



Az.: 61.1.0901.002.001

**Bebauungsplan Nr. 2-305-0 für den Bereich van-den-Bergh-Straße / Wiesenstraße im Ortsteil Kellen**

hier: Weiterführung des Verfahrens



Beratungsweg	Sitzungstermin
Bau- und Planungsausschuss	03.11.2016
Rat	09.11.2016

<b>Zuständige/r Dezernent/in</b>	Rauer, Jürgen
----------------------------------	---------------

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	JA	X	NEIN
---------------------------------	----	---	------

Im Haushaltsplan vorgesehen	JA	NEIN			
Teilergebnisplan	Teilfinanzplan	Investitionsmaßnahme			
Produkt Nr.					
Kontengruppe					
Betrag					
einmalige	Erträge	Aufwendungen	laufende	Erträge	Aufwendungen
Insgesamt			Insgesamt		
Beteiligter Dritter			Beteiligter Dritter		
Anteil Stadt Kleve			Anteil Stadt Kleve		

--

## 1. Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Kleve beschließt, die Teilung des Bebauungsplans Nr. 2-305-0 nicht durchzuführen, sondern das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2-305-0 wie am 09.03.2016 vom Rat beschlossen weiterzuführen.

## 2. Schilderung des Sachverhaltes / Begründung

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2-305-0 wurde am 17.12.2014 eingeleitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-305-0 umfasst zum einen die überwiegend brachliegende Fläche der ehemaligen Margarine Union und zum anderen das ehemalige Bendsorp-Gelände, welches zurzeit durch verschiedene Gewerbetreibende genutzt wird. Diese Nutzungen stellen nach Aussage des Eigentümers jedoch lediglich eine Zwischenlösung in den Bestandsgebäuden dar. Langfristig ist eine Umstrukturierung des Bereichs geplant.

Die Offenen Klever beantragen die Teilung des Plangebiets. Der westliche Bereich des Plangebietes, das ehemalige Bendsorp-Gelände, soll als neuer Bebauungsplan weitergeführt werden. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2-305-0 soll ohne diesen Bereich weitergeführt werden.

Ziel des neuen Bebauungsplans soll es sein, die Durchführung der aktuellen Planungen des Eigentümers, welche im Bau- und Planungsausschuss am 15.09.2016 vorgestellt wurden, planungsrechtlich zu ermöglichen. Die im Bebauungsplan Nr. 2-305-0 vorgenommenen Festsetzungen entsprechen diesen Planungen nicht.

Folgende Aspekte sollen gemäß dem Antrag in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Ausweisung eines Mischgebietes für den gesamten Bereich,
- Beibehaltung der alten Verkehrsführung, um die Gasleitung von Bebauung freizuhalten,
- Freistellen des denkmalgeschützten Gebäudes und Ergänzung durch neue zwei- bis dreigeschossige Baukörper, die das Denkmal nicht verdecken,
- Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (nahversorgungsrelevante Kernsortiment) mit den notwendigen Stellplätzen.

Die Teilung des Bebauungsplans Nr. 2-305-0 wird als nicht sinnvoll erachtet, da es für das Verfahren keinen Zeitgewinn bedeutet. Die aktuell laufende erneute Offenlage des Bebauungsplans 2-305-0 sollte zunächst abgewartet werden (Offenlage vom 25.10.2016 bis 11.11.2016).

Zudem gibt es Abstimmungsbedarf mit dem Eigentümer bezüglich der geplanten Nutzungen sowie der Größe und Höhe der neu geplanten Baukörper.

Die meisten Festsetzungen können auch in dem Bebauungsplanverfahren Nr. 2-305-0 durchgeführt werden, indem eine zweite erneute Offenlage durchgeführt wird.

Die Beibehaltung der vorhandenen Straßenführung der Wiesenstraße hat Änderungen in den angrenzenden Bereichen zur Folge, da dann der geplante Park&Ride Parkplatz verlegt und die neu geplant Straßenführung verändert werden muss.

Wenn der Eigentümer an den Planungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten festhält und dafür Planungsrecht geschaffen werden soll, bedingt das die Ausweisung eines Sondergebietes. Diese bedingt eine Änderung des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahre 2014 für die Gesamtstadt und die Untersuchung des Vorhabens auf seine Verträglichkeit. Da das Vorhaben außerhalb der zurzeit definierten Zentralen Versorgungsbereiche liegt, ist hier eine konkrete Untersuchung notwendig. Weiterhin sind dann eine neue schalltechnische Untersuchung sowie ein Verkehrsgutachten zu erstellen, um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung und das Plangebiet zu untersuchen. Erst wenn alle Gutachten eine Verträglichkeit dargelegt haben, kann das Verfahren abgeschlossen werden.

Weiterhin ist parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen.

Ein Entwurf eines Zeitplans für die Verfahren ist der Drucksache als Anlage beigefügt.

Aufgrund der dargestellten Sachlage empfiehlt die Verwaltung von einer Teilung des Plangebietes abzusehen und das Bebauungsplanverfahren 2-305-0 weiterzuführen.

Kleve, den 24.10.2016

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Northing', written in a cursive style.

(Northing)