



Az.: 61.1.0901.002.001

**Bebauungsplan Nr. 1-279-1 für den Bereich Hafenstraße/ Herzogstraße/
Kavarinerstraße/ Spoykanal (westliche Unterstadt)**

hier: Beschluss der Teilung des Plangebiets und der erneuten Offenlage



Beratungsweg	Sitzungstermin
Bau- und Planungsausschuss	15.05.2013
Haupt- und Finanzausschuss	16.05.2013
Rat	22.05.2013

Zuständiger Dezernent	Rauer, Jürgen
------------------------------	---------------

Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" 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 Haupt- und Finanzausschuss der Stadt beschließt gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Oktober 2012 (GV. NRW. S. 474), per Eilbeschluss, den Aufstellungsbeschluss vom 23.09.2009 sowie den Teilungsbeschluss vom 13.04.2011 zu ergänzen. Das Plangebiet Nr. 1-279-1 wird geteilt. Der östliche Bereich Hafenstraße/ Alte Stadtmauer/ Minoritenstraße/ Spoykanal (westliche Unterstadt) wird unter der Nummer 1-279-1 weitergeführt. Der westliche Teil des ursprünglichen Plangebiets erhält die Nummer 1-279-2.

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt beschließt gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Oktober 2012 (GV. NRW. S. 474), per Eilbeschluss, den Bebauungsplan Nr. 1-279-1 für den Bereich Hafenstraße/ Alte Stadtmauer/ Minoritenstraße/ Spoykanal (westliche Unterstadt) aufgrund der erfolgten Änderungen gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erneut öffentlich auszulegen. Dabei wird der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, zu dem geänderten Teil des Planentwurfs erneut Stellung zu beziehen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf zwei Wochen verkürzt.

2. Schilderung des Sachverhaltes / Begründung

Durch Dringlichkeitsbeschluss vom 25.04.2012 hat der Bürgermeister der Stadt Kleve zusammen mit einem Ratsmitglied beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1-279-1 für den Bereich Hafestraße/ Herzogstraße/ Kavarinerstraße/ Spoykanal (westliche Unterstadt) öffentlich auszulegen. Dieser Beschluss wurde am 09.05.2012 durch den Rat der Stadt Kleve bestätigt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 04.05.2012 bis 05.06.2012 einschließlich. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.05.2012 um ihre Stellungnahme gebeten.

Wie die bisherigen Abwägungsüberlegungen zeigen, können in einem Teilbereich des Plangebiets alle betroffenen Belange bereits umfassend abgewogen werden, während dies in einem anderen Teilbereich des Plangebiets derzeit noch nicht möglich ist. So können zum einen die Bedenken der Bodendenkmalpflege im Bereich des geplanten Sondergebiets nicht vollständig ausgeräumt werden. Hier besteht noch ein Klärungs- und Abstimmungsbedarf.

Zum anderen kann u.a. der Sortimentsbesatz für das geplante Handels- und Dienstleistungszentrum noch nicht abschließend festgelegt werden, sodass gegenwärtig noch nicht bekannt ist, ob und wie die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan diesbezüglich geändert und/oder fortgeschrieben werden.

Um die Entwicklung der Unterstadtbebauung in demjenigen Teilbereich des Plangebiets, dessen betroffene Belange bereits umfassend abgewogen werden können, nicht unverhältnismäßig zu verzögern und das Interesse potenzieller Bauherren nicht zu gefährden, empfiehlt die Verwaltung angesichts dieser momentanen Unwägbarkeiten daher, das Plangebiet erneut zu teilen und das Verfahren für den östlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1-279-1, losgelöst vom restlichen Teil des Plangebiets fortzuführen. Der Teilplan soll die Nummer 1-279-1 beibehalten und erhält die Bezeichnung „Bereich Hafestraße/ Alte Stadtmauer/ Minoritenstraße/ Spoykanal (westliche Unterstadt)“. Er umfasst im Wesentlichen das ehemalige Nutzungsgebiet MK 3, in welchem der Neubau der Hauptgeschäftsstelle einer lokalen Bank vorgesehen ist, sowie angrenzende Grün- und Verkehrsflächen. Der restliche Teil des ursprünglichen Plangebiets erhält die Nummer 1-279-2.

Sofern im folgenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung Bezug zum ursprünglichen Bebauungsplan genommen wird, so wird dieser mit „ursprüngliche Planung“ oder „ursprünglicher Bebauungsplan Nr. 1-279-1“ bezeichnet. Werden dagegen die neuen Teilpläne angesprochen, ist die Rede von dem „neuen Teilplan Nr. 1-279-1“ bzw. „neuen Teilplan Nr. 1-279-2“. Die eingegangenen Stellungnahmen und somit auch die nachfolgenden Zusammenfassungen derselben beziehen sich auf den ursprünglichen Gesamtplan Nr. 1-279-1.

