

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1-053-0 „Wohnpark am Mühlenberg“ für den Bereich Lindenallee, Merowingerstraße und Stadionstraße in Kleve.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-053-0 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Bebauungsplan Nr. 1-053-0 „Wohnpark am Mühlenberg“



3D-Entwurfsskizze für eine mögliche Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsanlass

Der ehemalige Schlachthof der Stadt Kleve befand sich auf dem Grundstück südwestlich des Kreuzungspunktes von Stadionstraße und Lindenallee. Er wurde 1987 geschlossen und seine Gebäude abgerissen. Anfang der 1990er Jahre wurden zwei Baufelder entlang der Lindenallee wieder bebaut, der westliche Bereich des ehemaligen Schlachthofgeländes liegt aber seit Ende 1987 brach.

Westlich angrenzend befanden sich bis zum Abbruch 2007/08 mehrgeschossige Wohnhäuser. Seitdem stellt dieser Bereich ebenfalls eine Brachfläche dar.

Ferner sind auch die westlich angrenzenden Sportflächen inkl. der zweckgebundenen Gebäude und Stellplätze entbehrlich, sodass der gesamte, räumlich zusammenhängende Bereich städtebaulichen Handlungsbedarf aufweist und durch diesen Bebauungsplan neu geordnet werden kann.

Es ist beabsichtigt, den Bereich des ehem. Schlachthofgeländes sowie der westlich angrenzenden Sportanlagen entsprechend der stadtstrukturellen Lage in der Oberstadt in mittelbarer Nähe zum Nahversorgungszentrum der Hoffmannallee sowie der Vorprägung der städtebaulichen Umgebung einer vorwiegend wohnbaulichen Nutzung zuzuführen und eine Bebauung überwiegend in verdichtetem Ein- und Mehrfamilienhausbau festzusetzen. Hierbei finden die Grundsätze des ökologischen und energiesparenden Bauens und insbesondere der Einsatz alternativer Energien Beachtung.

Die entlang der Lindenallee und Merowingerstraße vorhandene Bestandsbebauung wird mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, um alle möglichen Problemstellungen im Rahmen des Planverfahrens zu klären.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt ca. 1 km südwestlich des Innenstadtbereichs von Kleve und wird im Nordosten durch die Lindenallee, im Südosten durch die Merowingerstraße und im Nord- sowie im Südwesten durch die Stadionstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat insgesamt eine Größe von 8,8 ha und umfasst mehrere Flurstücke in der Flur 35 der Gemarkung Kleve.

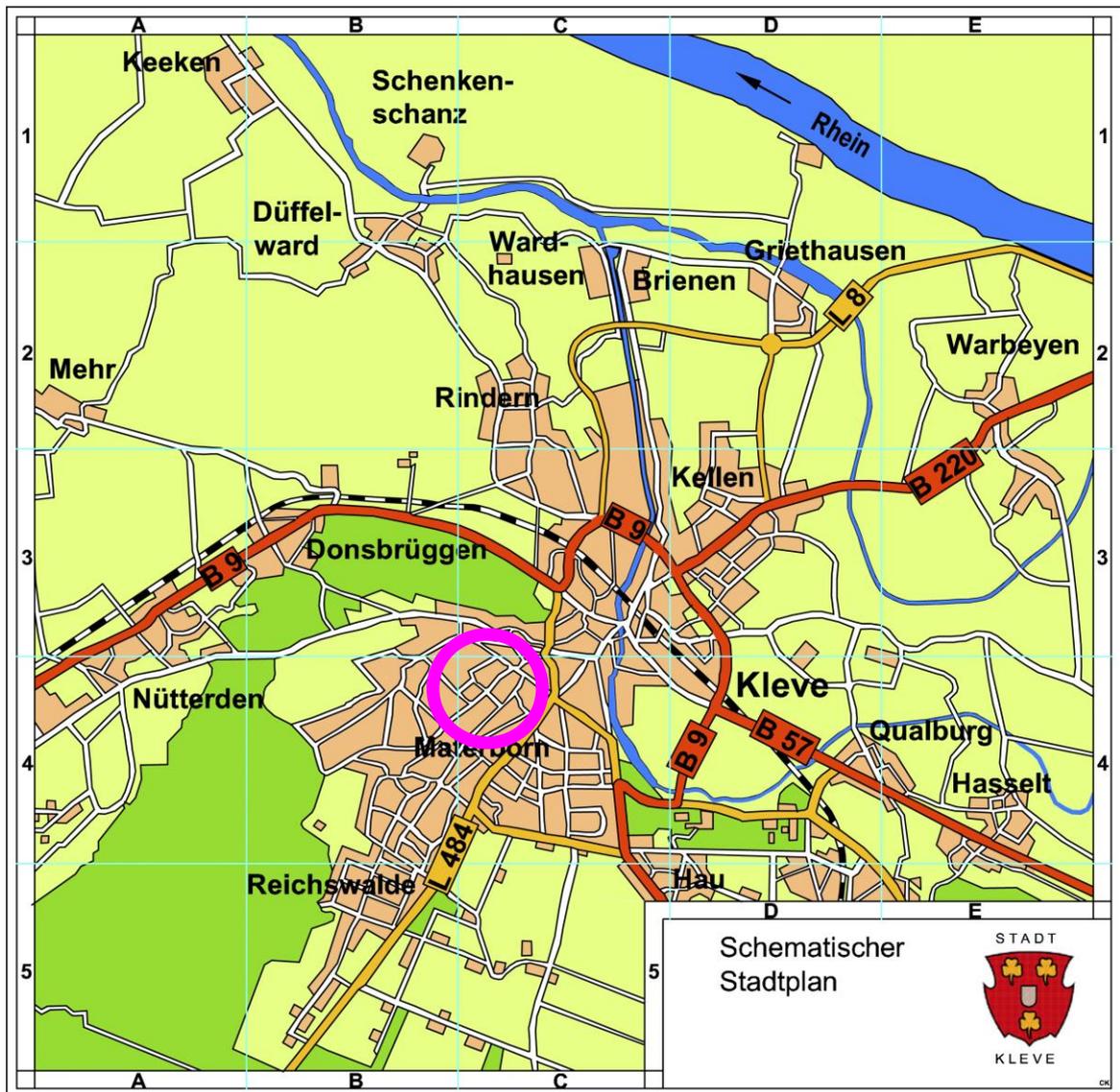


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Auszug aus dem schematischen Stadtplan, ohne Maßstab

3. Planerische Ausgangssituation

a) Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)

Im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan 99) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist der gesamte Bereich des Bebauungsplans – sowie weiträumig das angrenzende städtebauliche Umfeld der Klever Oberstadt – als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die in Nord-Süd-Richtung im Osten an das Plangebiet angrenzende Straßenverbindung Hoffmannallee-Lindenallee-Ringstraße-Gruffstraße ist entsprechend ihrer verkehrlichen Funktion als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

