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 Bodenschutzbehörde	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 Bodenschutzbehörde darzulegen,	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.

			dass die geplante Maßnahme keine Auswirkungen auf den Altstandort hat.	
keine Anregungen				
4	Thyssen-gas	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	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

			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.	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 nicht abgelehnt. Es wird jedoch darum gebeten, folgende Punkte zu prüfen und bei den Entscheidungen zu berücksichtigen: 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.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine maximale Gebäudehöhe 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.
2_2			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 ganztägig 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.	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.
2_3			3. Verkehrssituation Leitgraben: Der Anregungsgeber weist darauf hin, dass bereits jetzt der	Der Hinweis bezüglich der derzeitigen Verkehrssituation wird zur Kenntnis genommen.

			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 in Richtung Overberg-/Schulstraße zu errichten und dies durch eine Einbahnstraßenlösung zu ergänzen. 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. 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. Es wird angeregt, vor Entscheidung über den Bebauungsplan eine Inaugenscheinnahme durch die Verantwortlichen vor Ort bzw. eine Verkehrszählung im Leitgraben zu den Stoßzeiten durchzuführen.	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 Doppelerschließung der Grundstücke entlang der Schulstraße führen. Zu den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung gehört auch eine unnötige Versiegelung durch Verkehrsflächen zu vermeiden. 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. Wenn es zu erheblichen Verkehrsproblemen kommen sollte, könnten weitere ordnungsrechtliche Maßnahmen durchgeführt werden.
2_4			4. Planung/Installation/Bau etwaiger Geräusch verursachende Anlagen (z.B. Luftwärmepumpen und ähnliches): 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. 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.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Errichtung von Luftwärmepumpen und ähnliches ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und kann daher nicht festgesetzt werden.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom 24.03.2016

	Anregungs-steller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	18.04.2016	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. 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.
2_1	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Duisburg	25.04.2016	Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Planungen die Zu- und Abfahrten der Grundstücke Gemarkung Kellen, Flur 16, Flurstücke 1396 und 1149 zum Leitgraben nicht beeinträchtigt werden sollen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der neuen Planungen wird die Zugänglichkeit der genannten Flurstücke nicht beeinträchtigt.
2_2			Es wird angeregt, die Schmutzwasserableitung sowie die Niederschlagswasserableitung so sicherzustellen, dass bei Bedarf auf dem Flurstück 1396 nach geltendem Baurecht gebaut werden kann und gleichermaßen an die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserableitung an den Leitgraben angeschlossen werden kann.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Für die neuen Planungen im Bereich des Bebauungsplans 2-303-0 werden die vorhandenen Kanalleitungen im Bereich des Leitgrabens verwendet. Es besteht zum jetzigen Zeitpunkt nicht die Möglichkeit und auch nicht die Notwendigkeit die Kapazität der Leitungen zu erhöhen für eine eventuelle in Zukunft eintretende Bebauung des Flurstücks 1396. Die Kapazitäten der Kanalleitungen würden erst bei Aufstellung eines Bebauungsplans oder aber im Baugenehmigungsverfahren geprüft.
3_1	Kreis Kleve, Untere Landschaftsbehörde	24.05.2016	Es wird darauf hingewiesen, dass eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ um 50 % möglich ist. Daher wird angeregt, entweder im Bebauungsplan diese Überschreitung durch eine ergänzende Festsetzung auszuschließen oder aber die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz an den Umfang der gem. § 19 BauNVO möglichen versiegelbaren Fläche anzupassen. Hier wird vorgeschlagen einen Zuschlag von 25 % versiegelbarer Fläche als Mittelwert anzunehmen. Dieses Vorgehen würde zu einer Erhöhung des Kompensationsdefizites führen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Nach Absprache zwischen dem Kreis Kleve und der Stadtverwaltung wurde sich darauf geeinigt, weiterhin die festgesetzte GRZ als Basis für die Ausgleichsberechnung heranzuziehen.

