

Bebauungsplan Nr. 2-303-0 für den Bereich Leitgraben, frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 27.10.2014 bis 10.11.2014

Behörden und Träger öffentlicher Belange

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	30.10.2014	Die Bundeswehr ist von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen. Es wird dabei davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen –einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30m nicht überschreiten. Wenn diese Höhe überschritten wird, wird darum gebeten, in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zu erhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Höhe von Gebäuden und technischen Aufbauten ist sichergestellt, dass bauliche Anlagen die Höhe von 30m über Grund nicht überschreiten.
2	Deutsche Telekom	05.11.2014	Es wird darauf hingewiesen, dass sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom im Planbereich befinden. 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 so früh wie möglich, mindestens fünf Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird im Zuge der weiteren Ausbauplanung beteiligt.
3	Kreis Kleve als Untere Boden-schutzbehörde	14.11.2014	Es wird darauf hingewiesen, dass sich in einer Entfernung von weniger als 150m zum Plangebiet mit einer ehemaligen Tankstelle (AZ:693209-1144) ein Altstandort befindet. Dort erkannte Verunreinigungen wurden durch Bodenaustausch saniert. Aus statischen Gründen verblieben jedoch Restbelastungen im Boden, die sich im Grundwasserschwankungsbereich befinden. Aufgrund der dort vorherrschenden lehmig-tonigen Böden verhalten sich die Verunreinigungen ortsstabil. Eine direkte Beeinträchtigung des Plangebietes ist somit nicht gegeben. Im Zuge größerer regulierender Eingriffe in das Grundwasser im Planungsgebiet könnte jedoch eine Mobilisierung des genannten Schadstoffe erfolgen. Bei derartigen Eingriffen in den Grundwasserhaushalt ist daher unbedingt gegenüber der Unteren Boden-schutzbehörde darzulegen, dass die geplante Maßnahme keine Auswirkungen auf den Altstandort hat.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.
<i>keine Anregungen</i>				
4	Thyssengas	24.10.2014	Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine von	---

			Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen. Neuverlegungen in diesem Bereich sind zz. nicht vorgesehen.	
5	Deichverband Xanten-Kleve	23.10.2014	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Einwände erhoben, da zum momentanen Planungsstand keine direkten Berührungspunkte mit den satzungsgemäßen Verbandsaufgaben gegeben sind.	---
6	Deutsche Bahn AG	23.10.2014	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen keine Bedenken. Die Belange der DB AG werden nicht berührt.	---
7	LVR-Amt für Denkmalpflege	23.10.2014	Von den Inhalten und Zielen des Bebauungsplans werden die Belange von Denkmalschutz und -pflege nicht betroffen.	---
8	Handwerkskammer Düsseldorf	27.10.2014	Es werden keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan vorgetragen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind gewerbliche Emittenten aus dem Handwerksbereich im näheren Planumfeld nicht vorhanden.	---
9	Straßen NRW	27.10.2014	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die uneingeschränkt öffentliche städtische Straße „Leitgraben“ zum klassifizierten Straßennetz. Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgetragen.	---
10	IHK	04.11.2014	Seitens der IHK bestehen gegen die Planung keine Bedenken.	---
11	Deichschau Düffelt	16.11.2014	Durch den Bebauungsplan werden die Interessen der Deichschau Düffelt nicht berührt.	---

private Anregungen

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1	Privat 1	06.11.2014	Es wird darum gebeten, das Baufenster im Bereich des WA2 an der nördlichen Seite (zu den Flurstücken 1403 und 1401) zu verschieben und in dem gleichen Abstand zur Grundstücksgrenze vorzusehen, wie dies für das Baufenster WA1 vorgesehen ist. Das Baufenster WA2 ermöglicht eine große Bebauung mit bis zu 28 Wohneinheiten. Um die Nachbarbebauung nicht zu erdrücken, wird angeregt, einen ausreichenden Abstand vorzusehen. Nur so können Beeinträchtigungen durch Verschattung oder Geräusche vermieden werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Baufenster im WA2 hält die notwendigen Abstandsflächen von mindestens 3m zum Nachbargrundstück ein. Darüber hinaus wird die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen im Baugenehmigungsverfahren kontrolliert. Die Ausmaße des Baufensters geben nur die möglichen Grenzen der Bebauung an, nicht jedoch die endgültigen Ausmaße der Gebäude.
2_1	Privat 2	07.11.2014	Grundsätzlich wird eine Bebauung des betroffenen Grundstücks	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine maximale Gebäudehöhe

