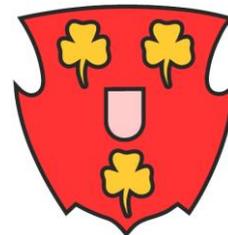


Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



**Bebauungsplan Nr. 1-084-4 für den Bereich
Tiergartenstraße/ Heldstraße**
Begründung



Kleve im Mai 2011

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1-084-4 für den Bereich Tiergartenstraße/ Heldstraße

GLIEDERUNG

1. Lage im Stadtgebiet	2
2. Planerische Ausgangssituation	3
3. Ziele und Zwecke der Planänderung	5
4. Einzelhandel.....	6
5. Denkmalschutz.....	6
6. Ver- und Entsorgung	7
7. Belange des Bodenschutzes	7
8. Immissionsschutz	7
9. Belange von Natur und Landschaft	9
10. Sonstige Belange	9

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-084-4 für den Bereich Heldstraße/ Tiergartenstraße zum Zwecke der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1-084-1 für den Bereich Grufftstraße/ Heldstraße/ Kavarinerstraße/ Schweinemarkt/ Heideberger Mauer/ Arntzstraße in Kleve im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

1. Lage im Stadtgebiet

Das von der Änderung betroffene Teilgebiet des Bebauungsplans Nr. 1-084-1 liegt am nördlichen Rand des Plangebietes, im Einmündungsbereich der Heldstraße in die Tiergartenstraße (siehe Abb. 1). Der Bereich befindet sich nahe der Klever Innenstadt am Rand des Geschäftszentrums und bildet den Übergang von der vorwiegend durch Geschäfts- und Einzelhandelsnutzung sowie eine hohe Dichte geprägten Kavarinerstraße hin zur Tiergartenstraße, die mit ihren in lockerer Struktur errichteten Stadtvillen eine Adresse für Wohnen, Verwaltung und freie Berufe ist. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 42, 43 und 44 der Flur 40 in der Gemarkung Kleve und hat eine Größe von insgesamt 626 m². Die Flurstücke 43 und 44 befinden sich in städtischem Besitz und werden derzeit als Grünfläche genutzt. (siehe Abb. 2)



Abb. 1: Lage in der Stadt (unmaßstäblich) (Kartengrundlage: DGK5)

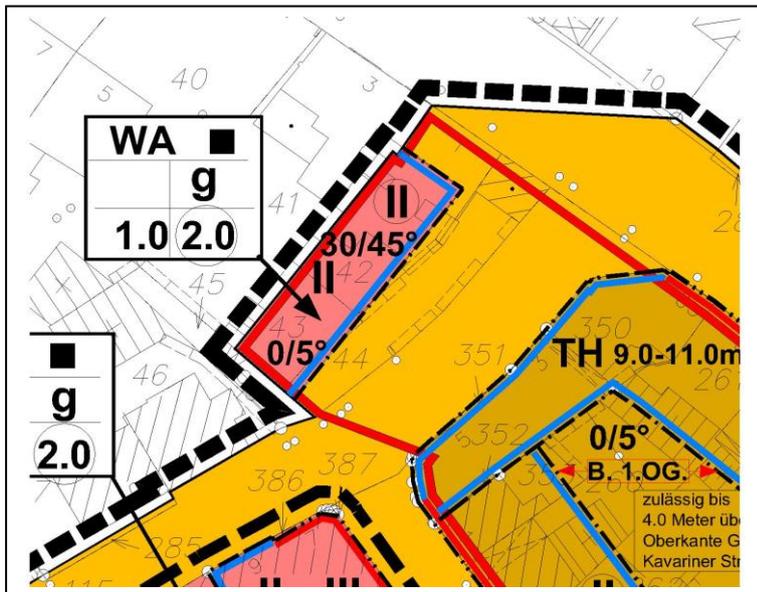


Abb. 3: Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1-084-1 (unmaßstäblich)

Die Ausweisung der Verkehrsfläche resultiert aus dem damals beabsichtigten Ausbau des Einmündungsbereichs Heldstraße/ Tiergartenstraße im Zusammenhang mit einer Neuordnung des Verkehrsflusses im Innenstadtbereich und der damit verbundenen Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Diese Planung ist nicht weiterverfolgt worden, und der Ausbau des Einmündungsbereichs somit nicht länger erforderlich.

Der Eigentümer des Nachbargrundstücks hat gegenüber der Stadt sein Interesse an einem Erwerb der Flurstücke zum Zwecke der baulichen Nutzung bekundet. Angesichts der in städtebaulicher Hinsicht derzeit nicht optimal gelösten Ecksituation – es besteht freie Sicht auf die Brandwand des nächstgelegenen Gebäudes – ist eine bauliche Nutzung der in Rede stehenden Flurstücke durchaus im Interesse der Stadt. Dies steht auch im Einklang mit dem im Stadtentwicklungskonzept formulierten Ziel der Innenentwicklung, welche u.a. das Schließen von Baulücken vorsieht. Gerade im Innenstadtbereich sollen derartige Maßnahmen durchgeführt werden, um den innerstädtischen Charakter mit einer geschlossenen Bebauung zu bewahren.

