



Az.: 61.1.0901.002.001

Bebauungsplan Nr. 2-305-1 für den Bereich Wiesenstraße in Ortsteil Kellen
hier: Einleitung des Verfahrens und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung



Beratungsweg	Sitzungstermin
Haupt- und Finanzausschuss	07.06.2017
Rat	28.06.2017

Zuständige/r Dezernent/in	Rauer, Jürgen
----------------------------------	---------------

Finanzielle Auswirkungen	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 beschließt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-305-1 für den Bereich Wiesenstraße im Ortsteil Kellen. Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet. Der Öffentlichkeit und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange ist gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 frühzeitig Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

2. Schilderung des Sachverhaltes / Begründung

Das Plangebiet ist ein Teilbereich des ehemaligen Bensdorp-Geländes. Es befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Gelände der ehemaligen Margarine Union. Beide Bereiche sind Gewerbebereiche, die zentrumsnah liegen und aufgrund der Aufgabe der gewerblichen Nutzung zurzeit durch Zwischennutzungen belegt sind oder brachliegen. Dieser gesamte Bereich wird aktuell städtebaulich geordnet und einer neuen Entwicklung zugeführt, die der zentralen Lage - in unmittelbarer Nähe zu Bahnhof und fußläufig zum Klever Zentrum - gerecht wird.

Dazu wurde am 17.12.2014 durch den Rat der Stadt Kleve das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2-305-0 für den Bereich van-den-Bergh-Straße / Wiesenstraße eingeleitet. Dieser Bebauungsplan befindet sich aktuell noch im Verfahren und ist noch nicht rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan Nr. 2-305-0 sieht für das Plangebiet eine Ausweisung als Mischgebiet vor.

In der Zwischenzeit hat der Eigentümer der Fläche neue Entwicklungsideen vorgebracht, die mit der Ausweisung eines Mischgebiets nicht übereinstimmen. Geplant ist die Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgers im südlichen Bereich des ehemaligen Bensdorp-Areals. Der Nahversorger soll das Erdgeschoss einnehmen, in den oberen Geschossen ist eine ergänzende Wohnnutzung geplant. Um dieses Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit entsprechender Zweckbestimmung notwendig. Da das Areal außerhalb der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve von 2013 definierten Zentralen Versorgungsbereiche liegt, ist zudem die Verträglichkeit des Vorhabens zu prüfen und das Einzelhandelskonzept anzupassen. Die Überprüfung des Einzelhandelsgutachtens ist bereits in Auftrag gegeben worden. Die ersten Ergebnisse des Gutachters zeigen, dass ein Verträglichkeit des Vorhabens gegeben ist, wenn der in der Nähe liegende Zentrale Versorgungsbereich Kellen (Nahversorgungszentrum) räumlich verkleinert wird.

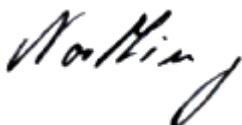
Die geplante Vorgehensweise muss zusätzlich noch mit der Bezirksregierung Düsseldorf besprochen werden. Neben dem Einzelhandelsgutachten werden im Verfahren zusätzlich ein Verkehrs- und Lärmgutachten erstellt werden. Die Darstellungen vom Flächennutzungsplan stimmen mit den Planungen derzeit nicht überein, daher wird zusätzlich der Flächennutzungsplan berichtigt.

Das festgesetzte Baufenster grenzt an das denkmalgeschützte Gebäude der Bensdorp-Fabrik an, welches sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs befindet. Um hier eine Verträglichkeit zu gewährleisten wird die maximal zulässige Gebäudehöhe begrenzt.

Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und Wohnen festgesetzt. Weiterhin wird die Verkaufsfläche auf maximal 1.500 m² begrenzt und es werden nahversorgungsrelevante Kernsortimente festgesetzt.

Um die komplexe Thematik in einem eigenen Verfahren behandeln zu können wird seitens der Stadtverwaltung vorgeschlagen, den Bereich aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 2-305-0 heraus zu lösen und in einem eigenen Verfahren unter der Nummer 2-305-1 weiterzuführen.

Kleve, den 29.05.2017



(Northing)