		<p>nicht abgelehnt. Es wird jedoch darum gebeten, folgende Punkte zu prüfen und bei den Entscheidungen zu berücksichtigen:</p> <p>1. Höhe der geplanten Gebäude: Die geplanten Gebäude sollen bei einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung über insgesamt ca. 30 Wohneinheiten verfügen. Die Gebäudehöhe soll jeweils maximal bis zu 9m betragen. Dies ist teils deutlich höher als die Gebäudehöhe der Frühförderstelle und der Wohnbebauung am Leitgraben. Diese Bebauung fügt sich nicht in die vorhandene Bebauung ein. Der Schattenwurf dürfte für die umliegenden Grundstücke erheblich sein.</p>	<p>von bis zu 9m entspricht den Vorgaben für ein dreigeschossiges Gebäude gemäß der Gestaltungssatzung. Die vorhandene Bebauung im näheren Umfeld ist durch die Frühförderstelle, die anliegende Schule, das Finanzamt sowie die umliegende Wohnbebauung heterogen geprägt. In unmittelbarer Entfernung befinden sich somit nicht nur ein- oder zweigeschossige Gebäude. Daher orientiert sich die festgesetzte zwei- bis dreigeschossige Bebauung an das durch verschiedene Gebäudearten und –höhen geprägte Gebiet.</p>
2_2		<p>2. Parksituation hinsichtlich der Anwohner der Straße Leitgraben, der Besucher/Bediensteten des Finanzamts Kleve, der Frühförderstelle, der Willibrordschule, des Kindergartens Arche Noah, der St. Willibrord-Pfarrkirche und anderer Anlieger: Es wird darauf hingewiesen, dass bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Parksituation tagsüber mangelhaft ist. Im Bereich des Leitgrabens ist die Situation durch abgestellte Anwohner-PKW gänztägig stark belastet. Das Umfeld hat künftig die bereits vorhandenen Fahrzeuge sowie die der Anwohner und Besucher der neuen zu bauenden Wohnungen zusätzlich zu verkraften. Der Anregungsgeber ist der Ansicht, dass ausreichende Stellmöglichkeiten für die geplanten Wohneinheiten auf dem Grundstück oder im Umfeld nicht vorhanden sind. Um ausreichend Stellplätze sicherzustellen wird angeregt, eine Tiefgarage unter den neuen Wohngebäuden zu errichten und die Zahl der geplanten Wohneinheiten deutlich zu reduzieren.</p>	<p>Der Hinweis bezüglich der derzeitigen Parksituation wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung bezüglich der Tiefgaragenausweisung sowie der Reduzierung der Wohneinheiten wird nicht gefolgt. Die für die geplante Bebauung notwendigen Stellplätze müssen beim Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Die Errichtung einer Tiefgarage ist auch ohne gesonderte Ausweisung innerhalb der Grenzen der festgesetzten Baufenster möglich. Eine gesonderte Ausweisung ist daher nicht erforderlich.</p>
2_3		<p>3. Verkehrssituation Leitgraben: Der Anregungsgeber weist darauf hin, dass bereits jetzt der Leitgraben zum Kindergarten- und Schulbeginn sowie –ende stark mit Straßenverkehr belastet ist. Durch zusätzlichen (Schul-) Busverkehrs sowie die abgestellten Anwohner-PKW entstehen in beiden Richtungen regelmäßig Stauungen, die häufig minutenlange Verzögerungen – auch für den Busverkehr – nach sich ziehen. Durch den Neubau von insgesamt ca. 30 Wohneinheiten mit damit einhergehender Zunahme der Anwohner- und PKW-Zahl ist eine phasenweise deutliche Verschärfung des bereits vorhandenen Verkehrsproblems zu erwarten. Es wird angeregt, eine weitere Zufahrt/Abfahrt vom Grundstück</p>	<p>Der Hinweis bezüglich der derzeitigen Verkehrssituation wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung einer weiteren Zufahrt/Abfahrt vom Grundstück in Richtung Overberg-/Schulstraße wird nicht gefolgt. Eine weitere Erschließung über die Overberg-/Schulstraße ist städtebaulich nicht sinnvoll. Eine Weiterführung der geplanten Erschließung bis zur Schulstraße ist aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht möglich. Eine Weiterführung bis zur Overbergstraße würde zu einer unzumutbaren Doppelschließung der Grundstücke entlang der Schulstraße führen. Zu den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung gehört auch eine unnötige Versiegelung durch Verkehrsflächen zu vermeiden.</p>

		<p>in Richtung Overberg-/Schulstraße zu errichten und dies durch eine Einbahnstraßenlösung zu ergänzen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass nach Ansicht des Anregungsgebers die sogenannte „Mütterhaltestelle“, die für die Schulstraße angedacht ist, nicht zu einer spürbaren Entzerrung des Straßenverkehrs auf dem Leitgraben führen wird.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Neubau an der St. Willibrord-Kirche weitere Wohneinheiten entstehen und die Verkehrsbelastung in dem sensiblen Kindergarten-/Schulbereich im Leitgraben zunehmen wird.</p> <p>Es wird angeregt, vor Entscheidung über den Bebauungsplan eine Inaugenscheinnahme durch die Verantwortlichen vor Ort bzw. eine Verkehrszählung im Leitgraben zu den Stoßzeiten durchzuführen.</p>	<p>Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans und des Bebauungsplans an der St. Willibrord-Kirche nimmt der Verkehr in diesem Bereich zwar zu, allerdings nicht in einem erhöhten Maße. Die Bedenken bezüglich eines durch die Planung hervorgerufenen erhöhten Verkehrsaufkommens werden durch die Stadt Kleve nicht geteilt. Anders als beispielsweise Stellplätze, die Einkaufsmärkten zugeordnet sind, werden Stellplätze, die einer Wohnnutzung zugeordnet sind, weniger häufig angefahren. Das bedeutet, dass die reale Mehrbelastung der Straße und im vorliegenden Fall, die Mehrbelastung des Leitgrabens, zumutbar sein wird.</p> <p>Wenn es zu erheblichen Verkehrsproblemen kommen sollte, könnten weitere ordnungsrechtliche Maßnahmen durchgeführt werden.</p>
2_4		<p>4. Planung/Installation/Bau etwaiger Geräusch verursachende Anlagen (z.B. Luftwärmepumpen und ähnliches):</p> <p>Bei der Planung etwaiger Anlagen sollte berücksichtigt werden, dass Immissionen derartiger Anlagen weitgehend durch eine entsprechende Dämmung vermieden oder zumindest in ihren Auswirkungen auf Anwohner deutlich beschränkt werden.</p> <p>Planungsmängel, wie sie nach Ansicht des Anregungsgebers beim Bau der Frühförderstelle entstanden sind, können vermieden werden, indem man die Anlagen dort platziert, wo sie Anwohner möglichst wenig beeinträchtigen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Errichtung von Luftwärmepumpen und ähnliches ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und kann daher nicht festgesetzt werden.</p>