3_2			Es wird darauf hingewiesen, dass die an das Plangebiet angrenzenden Bäume (jenseits der Laufbahn sowie die Straßenbäume am Leitgraben) bei Baumaßahmen zu schützen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.
3_3			Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderliche Artenschutzprüfung fehlt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden im nächsten Beteiligungsschritt ergänzt.
4	Erzbischöflicher Schulfonds Köln	31.03.2016	Es bestehen keine Bedenken gegenüber den Planungen.	
5	Handwerkskammer	31.03.2016	Es bestehen keine Bedenken gegenüber den Planungen.	
6	Deichschau Rindern	03.04.2016	Es bestehen keine Bedenken gegenüber den Planungen.	
7	Westnetz GmbH	04.04.2016	Es bestehen keine Bedenken gegenüber den Planungen.	
8	Niederrheinische IHK	14.04.2016	Es bestehen keine Bedenken gegenüber den Planungen.	
9	LVR - Dezernat Finanz- und Immobilienmanagement	22.04.2016	Es bestehen keine Bedenken gegenüber den Planungen.	
10	Deichverband Xanten - Kleve	15.04.2016	Es bestehen keine Bedenken gegenüber den Planungen.	
11	Landesbetrieb Straßenbau NRW	22.04.2016	Es bestehen keine Bedenken gegenüber den Planungen.	

Offenlage gem. § 3 Abs. 2 vom 29.03.2016 bis einschließlich 29.04.2016

	Anregungs-steller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1_1	Privat 1	01.04.2016	Es wird angeregt, das Baufenster im Bereich des WA2 an der nordwestlichen Seite zu den Flurstücken 1403 und 1401 nach Osten zu verschieben, so dass der Abstand zu den auf den Flurstücken vorhandene Baukörpern vergrößert wird. Zudem könne so die Bauflucht der nördlich angrenzenden Frühförderstelle aufgenommen werden. Der Abstand ist aufgrund der zu erwartenden Anzahl von etwa 30 Wohneinheiten notwendig, um die Geräuschbelastung der angrenzenden Gebäude zu reduzieren. Zudem würde durch die Vergrößerung der Abstände eine Verschattung der Bestandsgebäude verhindert bzw. minimiert.	Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Das Baufenster im WA2 wird nach Osten abgerückt und hält somit ca. 9 m Abstand zum Nachbargrundstück ein, dieses ist deutlich mehr als der gesetzlich vorgeschriebenen Abstand von 3 m. Eine Einhaltung der Flucht der Frühförderung schränkt die Nutzbarkeit des Grundstückes stark ein und wird als nicht sinnvoll erachtet.
1_2			Es wird angeregt die Geschossigkeit der geplanten Gebäude konkret festzusetzen. Eine zweigeschossige Bebauung wird als verträglich gesehen, ein Staffelgeschoss sollte nicht zugelassen werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Geschossigkeiten der Gebäude wird auf 2 bzw. 2-3 Vollgeschosse festgesetzt. Diese Geschossigkeit wird auch mit Dach- oder Staffelgeschoss als verträglich und in die Umgebung passend angesehen. Daher wird hier keine Notwendigkeit gesehen, die Errichtung eines Staffelgeschosses zu untersagen.
2_1	Privat 2	16.04.2016	Es wird angeregt die Höhe der geplanten Gebäude zu verändern und auf maximal zwei Geschosse zu begrenzen. Die geplanten Gebäude können bei einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung ca. 10 m hoch werden. Dies ist teils deutlich höher als die Gebäudehöhe der Frühförderstelle und der angrenzenden Wohnbebauung und fügt sich daher nicht in die vorhandene Bebauung ein. Weiterhin ist mit einem Schattenwurf zu rechnen, so dass die umliegenden Gebäude an einigen Tagen zu 80 – 90 % verschattet sein werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. 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. Eine Verschattung von angrenzenden Gebäuden kann je nach Wetterlage nicht ausgeschlossen werden, eine unverhältnismäßig starke Verschattung der Nachbargebäude ist aufgrund der eingehaltenen Abstände von ca. 9 m nicht zu erwarten.
2_2			Es wird angeregt, das nördliche Baufenster in WA2 in die Flucht der Frühförderung zu verschieben. So können nega-	Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Siehe Privat 1_1