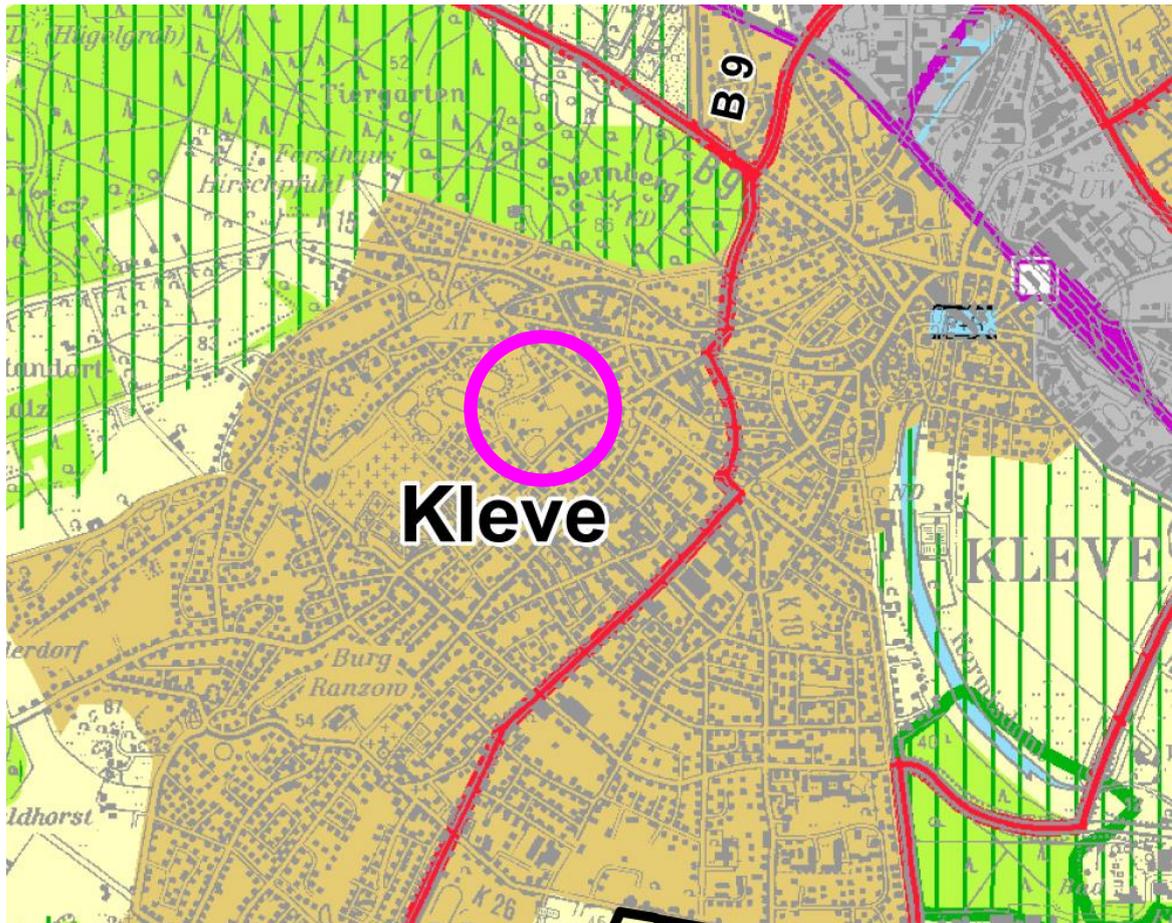


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab

b) Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve weist den nördlichen Teilbereich des Plangebiets als „Wohnbaufläche“ aus. Die Sportanlagen im südwestlichen Bereich des Plangebiets sind als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Wie eingangs erläutert, soll auch dieser Bereich zukünftig einer überwiegend wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Es ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan für diesen Bereich nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a Abs. 2 BauGB nachrichtlich anzupassen. Es wird davon ausgegangen, dass durch dieses Vorgehen die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht negativ beeinträchtigt wird.

Auf schriftliche Nachfrage teilte die Bezirksregierung bereits mit, dass gegen den Vorschlag, die im FNP ausgewiesene Grünfläche in eine Wohnbaufläche umzuwandeln, aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen, da der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung Vorrang zu geben sei.

