

Bebauungsplan Nr. 2-305-1

Behörden und Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom 29.06.2017

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1_1	Thyssengas GmbH	04.07.2017	Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des o.g. Bebauungsplanes Nr. 2-305-1 eine Gasfernleitung der Thyssengas GmbH befindet, die bereits nachrichtlich in der Planzeichnung enthalten ist. Es werden Sicherungsmaßnahmen genannt, die Berücksichtigung finden müssen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die genannten Maßnahmen werden in einem Hinweis in der Planzeichnung sowie in der Begründung ergänzt und an die zuständigen Behörden weitergeleitet.
1_2			Es wird darauf hingewiesen, dass eine Überbauung des Schutzstreifens nicht möglich ist, da das Errichten von baulichen Anlagen jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifens gemäß den für diese Leitung gültigen Regeln Arbeitsblatt G 463, Ziffer 5.1.4, des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) nicht gestattet ist. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Gasleitung beeinträchtigt oder gefährden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Schutzstreifen wird im Bebauungsplan von Baufenstern freigehalten.
1_3			Es wird darauf hingewiesen, dass dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen - wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen – zugestimmt wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die genannten Maßnahmen werden in einem Hinweis in der Planzeichnung ergänzt und an die zuständigen Behörden weitergeleitet.

1_4			<p>Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell geplante neue Baumstandorte gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitungen vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefahrungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Gasfernleitung L004/001/010 bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen ist, das Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie die allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung finden soll und Thyssengas GmbH am weiteren Verfahren zu beteiligen ist.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei eventuellen Baumpflanzungen beachtet.</p>
2	IHK	06.07.2017	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich der neue Standort des Lebensmittelers, der aktuell an der Emmericher Straße ansässig ist, im Bereich der Wiesenstraße außerhalb eines im Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs befindet. Der aufzugebende Standort des Nahversorgers liegt hingegen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Kellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Verlagerung zu einer nicht unerheblichen Schwächung des Zentralen Versorgungsbereiches Kellen führen wird, auch da laut Gutachterstellungnahme aus wirtschaftlichen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Bedenken werden geteilt. Daher wird aktuell das Einzelhandelsgutachten der Stadt Kleve aktualisiert und überarbeitet. Zurzeit wird eine städtebauliche und siedlungsstrukturelle Bewertung der Potenzialflächen im Zentralen Versorgungsbereich vorgenommen. Die Ergebnisse fließen in das neue Einzelhandelsgutachten ein.</p> <p>Die Ergebnisse werden bis zur Offenlage vorliegen. Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan nur dann fortgeführt werden kann, wenn gleichzeitig eine Verkleinerung des Zentralen Versorgungsbereichs in Kellen vorgenommen wird. Nur wenn gutachterlich dargelegt wurde, dass der bisherige Zentrale Versorgungsbereich Kellen seine ihm zugedachte Funktion nicht wahrnehmen</p>