			tive Auswirkungen wie z.B. Schattenwurf auf die angrenzenden Bestandsgebäude verringert werden.	
			Es wird angeregt, bei der Planung der neuen Bebauung die Relation zu den Bestandsgebäuden zu beachten. Diese sind in der Regel max. zweigeschossig, ein Vergleich zum Finanzamt ist nicht sinnvoll, da dieses Gebäude nicht in der direkten Umgebung steht.	Der Anregung wird nicht gefolgt. 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.
			Es wird angeregt, im Bebauungsplan die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten festzusetzen, um sicherzustellen, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück vorgehalten werden können.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen wo die Stellplätze untergebracht werden. Daher besteht keine Notwendigkeit, im Bebauungsplan eine Obergrenze von Wohneinheiten festzusetzen, um die Stellplätze zu sichern. Dadurch ergibt sich auch deine
			Es wird darauf hingewiesen, dass bereits jetzt zu Stoßzeiten ein hohes Verkehrsaufkommen auf dem Leitgraben vorherrscht. Der Bau zusätzlicher Wohneinheiten wird die Situation noch verschärfen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans nimmt der Verkehr 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, zumutbar sein wird.
			Es wird darauf hingewiesen, dass durch das Vorhaben eine hohe Versiegelung des Grundstücks aufgrund der Gebäude, der Zufahrten sowie der notwendigen Stellplätze zu erwarten ist. Damit wird es zu einem Anstieg des Oberflächenabflusses kommen. Es wird befürchtet, dass die Kapazitäten der Kanalisation nicht ausreichend sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Aspekte wurden bereits berücksichtigt.

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom 20.05.2016

	Anregungs-steller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	01.06.2016	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. 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.
2_1	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35.4	06.06.2016	Es wird angeregt zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belage das LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland -, Pulheim sowie das LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die angesprochenen Behörden wurden bereits um Stellungnahme gebeten. Da keine Stellungnahmen abgebeben wurden ist davon auszugehen, dass keine Bedenken gegenüber den Planungen bestehen.
2_2	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernate 25, 26, 33, 51, 52, 53, 54		Es bestehen keine Bedenken gegenüber den Planungen.	
3	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Duisburg	07.06.2016	Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Planungen die Zu- und Abfahrten der Grundstücke Gemarkung Kellen, Flur 16, Flurstücke 1396 und 1149 zum Leitgraben nicht beeinträchtigt werden sollen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der neuen Planungen wird die Zugänglichkeit der genannten Flurstücke nicht beeinträchtigt.
3_2			Es wird angeregt, die Schmutzwasserableitung sowie die Niederschlagswasserableitung so sicherzustellen, dass bei Bedarf auf dem Flurstück 1396 nach geltendem Baurecht gebaut werden kann und gleichermaßen an die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserableitung an den Leitgraben angeschlossen werden kann. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Ausführungen in Kapitel 5.9 der Begründung zum Thema Wasser unklar sind. Hier ist nicht deutlich, ob der genannte Regenwasserkanal in der Straße Leitgraben neu oder bereits vorhanden ist und was genau mit	Der Anregung wird nicht gefolgt. Für die neuen Planungen im Bereich des Bebauungsplans 2-303-0 werden die vorhandenen Kanalleitungen im Bereich des Leitgrabens verwendet. Es besteht zum jetzigen Zeitpunkt nicht die Möglichkeit und auch nicht die Notwendigkeit die Kapazität der Leitungen zu erhöhen für eine eventuelle in Zukunft eintretende Bebauung des Flurstücks 1396. Die Kapazitäten der Kanalleitungen würden erst bei Aufstellung eines Bebauungsplans oder aber im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Die Unklarheiten in der Begründung werden umformuliert,

			„Vorfluter des Einzugsgebietes IV“ gemeint ist. Auch ist unklar, welche Folgen diese Aussagen für die Landesgrundstücke haben.	so dass sie ausreichend verständlich sind. Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2-303-0 werden jedoch keine neuen Kanäle verlegt werden, so dass es sich bei dem in der Begründung genannten Regenwasserkanal um den Bestand handelt. Dieses Aussagen haben keine Auswirkungen auf die Landesgrundstücke. Ob eine potenzielle Bebauung des Flurstücks 1396 ebenfalls an den Kanal angeschlossen werden kann, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend zu klären.