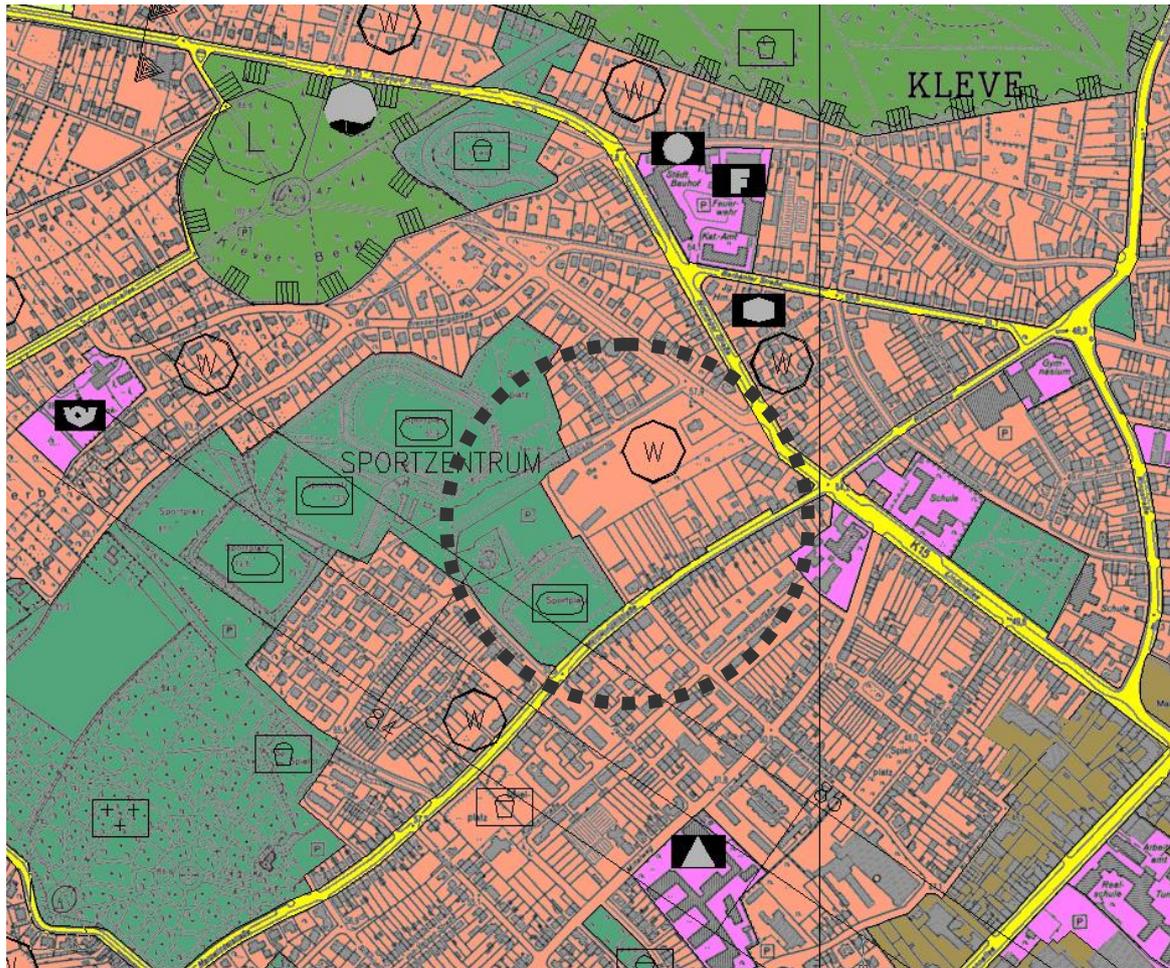


Abb. 3: Auszug aus rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, ohne Maßstab

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Planerische Intention ist es, in diesem innenstadtnahen Bereich eine verdichtete und durchmischte Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern zu realisieren. Hierbei werden die Grundsätze des ökologischen und energiesparenden Bauens bereits in das Bebauungsplanverfahren einbezogen und Anforderungen für den Einsatz regenerativer Energien berücksichtigt.

Ziel ist es ferner, der steigenden Nachfrage nach innenstadtnahen Wohnbauflächen mit der Möglichkeit zur Realisierung von ökologischen und energiesparenden Gebäuden gerecht zu werden. Dazu, sowie zur Deckung eines Bedarfs an gemeinschaftlichen Wohnformen, soll hier ein konkretes Angebot geschaffen werden.

Mit der Wiedernutzbarmachung eines bisher brachliegenden bzw. untergenutzten Bereichs zu Wohnzwecken wird zum einen dem Ziel des Gesetzgebers, solche Flächen vorrangig zu entwickeln, entsprochen und zum anderen wird dem im

Stadtentwicklungskonzept Kleve formulierten Ziel "Von innen nach außen entwickeln" in besonderem Maße Rechnung getragen.

Diesem Leitsatz folgend, wird mit diesem Bebauungsplan und der Nichtinanspruchnahme im Außenbereich liegender Flächen der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt.



Abb. 5: Entwurfsskizze für eine mögliche Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans (ohne Maßstab)

Aber auch unter ökonomischen Gesichtspunkten ist diese Entwicklung sinnvoll. Das Plangebiet ist infrastrukturell und verkehrlich bereits erschlossen. Neben dem Straßennetz kann an Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden, das ÖPNV-Netz an die neuen Bedarfe angepasst, sowie öffentliche und gewerbliche Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Darüber hinaus erfolgt eine Verdichtung unter der Maßgabe gesunder Wohnverhältnisse. Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (wie Kindergarten, Spielplatz, Gastronomie, Einzelhandel, u.a.) sind fußläufig erreichbar.

Das Plangebiet befindet sich zu einem hohen Anteil in städtischem Besitz, wodurch kurzfristig Baugrundstücke verfügbar sind und entwickelt werden können. Auf Grund der Größe des Plangebiets und der zeitlich separierten Inanspruchnahme der Flächen soll eine bauabschnittsweise Realisierung erfolgen.

Die Stadt Kleve hat sich mit der vorliegenden Planung für das von der Landesregierung initiierte Projekt „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ beworben. Die in dem Planungsleitfaden formulierten Kriterien präzisieren die Bestrebungen nachhaltigen Städtebaus und nachhaltiger Siedlungsentwicklung. Es werden, neben energetischen und gestalterischen Anforderungen und Empfehlungen für Gebäude, auch städtebauliche Kriterien formuliert:

a) Energie

- Begrenzung der CO₂-Emissionen für Heizung und Warmwasserbereitung (max. 9kg/m²a)
- Wärmedämmstandard für Passivhaus und 3-Liter-Haus
- Transmissionswärmeverluste vermeiden
- Nachweis der Luftdichtigkeit durch Drucktest (Blower Door Test)
- Dokumentation des tatsächliche Verbrauchs

b) Gestaltung

- architektonisches und städtebauliches Gestaltungskonzept (baulich, räumlicher Zusammenhang der Baukörper in Bezug auf Straßen- und Platzraumgestaltung; Material- und Farbkonzept für Fassaden und Dachflächen)
- Einbindung von Nebenanlagen
- Freiflächenkonzept

c) Städtebau

- Gebäudeausrichtung (Abweichung von der Südorientierung im Mittel < 45°)
- Einstrahlungsverluste durch Orientierung, Verschattung und Topographie max. 20%
- bauliche Kompaktheit (mittleres A/V-Verhältnis < 0,65 m⁻¹)
- gute Anbindung an ÖPNV
- gute Anbindung an Infrastruktureinrichtungen
- Flächen sparendes Bauen (GFZ 0,6-1,0)

Die Anforderungen im energetischen Bereich gehen über die bestehenden Regelungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) hinaus, nehmen somit geplante Novellierungen vorweg und greifen den Trend zu klimaneutralem Wohnungsbau auf. Nicht alle dieser Anforderungen können rechtsverbindlich und rechtssicher auf der Ebene des Bebauungsplans geregelt werden. Vielmehr soll mit dem Bebauungsplan der

städtebauliche Rahmen geschaffen werden. Details werden über städtebauliche Verträge mit potentiellen Bauherren vereinbart. Darüber hinaus ist die Stadt Kleve bestrebt für Bauherren und Bauträger einen Maßnahmenkatalog oder ein Gestaltungshandbuch zu erstellen, der über zusätzliche Möglichkeiten im Bereich des ökologischen und energiesparenden Bauens informiert.

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

Wie bereits unter 3. „Planerische Ausgangssituation“ dargestellt, bestehen gegen die Darstellung des gesamten Planbereichs im FNP als Wohnbaufläche aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände.

Der zusammenhängende Bereich unbebauter Flächen stellt eine Brache im städtischen Kontext dar und wird deshalb im Sinne der Innenentwicklung beplant. Ziel ist es dabei, das Plangebiet funktional und städtebaulich in die Umgebung zu integrieren, Verbindungen und Verknüpfungen herzustellen und dabei das Quartier identitätsstiftend zu entwickeln.

Überwiegend ist das Plangebiet von Wohnnutzungen und wohnergänzende Nutzungen umgeben. Durch seine zentrale Lage und infrastrukturellen Voraussetzungen bietet es die Möglichkeit ein Angebot für den Bedarf nach zeitgemäßem, innenstadtnahem Wohnraum zu schaffen.

