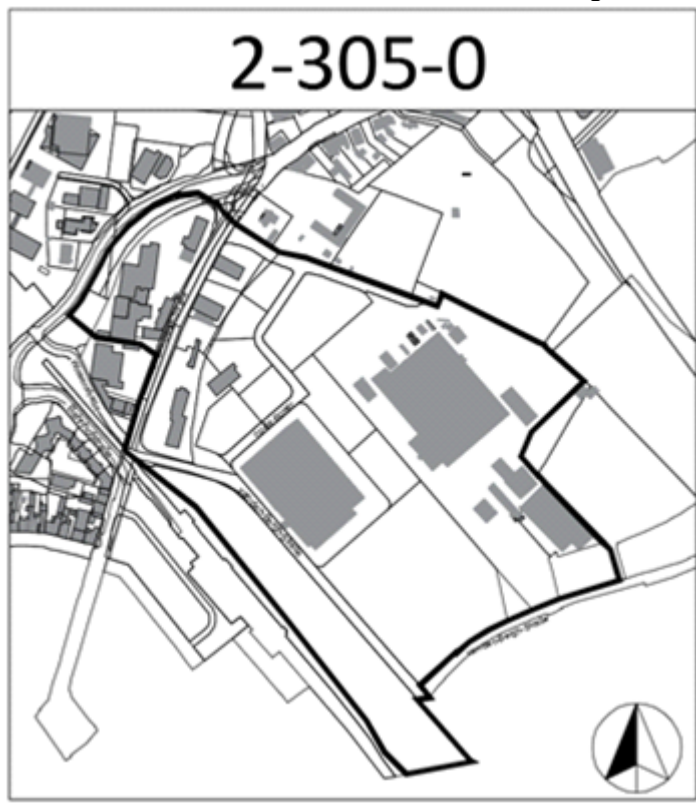




Az.: 61.1.1401.002.001

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

hier: Beschluss der zweiten erneuten Offenlage



Beratungsweg	Sitzungstermin
Bau- und Planungsausschuss	06.12.2017
Haupt- und Finanzausschuss	13.12.2017
Rat	20.12.2017

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

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/> NEIN
---------------------------------	-----------------------------	---------------------------------------	-------------------------------

Im Haushaltsplan vorgesehen	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> 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, den Bebauungsplan Nr. 2-305-0 für den Bereich van-den-Bergh-Straße / Wiesenstraße gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) erneut öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut zu beteiligen.

## 2. Schilderung des Sachverhaltes / Begründung

Der Rat der Stadt Kleve hat am 17.12.2014 die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan 2-305-0 für den Bereich Van-den-Bergh-Straße / Wiesenstraße sowie die frühzeitige Beteiligung beschlossen. Die Offenlage erfolgte vom 05.01.2015 bis zum 19.01.2015. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.12.2014 um Stellungnahme gebeten.

Am 29.04.2015 hat der Rat der Stadt Kleve die Offenlage des Bebauungsplans beschlossen. Die Offenlage wurde jedoch nicht durchgeführt. Am 08.10.2015 wurde per Dringlichkeitsbeschluss ein erneuter Beschluss der Offenlage beschlossen, der vom Rat der Stadt Kleve am 04.11.2015 bestätigt wurde. Der erneute Beschluss wurde notwendig, da sich durch die aktuellen schalltechnischen Untersuchungen neue Erkenntnisse ergeben haben, die eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Schallschutzmaßnahmen sowie der festgesetzten Emissionskontingente notwendig machte. Die Offenlage wurde durchgeführt vom 20.10.2015 bis einschließlich 20.11.2015, die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.10.2015 um Stellungnahme gebeten.

Am 09.03.2016 wurde durch den Rat der Stadt Kleve die erneute Offenlage beschlossen, da im Zuge der Offenlage zahlreiche Anregungen eingegangen sind, die zu Änderungen des Bebauungsplans führten. Die erneute Offenlage wurde durchgeführt vom 25.10.2016 bis einschließlich 11.11.2016. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.10.2016 um Stellungnahme gebeten.

In der erneuten Offenlage hat sich gezeigt, dass Bereiche der Planung geändert bzw. angepasst werden müssen:

- Geltungsbereich: Der Eigentümer des Bendsorp-Geländes plant für den südlichen Bereich die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels. Dieser ist durch die ursprünglich angedachte Planung nicht realisierbar, da eine Ausweisung als Sondergebiet notwendig ist. Planungsrechtlich ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs aufwendig und muss gutachterlich abgesichert werden. Daher wurde der Bereich bereits als eigenständiger Bebauungsplan unter der Nummer 2-305-1 weitergeführt. Es wird daher vorgeschlagen den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-305-0 um diese Fläche zu reduzieren.

- Erschließung: Es wird geprüft, ob die Van-den-Bergh-Straße in ihrem gesamten Verlauf über eine ausreichende Breite verfügt, um Fahrbahn und ausreichend breite Fußwege sowie eine mögliche Querungshilfe für den geplanten Kindergarten anzulegen. Daher ist die Straßenverkehrsfläche ggf. in Teilen anzupassen. Das hat jedoch auch zur Folge, dass die Baufenster in den Nutzungsgebieten 13 und 14 etwas geändert werden müssen.

- Baufenster: Die Baufenster im Nutzungsgebiet 14 werden zu einem großen Baufenster zusammengefasst. Hier wurde bereits eine Teilfläche für den Bau eines Kindergartens veräußert. Um flexibel auf mögliche Umplanungen oder Erweiterungen reagieren zu können ist die Vergrößerung des Baufensters sinnvoll. Die Grundflächenzahl wird nicht erhöht, sodass kein höherer Versiegelungsgrad entsteht. Im Bereich der Nutzungsgebiete 15 und 17 wurden die Baufenster verändert, um aktuellen Planungen des Industriebetriebs gerecht zu werden.


- Baulinie: Im Nutzungsgebiet 16 wurde eine Baulinie festgesetzt, um eine schalltechnisch abschottende Bebauung auf der Grundstücksgrenze zum Industriebetrieb zu ermöglichen. In der Praxis stellte sich diese Festsetzung jedoch als hinderlich heraus und ist auch bezogen auf den Schallschutz nicht zwingend notwendig. Daher wird von der Festsetzung einer Baulinie abgesehen und diese in eine Baugrenze geändert. Durch eine textliche Festsetzung zur abweichenden Bauweise wird jedoch die Möglichkeit gegeben, die Abstandsflächen zu reduzieren.

- Höhenfestsetzungen: Im gesamten Plangebiet wurde zusätzlich zur Firsthöhe nun auch eine maximale Außenwandhöhe festgesetzt, um eine zu massive Höhenentwicklung zu vermeiden.

- Lärm: Die schalltechnische Untersuchung wurde überarbeitet, die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen wurden diesbezüglich angepasst.

Die Verwaltung empfiehlt aufgrund der Änderungen eine erneute Offenlage durchzuführen, um die Entwicklung des brachliegenden Areals voranzutreiben.

Kleve, den 27.11.2017

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

(Northing)