Die Planteilung hat keine Auswirkungen auf das Grundkonzept der Planung für den gesamten Unterstadtbereich. Die Änderungen im neuen Teilplan Nr. 1-279-1 gehen im Wesentlichen auf die zu erwartenden Abwägungsüberlegungen zurück und sind nicht als die Grundsätze der Planung betreffend einzustufen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des neuen Teil-Bebauungsplans Nr. 1-279-1 tragen dem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang beider Teilpläne Rechnung und berücksichtigen daher die ursprüngliche Gesamtplanung in vollem Umfang. Dies gilt auch für die Gutachten, welche sich auf die geplante Bebauung des gesamten Minoritenplatzes zwischen Spoykanal und Kavarinerstraße beziehen.

Aufgrund der Planteilung und der Änderungen der Planung, die sich aus der Abwägung und den weiter entwickelten architektonischen Ausführungsplanungen ergeben, ist eine erneute

Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Verwaltung empfiehlt, die erneute Offenlage für den neuen Teil-Bebauungsplan Nr. 1-279-1 für den Bereich Hafenstraße/ Alte Stadtmauer/ Minoritenstraße/ Spoykanal (westliche Unterstadt) zu beschließen. Die Verwaltung schlägt vor, die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen zu verkürzen, um möglichst zügig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Bauvorhabens zu schaffen und dem Bauherrn nicht Wartezeiten zuzumuten, die auf Sachverhalten beruhen, welche mit seinem Bauvorhaben in keinem Zusammenhang stehen.

Entsprechend den bisherigen Abwägungsüberlegungen werden folgende Festsetzungen im Entwurf des neuen Teil-Bebauungsplans Nr. 1-279-1 für den Bereich Hafenstraße/ Alte Stadtmauer/ Minoritenstraße/ Spoykanal (westliche Unterstadt) vorgeschlagen, die Gegenstand der erneuten Offenlage sein sollen:

- Die östliche Baugrenze des Sondergebiets wird an den historischen Verlauf der Stadtmauer angepasst. Dadurch entfällt die Sondergebietsfestsetzung im neuen Bebauungsplan Nr. 1-279-1 nach der Planteilung vollständig. Stattdessen wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Auch bei der durch die Planteilung erforderlich werdenden neuen Abgrenzung der Tiefgaragenfestsetzung wird die innere Stadtmauer einschließlich Netelenhorst an dieser Stelle ausgespart. Der Bereich für die Errichtung von Tiefgaragen wird an der nördlichen Seite reduziert, da die ursprünglich vorgesehene Fläche nach den aktuellen Planungen für das Bauvorhaben nicht gänzlich beansprucht wird.
- Die nördliche Baulinie des Kerngebiets (MK) wird durch eine Baugrenze ersetzt. Die Festsetzung des Bodendenkmals KLE-245 (Altstadt Kleve) wird in der Planzeichnung ergänzt.
- Die Planzeichnung wird um den Zusatz ergänzt, dass sämtliche Maßnahmen im Bereich von ausgewiesenen Altablagerungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen sind.
- Die Verkehrsfläche des Kreisverkehrs Hafenstraße/ Ludwig-Jahn-Straße wird geringfügig modifiziert, um zur Optimierung des Verkehrsflusses einen Bypass anlegen zu können.
- Es werden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.
- Gemäß dem Hinweis der Verwaltung am Ende der Drucksache wird die maximale Firsthöhe (FH) im Kerngebiet (MK) mit 34,50 m über NN festgesetzt sowie die Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen an den aktuellen Stand der Gebäudeplanung angepasst.
- Es werden in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans alle Punkte gestrichen, die sich ausschließlich auf Bereiche außerhalb des Plangebiets Nr. 1-279-1 (d.h. auf das neue Plangebiet Nr. 1-279-2) beziehen.
- Die Begründung zum Bebauungsplan wird unter Kap. 6.1 dahingehend korrigiert, dass der City-Bus zweimal stündlich zwischen Bahnhof und EOC verkehrt.

- Um mehr Flexibilität bei der Planung der Tiefgaragen und ihrer Zufahrten sowohl im Teilplan Nr. 1-279-1 als auch später im Teilplan Nr. 1-279-2 zu erhalten, wird die ursprünglich vorgesehene Festsetzung des Zufahrtsbereichs südlich des Kreisverkehrs Hafestraße/ Ludwig-Jahn-Straße zurückgenommen. Es steht zwar fest, dass die Zufahrt sich in etwa an dieser Stelle befinden wird, allerdings kann zum jetzigen Zeitpunkt die genaue Lage noch nicht bestimmt werden, da hierfür zuerst die bodendenkmalpflegerischen Belange abschließend geklärt sein müssen (siehe oben).

Ein Großteil der eingegangenen Stellungnahmen bezieht sich auf das im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 1-279-1 liegende geplante Handels- und Dienstleistungszentrum, welches dort als Sondergebiet festgesetzt ist. Es wird an dieser Stelle vorab darauf hingewiesen, dass das Sondergebiet außerhalb des neuen Teil-Bebauungsplans Nr. 1-279-1, für den in dieser Drucksache die erneute Offenlage vorgeschlagen wird, liegt. Von daher werden auch die vorgetragenen Anregungen und Bedenken bei der Fortführung des Teil-Bebauungsplans Nr. 1-279-2 aufgegriffen und dort abschließend abgewogen.

Kleve, den 06.05.2013



(Brauer)