Durch die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ fügt sich das Plangebiet in verträglicher Form in die Umgebung ein und ermöglicht auch der Versorgung des Gebiets dienende Nutzungen (§ 4 BauNVO).

Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen "Gartenbaubetriebe" sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig, um dem angestrebten Charakter des neuen Wohnquartiers und dem städtebaulichen Umfeld gerecht zu werden.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls Bezug auf den städtebaulichen Kontext genommen. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse liegt zwischen I und III. Entlang der Haupterschließungsstraßen Merowingerstraße und Lindenallee sind II und III Vollgeschosse festgesetzt. Gleiches gilt für die südlich an die Stadionstraße angrenzenden Baufenster. III Vollgeschosse sind darüber hinaus teilweise

entlang der zentralen Grünverbindung zulässig. I und II Vollgeschosse sind für den inneren Bereich des Plangebiets ausgewiesen.

Durch die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse, sowie durch Baulinien bzw. Baugrenzen werden den unterschiedlichen Proportionen bestehender Straßenräume Rechnung getragen und im Plangebiet selbst neue öffentliche Räume definiert. Der städtische Charakter des Quartiers wird durch die Abfolge unterschiedlicher öffentlicher Räume entscheidend mitgeprägt. Kreuzungspunkte und öffentliche Plätze werden durch höhere Baumassen akzentuiert. Der zentrale Grünbereich beispielsweise wird durch zwei gegeneinander versetzt angeordnete Platzbereiche unterschiedlicher Ausprägung aufgeweitet. Der nordwestliche Teil stellt sich vorwiegend als multifunktionale Grünfläche dar, die von den Nutzungsbereichen 3, 4, 6 und 11 umgrenzt wird. Der südöstlich gelegene Bereich kann im Gegensatz dazu räumlich stärker gefasst werden, was die Raumkanten und die zulässigen Gebäudehöhen der Nutzungsbereiche 6, 11 und 12 ermöglichen.

Die Festsetzungen der Grundflächen- und Geschossflächenzahlen orientieren sich, soweit möglich, an den für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenzen von 0,4 bzw. 1,2 (§17 Abs.1 BauNVO). Damit wird dem oben formulierten Ziel verdichteter Bauweise Rechnung getragen.

Um darüber hinaus den Versiegelungsgrad und die Verdichtung auf ein verträgliches Maß einzuschränken, sind in den Nutzungsgebieten 1, 3, 6, 9 und 10 Nebenanlagen über 15 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Im Nutzungsgebiet 6 werden die zulässigen Obergrenzen für GRZ und GFZ überschritten. Hier sind eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0 zulässig, weil ein Sonderbautyp entlang des westlichen Bereichs des Grünzugs ermöglicht werden soll. Durch die Tribünenanlage des Sportplatzes existiert ein Geländeversatz von 4-5 Metern, der durch die Bebauung aufgenommen werden kann. Wohneinheiten sollen sowohl entlang der nördlichen Grünzone als auch über den südlich angrenzenden verkehrsberuhigten Bereich erschlossen werden. Dies ermöglicht unter anderem auch eine Wohnform des Mehrgenerationenwohnens, bei der zwei unabhängige Wohnbereiche mit separaten Zugängen über eine gemeinsam nutzbare Ebene miteinander verbunden werden können. Private Freibereiche sind für diesen Gebäudetyp als Loggien oder, durch die abgetreppten Baumassen, als Terrassen auf den tiefer liegenden Dachflächen möglich. Die Obergrenze der überbaubaren Fläche wird hier vor dem Hintergrund überschritten, dass Grundstücke angeboten werden können, bei dem der Pflegeaufwand privater Grünflächen gering ist, um besonders den Ansprüchen älterer oder in ihrer Mobilität eingeschränkter Menschen zu entsprechen. Die direkte

Zugänglichkeit der der Naherholung dienenden öffentlichen Grünbereiche über öffentliche Fußwege relativiert das Fehlen von Privatgärten.

Unter Berücksichtigung aller Belange ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung dienen dazu das städtebauliche Gesamtkonzept rechtsverbindlich festzuschreiben.

Die Zuschnitte der Baufenster und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ermöglichen im Plangebiet ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Wohnformen, was zu einer durchmischten Bewohnerstruktur führen und Mononutzungen vermeiden soll. So sind in den Nutzungsbereichen 2, 8 und 11 Mehrfamilienhäuser möglich. Die Nutzungsbereiche 1, 3, 9 und 10 weisen Baufelder für Einfamilienhäuser aus, die freistehend, als Doppelhaus oder Hausgruppe errichtet werden können. Dies geschieht, wie bereits beschrieben, in verdichteter Bauweise, dem Grundsatz Flächen sparenden Bauens folgend. Darüber hinaus bieten die Nutzungsbereiche 4, 6 und 7 die Möglichkeit für die Anordnung von Baugruppen. Anliegen der Planung ist es dabei, ein Angebot für alternative Wohnformen zu schaffen. Rechtsverbindlich sind diese im Bebauungsplan nicht festzusetzen, sollen aber über privatrechtliche oder städtebauliche Verträge ermöglicht und realisiert werden.

Im Nutzungsgebiet 9 sind an den Kopfbauten der Hausgruppen Baulinien festgesetzt. Es wurde auf den seitlichen Grenzabstand verzichtet. Durch das Heranrücken der Baukörper an die Grundstücksgrenze kann der Straßenraum besser eingesehen werden und es wird die passive Sicherheit erhöht. Städtebaulich folgt die Verengung des Straßenraums der eingangs erläuterten Hierarchie der Erschließungswege. Größere Abstände zwischen den Gebäuden bestehen an den Haupteerschließungsstraßen. Geringere Abstände im Inneren des Plangebiets sind den verkehrsberuhigten Bereichen mit geringer Belastung durch den motorisierten Individualverkehr zugeordnet.