		<p>Aspekten keine lebensmittelbezogene Nachnutzung realisierbar ist.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem ehemaligen Mercedes-Gelände explizit eine Potenzialfläche innerhalb des Nahversorgungszentrums im Einzelhandelskonzept genannt wird. Vor diesem Hintergrund ist es fraglich inwieweit das Vorhaben mit den Vorgaben des LEP vereinbar ist. Dieser sieht die ausnahmsweise Zulässigkeit von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche nur dann vor, wenn u.a. eine Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist.</p>	<p>kann, ist der neue Standort an der Wiesenstraße vertretbar. Das hätte zur Folge, dass der Zentrale Versorgungsbereich Kellen auf den vorhandenen Bestand zurückgenommen werden muss und eine weitere einzelhandelsbezogene Entwicklung im Bereich Emmericher Straße nicht weiter forciert würde. Unter diesen Voraussetzungen besteht auch kein Konflikt mit den im LEP formulierten Zielen und Grundsätzen des LEPs sowie den Vorgaben des Einzelhandelserlasses.</p>
		<p>Aus Sicht der IHK sollte das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve konsequent angewendet werden. Nur eine konsequente Anwendung des Konzeptes schafft Planungs- und Investitionssicherheit für Händler und Investoren. Die vorliegende Planung wird aus Sicht der IHK daher kritisch beurteilt. Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben wie im vorliegenden Fall sollten primär auf die im Einzelhandelskonzept genannten Potenzialflächen gelenkt werden.</p>	<p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grundsätzlich wird die Sicht der IHK geteilt, dass bestehende Konzepte eine konsequente Anwendung finden müssen. In den letzten Jahren hat sich jedoch die Im Einzelhandelsgutachten angedachte Entwicklung im Bereich der Potenzialflächen in Kellen nicht eingestellt. Da sich aber im Bereich Kellen und der Unterstadt vermehrt Bauvorhaben entwickelt haben, die eine größere Anzahl neuer Wohneinheiten geschaffen haben, ist die Betrachtung der wohnungsnahen Grundversorgung in diesem Bereich notwendig. Die Planung wird nur weiter geführt, wenn das aktualisierte Einzelhandelsgutachten eine Verträglichkeit des Standortes sowohl aus wirtschaftlicher als auch aus städtebaulich-siedlungsstruktureller Sicht bestätigt. Dieses Gutachten wird bis zur Offenlage vorliegen.</p>

3	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	13.07.2017	Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Interessensbereich des Luftverteidigungs-großraumradars Marienbaum befindet. Sollten daher bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten, ist das Bundesamt bei jedem Einzelfall vor Erteilung einer Baugenehmigung zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die vorgenommene Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen kann eine Gebäudehöhe von 30 m nicht erreicht werden. Sollte eine Überschreitung auftreten, wird das Bundesamt erneut beteiligt.
4_1	Geologischer Dienst	13.07.2017	Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN18915 der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen ist. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Behörden weitergeleitet.
4_2			Es wird angeregt zu prüfen, ob im Falle von Flächenversiegelungen Möglichkeiten zur ortsnahen Versickerung gering verschmutzter Niederschlagswässer gem. § 51a LWG bestehen. Nach der „Karte der schutzwürdigen Böden“ des geologischen Dienstes NRW ist der Boden für eine Niederschlagsversickerung voraussichtlich geeignet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da jedoch eine Satzung zum Anschluss- und Benutzungszwang der Stadt Kleve existiert, sollte zunächst angeschlossen werden. Durch eine Untersuchung der Bodenbedingungen kann eine Ausnahme beantragt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird dieser Aspekt betrachtet. Es wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.
5_1	Kreis Kleve, Untere Naturschutzbehörde	20.07.2017	Da die Artenschutzprüfung erst im weiteren Verfahren erstellt wird, kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden im Zuge der Offenlage bereitgestellt.
5_2	Kreis Kleve, Untere Bodenschutzbe-hörde		Es wird angeregt, die Bestimmungen für den Altstandort „Schokoladenfabrik Bensdorp / Turmgarage“ entsprechend den Ausführungen	Der Anregung wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden ergänzt.

			in der Begründung auch in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.	
5_3	Kreis Kleve, Untere Immissionsschutzbehörde		Da die schalltechnische Untersuchung erst im weiteren Verfahren erstellt wird, kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden im Zuge der Offenlage bereitgestellt.
6_1	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35.4	26.07.2017	Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange wird darauf hingewiesen das LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland und das LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Behörden wurden bereits im Rahmen der Offenlage um Stellungnahme gebeten. Die angesprochenen Behörden haben keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert.
6_2	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernate 25, 26, 33, 51, 52, 53, 54	26.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
7	Deichschau Rindern	02.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
8	Bischöfliches Generalvikariat	04.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
9	Deutsche Bahn	05.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
10	Deichverband Xanten-Kleve	10.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
11	Erzbischöflicher Schulfonds	10.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
12	Handwerkskammer Düsseldorf	10.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
13	Regionalforstamt Niederrhein	12.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
14	LVR – Dezernat Gebäude- und	19.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	

