestandsschutz.

b) Ausbau der Discountermärkte der Firma ALDI in großflächige Einzelhandelsunternehmen in Kellen, Emmericher Str. 237

StV. Fuchs fragt an, auf welcher Fläche die Erweiterung erfolgen werde.

Technischer Beigeordneter Rauer führt aus, dass die Firma Aldi Flächen dazu erwirbt.

c) Flächen im Flächenpool NRW

StV. Fuchs erkundigt sich, welche aktuellen Flächen sich im Flächenpool NRW befinden.

Technischer Beigeordneter Rauer führt aus, dass die Standorte "BEV", ehemaliger Sportplatz, "Margarine Union" und "Spedition" Flutstraße abgeschlossen seien. Hier sind keine weiteren Leistungen des Flächenpools erforderlich. Die Standorte "Post" am Bahnhofplatz und "Alte Post" an der Hagschen Straße werden vom Flächenpool begleitet. Bei den Standorten Ackerstraße und B9 bestand von Seiten der Eigentümer kein Interesse an einer Zusammenarbeit mit dem Flächenpool NRW.

d) BV Ludwig-Jahn-Straße-Straße / Flutstraße, IV. Gebäude, 81 Studentenwohnungen

StV. Ricken erkundigt sich nach den Straßenlandveränderungen und ob dies Einfluss auf den Umfang und die Höhe des Gebäudes habe.

Technischer Beigeordneter Rauer teilt mit, dass dies bereits berücksichtigt wurde. Der Kurvenbereich sei abgeschwächt und ein flüssiger Verkehr sei somit gewährleistet.

e) Spielhalle an der Ludwig-Jahn-Straße

StV. Gietemann erkundigt sich nach dem aktuellen Sachstand.

Technischer Beigeordneter Rauer führt aus, dass derzeit keine Erkenntnisse vorliegen, die darauf schließen lassen, dass zeitnah eine Umnutzung stattfinden wird.

StV. Gietemann bittet die Verwaltung für den nächsten Liegenschafts- und Steuerausschuss nähere Informationen vorzustellen.

Ende der Sitzung: 17.48 Uhr

(Gebing)
Vorsitzender

(Elbers)
Schriftführerin