Auch im Nutzungsbereich 12 ist an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze eine Baulinie festgesetzt. Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden die Nutzungen der Erdgeschosszone des Gebäudes mit den Nutzungen des öffentlichen Fußgängerbereichs funktional miteinander zu verknüpfen, um die städtische Charakteristik des Quartiersplatzes zu akzentuieren und urbane Qualität zu schaffen.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan unter anderem durch die gestalterische Festsetzung der Firstrichtung ergänzt (§9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §86 BauONW). Dadurch wird zum einen die

städtebauliche Ordnung gesichert, zum anderen aber auch die gegenseitige Verschattung von Gebäuden verringert und der Ertrag durch aktive und passive solare Gewinne gesteigert. (Details können dem Gutachten zu ökologischen und energetischen Belange vom 24.09.2010 entnommen werden)

Die Nutzungsbereiche 5, 13 und 14 beziehen sich auf Grundstücke mit Bestandsgebäuden. Bei dem bestehenden Gebäude im Nutzungsgebiet 5 handelt es sich um ein privates Wohnhaus, das in Teilen aus einer alten Mühle besteht. Diese ist nicht als Baudenkmal eingetragen, stellt aber dennoch eine Sonderform im Stadtbild dar. Durch das ausgewiesene Baufenster wird das Gebäude in seinem Bestand gesichert und in Teilen Erweiterungen ermöglicht. Im vorliegenden Bebauungsplan bildet es den westlichen Auftakt der Grünverbindung, die von der Blumenstraße bis zur Lindenallee reicht. Um das Grundstück nicht als Fremdkörper erscheinen zu lassen wird vorgeschlagen die Grenzen analog zu der Planzeichnung zu modifizieren. Es wird ebenfalls vorgeschlagen die Gebäude im Nutzungsbereich 13 in ihrem Bestand zu sichern. Lediglich für den Kreuzungsbereich Merowingerstraße Lindenallee wird eine Modifizierung vorgeschlagen. Die Bestandsgebäude erlauben hier keine sichere Fußgängerführung. Ebenfalls als, aus heutiger Sicht, zu gefährlich wird die Anordnung der Gebäude erachtet, die in den Straßenraum hineinragen. Daher wird vorgeschlagen, sich bei zukünftigen Bauvorhaben in diesem Abschnitt an den Bestandsgebäuden der Grundstücke Merowingerstraße 6-16 zu orientieren und langfristig den Straßenraum, wie vorgeschlagen, zu entwickeln.

Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die gesamtstädtisch bedeutsamen Verkehrsstraßen Merowingerstraße und Lindenallee erschlossen. Verbunden sind diese beiden Straßen durch die Stadionstraße, welche entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebiets verläuft. Dieser Bebauungsplan sieht vor, die bestehende Stadionstraße an die Erfordernisse eines Wohngebiets anzupassen. Daher ist in der Planzeichnung eine modifizierte Straßenführung mit einer auf 6 Meter reduzierten Straßenbreite dargestellt. An Kreuzungspunkten sind platzartige Aufweitungen vorgesehen, die optisch durch einen Materialwechsel hervorgehoben werden können. Diese Maßnahme soll in Verbindung mit der reduzierten Straßenbreite und der verschwenkten Verkehrsführung, sowie der Gliederung durch straßenbegleitende Begrünung verkehrsberuhigend wirken und die Funktion der Verkehrsfläche als Erschließungsstraße hervorheben.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Stadionstraße als Fahrradstraße auszuweisen und somit das Plangebiet im Osten über die Lindenallee und im Süden über die Fredestraße und den Mittelweg an das bestehende Radwegenetz anzuschließen.

Analog zur Stadionstraße sieht der Bebauungsplan vor, den Straßenraum der Merowingerstraße heutigen Bedürfnissen anzupassen. Handlungsbedarf besteht besonders, wie oben beschrieben, in den Bereichen, in denen private Zugänge in den öffentlichen Straßenraum hineinragen, sowie im Kreuzungsbereich von Merowingerstraße und Lindenallee. Neben dem Zurücksetzen der Baugrenzen im Vergleich zum Bestand soll durch beidseitige Fußwege, ausgewiesene Parkbuchten, verkehrsentschleunigende Maßnahmen wie Fahrbahnbelagswechsel in Kreuzungsbereichen und Reduzierung der Straßenbreite die Sicherheit erhöht und die Attraktivität für den nicht motorisierten Verkehr gesteigert werden. Die Fahrbahnbreite wurde auf 6 Meter reduziert, was den Begegnungsfall LKW/ LKW bei einer Geschwindigkeit von 40 km/h ermöglicht. (vgl. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAS) Die längsseitigen Parkbuchten sind mit einer Breite von 2,2 Metern dargestellt. Die Fußwege weisen im gesamten Bereich mindestens eine Breite von 2,5 Metern auf, um auch Rollstuhlfahrern und Kinderwagen eine uneingeschränkte Benutzung zu ermöglichen.

Die der Erschließung dienenden Flächen im inneren Bereich des Plangebiets sind als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um auch hier die Sicherheit für Fußgänger zu gewährleisten und ausdrücklich Kinderspiel im Straßenraum zuzulassen. (Vgl. Anlage 3 Abschnitt 4 StVO). Ergänzt wird das Erschließungssystem durch öffentliche und private Fußwege sowie Privatstraßen.

Straßenbreiten, Kurvenradien und Wendeanlagen sind so dimensioniert, dass die Befahrbarkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge, Notfallfahrzeuge sowie Fahrzeuge der Straßenreinigung sichergestellt ist.

Öffentliche Fußwege sind straßenbegleitend entlang der Stadionstraße angeordnet, sowie in Ost-Westrichtung entlang der Grünverbindung und in Nord-Südrichtung, das Fußwegenetz komplettierend. Das Plangebiet soll durch öffentliche Fußwege mit seiner Umgebung verknüpft und dadurch eine sichere fußläufige Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen hergestellt werden. Darüber hinaus ist das Fußwegenetz, das auch die öffentlichen Freiräume mit den Wohnnutzungen verbindet, für die Naherholung und die Wohnqualität von Bedeutung.

Private Fußwege sind in den Bereichen ausgewiesen, in denen für die Allgemeinheit keine Notwendigkeit besteht, sie aber für die direkten Anlieger einen Mehrwert darstellen. Im westlichen Teil des Plangebiets sind zwei Privatstraßen ausgewiesen, da diese

ausschließlich den Anliegern dienen und weder Durchgangsverkehr noch Ziel- oder Quellverkehr umliegender Bereiche aufnehmen müssen.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich ortsnahe zu versickern. (Unter Berücksichtigung LWG § 51a) Für die öffentlichen Flächen sind Versickerungsbereiche in der Planzeichnung kenntlich gemacht. Lediglich der nordöstliche und der südwestliche Teil der Stadionstraße sollen jeweils bis zum ersten Kreuzungspunkt an die bestehende Trennkanalisation angeschlossen werden.

Das auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu versickern. Dabei sind die Arbeitsblätter ATV-DVWK-A117 und ATV-DVWK-A118 zu beachten. Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen zur Regenwasserversickerung haben lediglich empfehlenden Charakter.

Ruhender Verkehr

Das Plangebiet ermöglicht die Entstehung von etwa 200 neuen Wohneinheiten. In den Nutzungsgebieten 1, 3, 9, 10, 13 und 14 ist in Gebäuden, die als Doppelhaus errichtet werden, je Haushälfte und in Hausgruppen je Reihenhaus nur eine Wohneinheit zulässig. In den Nutzungsbereichen 1 und 5 ist in Gebäuden, die als Einzelhaus errichtet werden, ebenfalls eine Wohneinheit zulässig, ausnahmsweise kann aber eine zweite, untergeordnete Wohneinheit zugelassen werden.

Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten sollen in diesen Bereichen ungewollte Verdichtungsprozesse vermieden werden.

Im Nutzungsbereich 6 sind Gebäude, die als Reihenhaus oder Einzelhaus, sowie je Haushälfte eines als Doppelhaus errichteten Gebäudes 2 gleichberechtigte Wohneinheiten zulässig. In den Nutzungsbereichen 2, 8, 11, 12, 13 und 14 ist keine Begrenzung für die Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt. Hier sind Mehrfamilienhäuser möglich und ausdrücklich erwünscht, um, wie bereits beschrieben, ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Wohnformen zu begünstigen, eine durchmischte Bewohnerstruktur zu fördern und somit nachhaltige Stadtentwicklung zu praktizieren.

Für jede Wohneinheit ist im direkten Wohnumfeld ein Stellplatz nachzuweisen. Für die Nutzungsbereiche 2, 8 und 11 sind Bereiche für die Errichtung von Gemeinschaftstiefgaragen ausgewiesen. Diese sind laut textlicher Festsetzung 3.2 nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen. Dadurch wird das Bestreben unterstützt den öffentlichen Raum so wenig als möglich durch den ruhenden Verkehr zu belasten und für Benutzung durch Bewohner und Besucher zu erhalten.

Private Garagen sind in die Gebäude des östlich gelegenen Nutzungsbereichs 1 und der Nutzungsbereiche 6 und 12 zu integrieren. Darüber hinaus sind offene Stellplätze auf den privaten Grundstücken der Nutzungsbereiche 1, 3, 4, 7, 9 und 10 ausgewiesen.

Außerhalb dieser gesondert dargestellten Flächen sowie der überbaubaren Flächen sind Garagenbaukörper und Stellplätze nicht zulässig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet zu gewährleisten und die Versiegelung zu begrenzen.

Etwa 300 Stellplätze sind für Neubauten des Plangebiets vorgesehen, wovon rund die Hälfte in Garagen und Tiefgaragen angeordnet sind. Die andere Hälfte verteilt sich auf offene Parkplätze auf privaten Grundstücken, die auch als Carports hergestellt werden können, und etwa 50 Besucherparkplätze entlang der Stadionstraße und Merowinger Straße.

Insgesamt ergibt sich daraus für das Plangebiet ein Stellplatzschlüssel von ca. 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit.

Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebiets teilt sich, wie folgt, in die einzelnen Teilbereiche auf:

Flächenbilanz		
	allgemeine Wohngebiete	55.262 m ²
	Straßenverkehrsflächen	7.554 m ²
	verkehrsberuhigter Bereich	6.096 m ²
	Fußgängerbereich	9.874 m ²
	private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.937 m ²
	öffentliche Grünfläche	7.135 m ²
	private Grünfläche	69 m ²
Plangebiet (gesamt)		<u>87.927 m²</u>

Grünflächen

Im Bebauungsplan wird zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen unterschieden.

Die privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, so die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu begrünen und zu bepflanzen.

Dadurch soll der Eingriff in den Naturhaushalt minimiert und die natürliche Funktion des Bodens, auch im Hinblick auf die Aufnahme und Speicherung des Niederschlagswassers, wieder hergestellt werden.

Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist je ein Obstbaum, Laubbaum oder Großstrauch zu pflanzen. Dabei ist darauf zu achten, dass durch die Anpflanzungen umliegende Gebäude nicht unzumutbar verschattet werden. Diese Festsetzung resultiert aus der Abwägung zwischen den Einflüssen aus Verschattungsverlusten und dem Mehrwert einer intensiveren Gehölzstruktur. Aus ökologischen Gründen sind heimische Wildgehölze bzw. deren Sorten bevorzugt zu verwenden. Der Anteil an Nadelgehölzen darf 30 % nicht überschreiten.

Als Bestandteil der öffentlichen Grünflächen ist die in Ost-Westrichtung verlaufende Grünverbindung ein zentrales gestalterisches und funktionales Element des Städtebaus und soll den sozialen Mittelpunkt des Quartiers bilden. Die der Naherholung dienenden Bereiche sollen teils parkähnlich, teils als städtische Plätze angelegt werden. In der Planzeichnung sind diese Flächen daher als Öffentliche Grünfläche oder als Verkehrsberuhigter Bereich bzw. Fußgängerbereich festgesetzt. Ziel der Ausführungsplanung soll es sein, Spielmöglichkeiten für Kinder ebenso wie Verweil- und Aufenthaltsbereiche für Erwachsene entlang der Grünverbindung zu gruppieren, sodass sozialer Austausch und gemeinsame Aktivitäten ermöglicht und gefördert werden. Darüber hinaus sind kleinere öffentliche Aufenthaltsbereiche zur Nachbarschaftsbildung im Südosten, Nordosten und Nordwesten dargestellt. Die öffentlichen Freibereiche sind nicht nur für die Wohnqualität von Bedeutung, sondern wirken auch imagebildend und haben integrativen Einfluss und tragen somit langfristig zur Wertstabilität des Wohneigentums bei.

Soweit möglich wurden bestehende Straßenbäume in die Neuplanung integriert, um deren Erhalt zu sichern. Der städtische Kontext des Plangebiets wird durch den Alleinbestand entlang der Merowingerstraße und der Lindenallee mitgeprägt. Über die Bestandsbäume und neu anzupflanzenden Straßenbäume sollen diese nun miteinander verbunden werden. Es wird vorgeschlagen, analog zu den bestehenden Linden, in diesem Bereich für Neupflanzungen ebenfalls Linden zu wählen, um die gestalterische Absicht zu betonen. Für die Neupflanzungen im Innenbereich wurden in der Pflanzliste einheimische Laubbäume vorgeschlagen, die eine niedrigere Wuchshöhe erreichen und

eine kleinere kompakte Kronenform aufweisen, weil dies zum einen die Proportionen des Straßenraums erfordern, zum anderen die Verschattung der Gebäude und somit die Einbußen aktiver und passiver solarer Gewinne minimiert werden sollen.

Die straßenbegleitenden Pflanzstreifen und Pflanzbeete tragen ebenfalls zu der Identitätsbildung des Quartiers bei und sollen den Versiegelungsgrad herabsetzen. Die hinweislich kenntlich dargestellten Flächen zur Niederschlagswasserversickerung sollen nach Pflanzliste so bepflanzt werden, dass sie gestalterisch als Bestandteil des Begleitgrüns wahrgenommen werden.

6. Natur und Landschaft

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-053-0 soll gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden, da es sich im vorliegenden Fall um eine Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen handelt.