	Liegenschaftsmanagement, Umwelt, Energie, RBB			
15	Straßen NRW	24.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
Frühzeitige Beteiligung vom 12.07.2017 – 28.07.2017 Private Anregungen				
1_1	Privat 1	26.07.2017	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 2-305-1 nicht den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts entsprechen. Die Planungen haben Auswirkungen auf andere Bereiche in Kellen, die als Zentraler Versorgungsbereich durch das Einzelhandelskonzept festgesetzt wurden. Die Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs in Kellen wurde durch die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1-276-7 untermauert, welches für den Bereich an der Emmericher Straße ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vorsieht.</p> <p>Es bestehen seitens des Anregungsgebers Planungen, welche diese Entwicklungsrichtung aufgreifen. Ein Bauantrag zu einer Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarkts ist jedoch durch die Stadt Kleve abgelehnt worden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve aus dem Jahr 2013 befindet sich aktuell in der Aktualisierung. Geprüft wird insbesondere, in wie weit sich die Situation in Kellen geändert hat bzw. welche Veränderungen bereits absehbar sind. Durch die Entwicklung einiger Brachflächen in Kellen und der Unterstadt haben sich insbesondere in Bezug auf vorhandene Wohnnutzung einige Änderungen im Vergleich zu 2013 ergeben. Nur wenn das Gutachten zu dem Ergebnis kommt, dass der in 2013 definierte Zentrale Versorgungsbereich aufgrund der Entwicklungen nicht mehr sinnvoll und umsetzbar ist, wird das Verfahren weiter forstgeführt.</p>
1_2			Es wird angeregt, den Bebauungsplan 2-305-0 für den Bereich des ehemaligen Bensdorp-Geländes weiter zu verfolgen, da dieser als Entwicklungsrichtung für den Bereich ein	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan Nr. 2-305-1 wird weiter verfolgt, wenn das aktualisierte Einzelhandelsgutachten die Verträglichkeit nachweisen sollte.</p>

			Mischgebiet vorsieht, welches die Möglichkeiten für eine Einzelhandelsansiedlung einschränkt. Diese Zielsetzung entspricht den Vorgaben des aktuellen Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve.	
1_3			Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 2-305-1 für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB nicht notwendig ist. Der in der Begründung zum Bebauungsplan angegebene Planungsanlass – die Absicht des Eigentümers das Areal zu entwickeln – ist kein ausreichende Begründung für die Aufstellung eines Bebauungsplans. Neben privaten Interessen müssen immer auch städtebauliche Gründe für eine Planung sprechen. Dies scheint in diesem Bebauungsplanverfahren nicht der Fall zu sein, insbesondere da sich gravierende Widersprüche zur bislang verfolgten städtebaulichen Konzeption zeigen. Dies zeigt sich z. B. in den bislang dargestellten Planentwürfen zum Bebauungsplan Nr. 2-305-0 sowie zum Bebauungsplanentwurf Nr. 1-276-7.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es gibt neben den Wünschen des Eigentümers den Bereich des Bendsdorp-Geländes zu entwickeln auch eine Reihe von städtebaulichen Gründen. U.a. ist der Bereich eine lediglich mit Zwischennutzungen belegte ehemalige gewerbliche Fläche in direkter Nähe zur Innenstadt. Diese soll nun eine neue Nutzung und Gestaltung erhalten, Durch die Neuplanungen besteht zudem die Möglichkeit dem denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Bendsdorp-Betriebs ein adäquates Umfeld zu gestalten. Die Aussagen in der Begründung werden dementsprechend angepasst und die städtebaulichen Gründe weiter ausgeführt.
1_4			Es wird darauf hingewiesen, dass in Kapitel 3.5 der Begründung dargestellt wird, dass sich das Plangebiet nicht in einem Zentralen Versorgungsbereich befindet und daher nicht zulässig ist. In der Begründung wird auf eine wirtschaftliche Untersuchung verwiesen, die überprüfen soll, ob ein Vorhaben in der geplanten Größe wirtschaftlich verträglich sei. Der Anregungsgeber geht davon aus, dass	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da aufgrund der Aussagen des Einzelhandelskonzepts die geplanten Entwicklungen nicht zulässig sind, wird derzeit überprüft, ob die Aussagen des Konzepts von 2013 auch heute noch aktuell sind, oder ob aufgrund von Entwicklungen in Kellen hier Anpassungen vorzunehmen sind. Die Aussagen werden bis zur Offenlage vorliegen.