Erneute Offenlage gem. § 3 Abs. 2 vom 25.05.2016 bis einschließlich 08.06.2016

	Anregungssteller	**Datum**	**Anregung**	**Verwaltungsstellungnahme**
1	Privat 1	31.05.2016	Es wird angeregt, das Baufenster im Norden wieder in Richtung Westen zu verschieben, so dass lediglich ein 5 m Abstand zu den Nachbargrundstücken entsteht, um alle Stellplätze verträglich anordnen zu können.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Aufgrund der Anregungen der Nachbarn und der Höhe der geplanten Gebäude wird ein Abstand von ca. 9 m zu den Nachbarn als verträglich angesehen und wird daher nicht reduziert.
2_1	Privat 2	02.06.2016	Grundsätzlich wird die Verschiebung des nördlichen Baufensters im WA2 begrüßt, es wird jedoch angeregt, das Baufenster im Bereich des WA2 noch weiter in den Osten zu verschieben und die Flucht der Frühförderstelle aufzugreifen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Baufenster im WA2 hält etwa 9 m Abstand zum Nachbargrundstück ein, dieses ist deutlich mehr als der gesetzlich vorgeschriebenen Abstand von 3 m. Die Einhaltung der Bauflucht der Frühförderstelle wird städtebaulich als nicht sinnvoll angesehen und würde eine bauliche Nutzung des Grundstückes sowie die Erschließung einschränken bzw. erschweren.
2_2			Es wird angeregt, die Anzahl der Vollgeschosse auf ein bzw. maximal zwei Vollgeschosse zu beschränken. Eine dreigeschossige Bebauung wird als nicht angemessen angesehen. Weiterhin wird angeregt die Dachform festzusetzen, um eine weitere Erhöhung des Gebäudes durch ein Dach und den damit einhergehenden Schattenwurf auf die angrenzenden Gebäude zu vermeiden bzw. zu verringern.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung werden bis zu 3 Vollgeschosse als städtebauliche verträglich angesehen. Die Dachform wird nicht festgesetzt. Die Umgebungsbebauung ist bereit jetzt durch verschiedene Dachformen geprägt, sodass eine städtebauliche Notwendigkeit nicht gesehen wird, die Höhe des Dachgeschosses wird über die Gestaltungssatzung geregelt und benötigt daher keine wei-

				tere Festsetzung im Bebauungsplan.
2_3			Es wird angeregt, die Anzahl der Wohneinheiten zu begrenzen, um prüfen zu können, ob auf dem Grundstück ausreichend Platz für die notwendigen Stellplätze zur Verfügung steht. Es wird bezweifelt, dass bei 30 geplanten Wohneinheiten die notwendigen 45 Stellplätze untergebracht werden können.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist auch ein Stellplatznachweis zu erbringen. Daher wird in diesem Verfahren sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl Stellplätze für die neu geschaffenen Wohneinheiten zur Verfügung stehen.
3_1	Privat 3		Es wird sich der Stellungnahme von Privat 2 angeschlossen und auf die bereits vorgebrachten Stellungnahmen in dem früheren Verfahrensschritten verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägung zu Privat 2
3_2			Es wird angeregt das nördliche Baufenster des WA 2 in die Bauflicht der Frühförderstelle zu verschieben.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Abstand von ca. 9 m zu den benachbarten Grundstücker wird als ausreichend angesehen. Eine weitere Verschiebung würde künftige Bauvorhaben stark einschränken.
3_2			Es wird angeregt die Anzahl der Geschosse auf zwei Vollgeschosse zu reduzieren, um die Neubauten an die Umgebung anzupassen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung werden bis zu 3 Vollgeschosse als städtebauliche verträglich angesehen.
3_2			Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan keine Beschränkung der Wohneinheiten macht. Es wird befürchtet, dass auf dem Grundstück keine ausreichende Anzahl an Stellplätzen untergebracht werden kann. Zudem werde eine zu starke Verdichtung zu Verkehrsproblemen auf dem Leitgraben führen, da aktuell zu Stoßzeiten bereits eine hohe Verkehrsbelastung vorhanden ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist auch ein Stellplatznachweis zu erbringen. Daher wird in diesem Verfahren sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl Stellplätze für die neu geschaffenen Wohneinheiten zur Verfügung stehen.