Gemäß §13a Abs.1 Nr.2 Satz 2 BauGB ist eine überschlägige Prüfung unter der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich, wenn die Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegt. Das Bebauungsplanverfahren darf nur dann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn durch die Vorprüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Im Rahmen dieser Vorprüfung sind auch mögliche Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote gem. BNatSchG zu untersuchen.

Zusammenfassend kommt die Vorprüfung zum Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass die Ausweisungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lassen.

Der Geltungsbereich wird geprägt durch

- > die krautig-grasige kurzlebige Ruderalflur des ehem. Schlachthofgeländes und der angrenzenden Flächen des ehem. Geschosswohnungsbaus sowie in den Randbereichen des Parkplatzes,
- > den Sportplatz im südwestlichen Planungsgebiet,
- > die Wohnbebauung an der Lindenallee/Merowingerstraße
- > und die Gehölzbestände zwischen den Bereichen und um die alte Mühle.

Es handelt sich überwiegend um Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Bedeutung nach der Biotoptypenwertliste. Die Gehölzbestände und die Alleeabschnitte entlang der Merowinger Straße können als Biotope hoher Bedeutung eingestuft werden.

Die Allee entlang der Merowinger Straße ist nach Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen geschützt. Sie wird, ebenso wie einige Linden an der Stadionstraße, als Erhalt festgesetzt. Sonstige Schutzgebiete nach Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen sind nicht betroffen.

Die derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ genutzten Flächen im westlichen Teil des Planungsgebiets sind Bestandteil einer größeren im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche der Sportanlagen rund um das Gustav-Hoffmann-Stadion und des städtischen Friedhofs. Es handelt sich überwiegend um intensiv genutzte Sportflächen mit geringer Bedeutung bzgl. des Biotopwertes. Durch die umgebenden Wohnbauflächen ist die Bedeutung für die Grünvernetzung eingeschränkt. Sie stellen jedoch eine grüne Insel im Stadtgefüge dar.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen im Geltungsbereich werden Flächen versiegelt und dem Boden-/Wasser- und Klimahaushalt als Retentionsfläche und Kaltluftentstehungsfläche entzogen. Durch die Ausweisung des Baugebietes im Bereich der Innenentwicklung betrifft die Überformung und Versiegelung anthropogen bereits veränderte und z.T. bereits im Bestand versiegelte Böden. Eine Neuversiegelung unbeeinträchtigter Böden "auf der grünen Wiese" wird vermieden. Damit wird dem Grundsatz sparsam mit dem Schutzgut Boden umzugehen entsprochen. Die Sanierung der Altlasten im Bereich des ehem. Schlachthofes stellen eine Aufwertung für den Boden-/Wasserhaushalt dar. Soweit möglich wird unbelastetes Niederschlagswasser gesammelt und versickert. Dadurch werden Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes minimiert.

Wie unter Punkt 4 bereits erläutert, werden die Grundsätze des ökologischen und energiesparenden Bauens bei der Planung berücksichtigt. Festsetzungen wie die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Baumpflanzungen an der Merowinger und der Stadionstraße sowie entlang der Erschließungsstraßen und die extensive Dachbegrünung sollen eine starke Durchgrünung des Gebietes sichern und stellen damit einen Beitrag zur Minimierung der Beeinträchtigung der abiotischen Schutzgüter dar. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope und Pflanzen werden insgesamt ebenfalls als unerheblich bewertet.

Im Rahmen der Vorprüfung zum Umweltbericht wurden auch artenschutzrechtliche Aspekte beleuchtet. Aus artenschutzrechtlichen Gründen wird eine Baufeldfreimachung außerhalb der Vegetationsperiode festgelegt, d.h. von 01.10. bis 28.02. (gem. LG NRW § 64). Der Geltungsbereich wird von einigen planungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten als Teil ihres Nahrungsreviers genutzt. Aufgrund der geplanten starken Durchgrünung, der Festsetzungen extensiver Dachbegrünung und von insektenfreundlicher Beleuchtung sowie der Mobilität der Arten werden deren Nahrungsgebiete insgesamt nicht gravierend beeinträchtigt. Des Weiteren wird die Verbesserung des Quartierangebots für Fledermäuse im Planungsgebiet in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde festgesetzt. Der Verlust bzw. gravierende Beeinträchtigungen einer lokal bedeutsamen Population sind nicht zu erwarten.

Das Stadtbild ist heute geprägt durch die Freifläche und den "wildwuchsartigen" Gehölzbestand sowie die Parkplatz- und Sportplatzfläche mit geringer bis mittlerer Bedeutung für das Stadtbild. Der Bebauungsplan sieht die Anlage straßenbegleitender Baumreihen, einer zentralen Grünfläche und privater Gartenflächen vor. Damit fügt sich das Gebiet in die vorhandenen Strukturen der umgebenden Bebauung ein.

7. Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt wie in den tangierenden Bereichen nach dem Trennverfahren.

Schmutzwasserentsorgung

Die bereits im Plangebiet vorhandenen Schmutzwasserkanäle werden in die Abwasserentsorgung des Baugebietes einbezogen und entsprechend den baulichen Ausweisungen erweitert.

Der Anschluss der Sammelkanäle erfolgt an den Kanalbestand in der Merowingerstraße. Von dort werden die Abwässer über das innerstädtische Abwassernetz dem Zentralpumpwerk im O.T. Kellen zugeführt und mittels Druckleitung zum Klärwerk Kleve-Salmorth gefördert. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses wird das gereinigte Abwasser bei Strom-km 857,512 in den Rhein eingeleitet.

Niederschlagswasserentsorgung

Die Entsorgung des Niederschlagswassers von den privaten Bauflächen (Dach- Hof- u. Wegeflächen) wird auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51 a LWG durchgeführt, gbf. in Verbindung mit einer Niederschlagswassernutzung.

Im Bebauungsplan sind daher auf den privaten Flächen potentielle Standorte für Einzel- und Gemeinschaftliche Versickerungsanlagen für das Dach- und Hofflächenabwasser, insbesondere auch für die Entwässerung der privat-gemeinschaftlichen Wohnwege hinweislich dargestellt.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Bauflächen (Straßen- u. Wegeflächen) erfolgt über semizentrale Versickerungsmulden, welche in den Straßen- und wegebegleitenden Grünflächen integriert sind, da der Bebauungsplan alternatives Flächenpotenzial nicht ausweist.

Ausgenommen von der Niederschlagswasserversickerung sind die im Bebauungsplan einbezogenen öffentlichen Verkehrsflächen Merowingerstraße und teilweise Stadionstraße.

Niederschlagswasser-Versickerungsbereiche sind für diese Bereiche im Bebauungsplan nicht ausgewiesen.

Die Beseitigung der dort anfallenden Niederschlagsabwässer erfolgt wie bisher über die bestehende Regenwasserkanalisation in diesen Straßen.