Entsprechend des zuvor geschilderten Sachverhalts ist zur Realisierung eines Bauvorhabens jedoch eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-084-1 notwendig. Der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve weist den Bereich als Wohnbaufläche bzw. als Mischbaufläche aus (siehe Abb. 4). Da die Gebietsabgrenzungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind, ist die Festlegung des Mischgebiets (MI) vertretbar, ohne dass eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird.

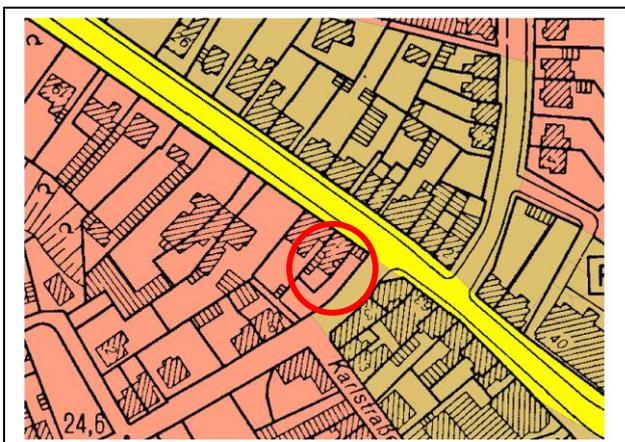


Abb. 4: Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Kleve (unmaßstäblich)

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-084-4 zum Zwecke der Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-084-1 verfolgt das Ziel, auf dem Eckgrundstück im Einmündungsbereich Heldstraße/ Tiergartenstraße eine bauliche Nutzung zu ermöglichen. Dazu wird für den gesamten Änderungsbereich ein Mischgebiet festgesetzt, welches einen Puffer bildet zwischen dem südöstlich entlang der Kavarinerstraße verlaufenden Kerngebiet (MK) und dem in nordwestliche Richtung angrenzenden, im Bebauungsplan Nr. 1-090-1 ausgewiesenen, besonderen Wohngebiet (WB). Auf diese Weise wird dem eingangs beschriebenen Charakter der bestehenden Strukturen Rechnung getragen.

Die überbaubare Fläche überdeckt das gesamte Plangebiet. Entlang der Tiergartenstraße und die Ecke des Einmündungsbereichs der Heldstraße einfassend wird sie durch eine Baulinie bestimmt, die übrigen Seiten werden durch Baugrenzen festgelegt. Durch die Ausweisung der Baulinie soll die Ecksituation analog dem gegenüberliegenden Bestand komplettiert und die Bauflucht gewahrt werden.

Um ein optimales Einfügen des Plangebiets in seine Umgebung zu ermöglichen, ist es in zwei Nutzungsgebiete unterteilt. In Nutzungsgebiet 1, welches sich zur Tiergartenstraße orientiert, wird die zulässige Gebäudehöhe mit einer Traufhöhe von 26,0 m – 28,0 m sowie einer Firsthöhe von 32,0 m – 34,0 m über Normalnull festgelegt. Diese Maße orientieren sich am Bestand und stellen somit sicher, dass ein einheitliches Straßenbild entsteht. Darüber hinaus ist in Nutzungsgebiet 1 eine geschlossene Bauweise vorgesehen, um die durch den Bestand vorgegebene Geschlossenheit der Ecksituation zu erhalten. In Nutzungsgebiet 2, das im rückwärtigen Teil des Plangebiets liegt, wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit zwei festgelegt, eine Bebauung hat in offener Bauweise zu verfolgen, wie es im restlichen Teil der Heldstraße auch festgesetzt ist. Im gesamten Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für Mischgebiete von 0,6 erfolgt gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO und wird damit begründet, dass es sich um einen zum Zeitpunkt des 1. August 1962 bereits überwiegend bebauten innerstädtischen Bereich handelt, welcher durch eine hohe Dichte geprägt ist, die an dieser Stelle beibehalten werden soll. Zudem erfordert die Ausgestaltung der Ecksituation eine hohe Dichte, um die gewünschte Geschlossenheit zu erreichen. Aus demselben Grunde wird die Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) um 0,4 begründet.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1-084-1 wird festgelegt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 in Mischgebieten zulässige Nutzungsart Vergnügungstätten nicht zulässig ist. Damit soll sichergestellt werden, dass die hochwertige und kleinteilige Einzelhandels- und Geschäftsfunktion des gesamten Bereichs, der sich von der Tiergartenstraße entlang der Kavarinerstraße bis in die Innenstadt erstreckt, gewahrt und gefördert wird.