		<p>die wirtschaftliche Prüfung zum einen nicht den durch die neue Planung entstehenden städtebauliche Missstand betrachte und zum anderen nicht ausreichend berücksichtigt, dass an dem Standort des jetzigen zentralen Versorgungsbereich nicht nur ein Lebensmittelmarkt vorhanden ist, der Bestandsschutz hat, sondern darüber hinaus Erweiterungsabsichten hat. Die Umsetzung dieser Erweiterungsabsicht würde hingegen den Zentralen Versorgungsbereich von Kellen weiter stärken.</p>	
1_5		<p>Der Bebauungsplan Nr. 2-305-1 soll die planungsrechtlichen Möglichkeiten einer Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes schaffen. Durch die Verlagerung rückt der vorhandene Lebensmittel aus dem Zentralen Versorgungsbereich heraus, näher an die Innenstadt von Klee und weg aus dem Zentrum des Ortsteils Kellen. Diese Verlagerung konterkariert die Ziele des Einzelhandelskonzepts und hilft nicht der Aktivierung der vorhandenen Potenzialflächen im Zentralen Versorgungsbereich. Vielmehr werde der Zentrale Versorgungsbereich in Gänze in Frage gestellt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der bestehende Lebensmittelmarkt ist aufgrund seiner Größe und des Zustands der Immobilie langfristig nicht mehr wettbewerbsfähig. Daher soll geprüft werden, wo es sinnvoll ist, Planungsrecht für eine Verlagerung / eine Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen. Grundsätzlich ist ein Einzelhandelskonzept ein städtebauliches Entwicklungskonzept, an welchem sich die Bauleitplanung orientieren soll. Dennoch ist es sinnvoll bei Bedarf die Aussagen eines solchen Konzepts auf die Aktualität hin zu überprüfen.</p>

1_6		<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Das Plangebiet liegt innerhalb des im GEP 99 ausgewiesenen Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzung. Damit steht die Planung dem Ziel 6.5-1. des LEP NRW entgegen, wonach Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen festgesetzt werden dürfen.</p> <p>Weiterhin entspricht die Planung nicht dem Ziel 6.5-2. des LEP NRW. Danach dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden. Weiterhin ist davon auszugehen, dass dem Ziel 6.5-3. (Beeinträchtungsverbot) nicht genügt werden wird, da die Festsetzungen des Bebauungsplans die Zentralen Versorgungsbereiche von Kleve wesentlich beeinträchtigen wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der GEP 99 steht aktuell den Planungen entgegen. Der GEP 99 wird jedoch zeitnah durch den Regionalplan Düsseldorf abgelöst. Diese befindet sich aktuell in der dritten Beteiligung. Zurzeit kann davon ausgegangen werden, dass Ende 2017 der Regionalplan Düsseldorf beschlossen wird. Im Regionalplan ist das Plangebiet bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, da eine zukünftige gewerbliche und industrielle Nutzung in diesem Bereich städtebaulich nicht sinnvoll ist. Bis das Verfahren zum Bebauungsplan 2-305-1 abgeschlossen ist, wird der Regionalplan aller Voraussicht nach Gültigkeit haben.</p>
1_7		<p>Es wird daher angeregt, von den Planungen Abstand zu nehmen und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-305-1 nicht weiter zu verfolgen. Es wird stattdessen angeregt, den Bebauungsplan Nr. 1-276-7 weiter voran zu treiben, um die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Kellen zu forcieren.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 2-305-1 wird weiter fortgeführt, wenn die Gutachten die Verträglichkeit der Planungen sowohl wirtschaftlich als auch städtebaulich-siedlungsstrukturell nachweisen können. Weitere notwendige Gutachten wie z. B zum Verkehrsaufkommen werden ebenfalls im Verfahren eingeholt.</p>