Das B-Plangebiet liegt innerhalb des Regenwassereinzugsgebiets Nr.2. Das von der Regenwasserkanalisation aufgenommene Niederschlagswasser wird dem Vorfluter Kermisdahl bei Auslaßbauwerk km 1,070 zugeführt.

Nach dem Ergebnis einer Niederschlagsabflussbewertung auf der Grundlage des DWA-Merkblattes M 153 für das gesamte Regenwassereinzugsgebiet Nr.2 sind dezentrale Maßnahmen zur Minderung des Stoffeintrages vor der Einleitung in das Gewässer Kermisdahl erforderlich. Entsprechende Maßnahmen sind noch mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Sonstiges

Abwasserkanaltrassen sind von Baumstandorten freizuhalten.

8. Altlasten

Für den Bereich des ehem. Schlachthofgeländes wurden bereits in einem Gutachten vom 11.12.1996 orientierende Voruntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (1. Stufe) des Altlastenverdachts vorgenommen. Ein Sachverständigenbüro beurteilt darin auf Grund einer historischen Erkundung und erster Bodenuntersuchungen mögliche Kontaminationen und erläutert abschließend die weiter notwendigen Verfahrensschritte zur vollständigen Klärung des Sachverhalts.

Die 2. Stufe der Altlastenuntersuchung liegt in Form eines Gutachtens vom 08.12.1997 ebenfalls vor und gibt weitere Hinweise auf ggf. zu klärende Problemstellungen.

Mit dem In-Kraft-Treten des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) 1998 und der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) 1999 haben sich die Rechtsgrundlagen im Bereich des Bodenschutzes nachhaltig geändert.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde ein Guterachterbüro damit beauftragt, eine bodenschutzrechtliche Beurteilung zu erstellen, die den aktuellen Rechtsgrundlagen entspricht. In der Bearbeitungsphase A (12.05.2010) wurden zunächst die bestehenden Gutachten, die lediglich das ehemalige Schlachthofgelände beurteilen, auf ihre heutige Relevanz und Anwendbarkeit überprüft und Bedarfe für ergänzende Untersuchungen ermittelt. Diese wurden dann in der Bearbeitungsphase B (31.05.2010) in Verbindung mit Erkundungen der angrenzenden, noch nicht betrachteten Teilbereiche des Plangebiets durchgeführt. Die im Rahmen der Untersuchung entnommenen Feststoffproben aus dem gewachsenen Boden ergaben keine Hinweise auf relevante Schadstoffkonzentrationen, sodass dieser Teil des Bodens im gesamten Plangebiet multifunktional genutzt werden kann.

Schadstoffbelastungen wurden in drei Proben der Aufschüttung festgestellt, die im Zuge von Abbrucharbeiten der ehemaligen Schlachthofgebäude auf dem Gelände verteilt wurde. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten belasteten Bereiche werden vor Beginn der Bautätigkeiten entfernt bzw. ausgetauscht.

Außerdem wird, wie im Gutachten beschrieben, die Aufschüttung in den Bereichen für die Versickerungsflächen entfernt und durch sickerfähige Böden ersetzt werden, da eine Regenwasserversickerung zwingend vorgeschrieben ist.

Für Kinderspiel-, Grün- und Gartenflächen soll im Bereich der Aufschüttung zusätzlicher Oberboden in einer Mächtigkeit von 0,3 - 0,5 Metern eingebaut werden, um eine einwandfreie Bodenqualität zu gewährleisten.

Um Gefährdungen durch vorhandene Altlasten auszuschließen, sind alle Baumaßnahmen im Bereich des ehemaligen Schlachthofgeländes, bei denen in den

Boden eingegriffen werden soll, vorab mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Kleve abzustimmen.

Darüber hinaus ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren, wenn im Plangebiet im Zuge von Baumaßnahmen Hinweise auf Bodenverunreinigungen entdeckt werden.

9. Immissionsschutz

Die Untere Immissionsschutzbehörde hat im Bebauungsplanverfahren angeregt, die Lärmimmission durch die nördlich an das Plangebiet anschließenden Sportnutzungen untersuchen zu lassen.

Der Anregung wurde gefolgt und eine schalltechnische Untersuchung gemäß 18. BImSchV beauftragt.

Der Ermittlung bestehender Lärmimmissionen liegt ein digitales Gelände- und Massenmodell für die vorgeschlagene Bebauung, sowie Belegungspläne der Tennisplätze, des Leichtathletikstadions, der Fußballtrainingsplätze, sowie des Fußballstadions zu Grunde. Die Lage und Benutzung der bestehenden Parkplätze wurde ebenfalls berücksichtigt.

Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte (in der DIN18005 als Orientierungswerte bezeichnet) findet in den an die Stadionstraße angrenzenden Nutzungsgebiete 1, 2, 3 und 9 statt.

Im Nutzungsgebiet 1 kommt es lediglich im Spielbetrieb an Sonn- und Feiertagen in der Ruhezeit zwischen 13 und 15 Uhr zu einer Überschreitung von max. 2 dB(A). Dies wird als tolerabel erachtet, da die Immissionen auf die Nordseite der Gebäude einwirken und hier durch geeignete Grundrisskonfigurationen oder die Verwendung adäquater Bauteile der Schallschutz sichergestellt werden kann.

In den Nutzungsgebieten Nr. 2, 3 und 9 sind im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen entlang der Stadionstraße passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Der erforderliche Schallschutz kann entweder durch eine geeignete Grundrissgestaltung (keine Anordnung von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - zur Stadionstraße) oder durch Einbau von entsprechenden Außenbauteilen mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w,res} = 30$ dB (Lärmpegelbereich II gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau) erreicht werden. Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen resultieren aus der Nutzung der gegenüberliegenden Tennisplätze (Flurstück 166). Solange diese Nutzung besteht, ist der passive Schallschutz im

Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Nach derzeitigem Stand ist davon auszugehen, dass die Tennisplätze mittelfristig teilweise entbehrlich sind bzw. verlagert werden.

Die schalltechnische Untersuchung des Büros Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, vom 02.09.2010 ist zu beachten.

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, wie der passive Schallschutz gewährleistet wird.

Aktive bauliche Schallschutzmaßnahmen wurden, wie oben beschrieben, geprüft und zum jetzigen Zeitpunkt als unverhältnismäßig und städtebaulich nicht vertretbar bewertet und nicht vorgeschlagen. Hiermit soll auch darauf hingewiesen werden, dass die in der EnEV 2009 geforderte Wärmeschutzverglasung mindestens erf. $R'_{w,res} = 30$ dB aufweist und somit auch den Schallschutzanforderungen genügt.

10. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht oder in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Aufgestellt:

Kleve, den 29.09.2010

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
- Fachbereich Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung -

Im Auftrag

(Molzberger)