Der Bebauungsplan Nr. 1-084-1 erklärt Nebenanlagen nach § 14 BauNVO für unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO), formuliert aber eine Ausnahme für rückwärtige, den Straßenseiten abgewandte Grundstücksteile, in denen Nebenanlagen von bis zu 15 m³ umbauten Raums zugelassen werden. Da das von der Änderung betroffene Plangebiet zwei Straßenfronten aufweist und somit keinen rückwärtigen, nicht einsehbaren Grundstücksteil hat, wird festgesetzt, dass alle Nebenanlagen unzulässig sind.

4. Einzelhandel

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den im Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve festgelegten Zentralen Versorgungsbereich Kleve Innenstadt an (siehe Abb. 5). Das Einzelhandelskonzept, welches gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Planung zu berücksichtigen ist, sieht eine Konzentration sowohl von zentren- als auch nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereichen vor, um die gewachsenen Zentrenstrukturen zu schützen und die Nahversorgung der Bevölkerung zu sichern. Folglich sind – begründet in der relativen räumlichen Nähe des Plangebiets zur Innenstadt – Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig, um hier der Etablierung eines konkurrierenden Standorts zu unterbinden. Dies dient der im Einzelhandels- sowie im Stadtentwicklungskonzept Kleve formulierten Stärkung der Innenstadt Kleves als zentraler Einkaufsplatz. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sowie Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind darüber hinaus aber im Änderungsgebiet möglich. Bestandteil des Einzelhandelskonzepts ist ferner die sog. Klever Liste. Diese definiert die zentren-, nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Der Rat der Stadt Kleve hat das Einzelhandelskonzept in seiner Sitzung am 20.05.2009 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des o.g. Paragraphen beschlossen. Die Klever Sortimentsliste ist aus diesem Grund Gegenstand der textlichen Festsetzungen und somit Bestandteil des Bebauungsplans.

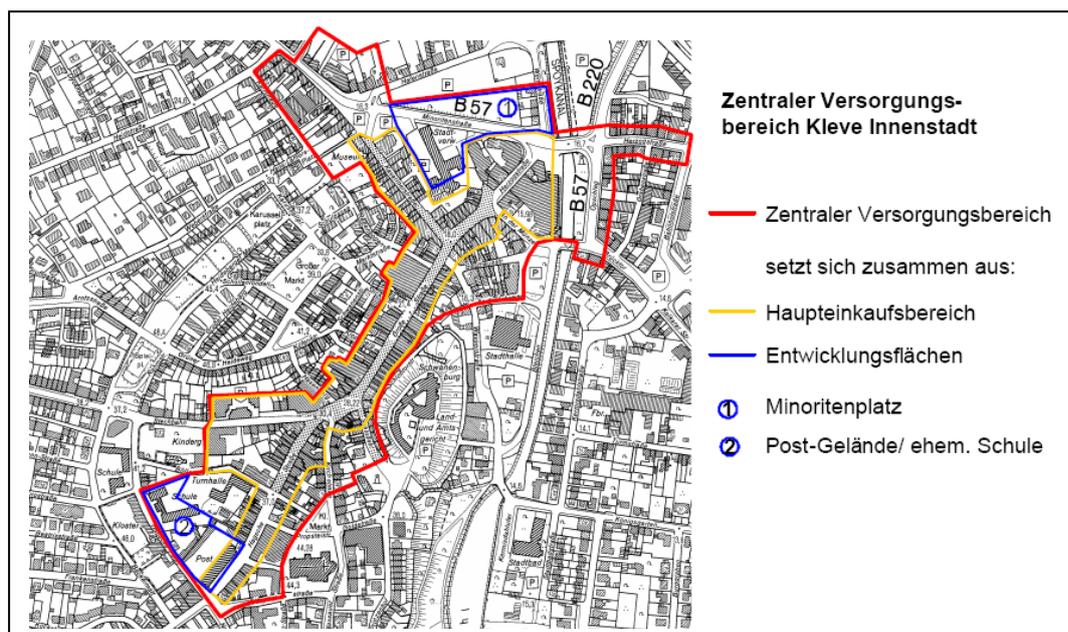


Abb. 5: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (unmaßstäblich) (Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve)

5. Denkmalschutz

Das Plangebiet ist Bestandteil des Denkmalsbereichs Tiergartenstraße/ Kavarinerstraße in Kleve und unterliegt damit einem besonderen Schutz. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind dahingehend keine Beeinträchtigungen zu erwarten, allerdings sind alle genehmigungspflichtigen Eingriffe in den Denkmalsbereich mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Kleve bzw. dem Landschaftsverband Rheinland (LVR) – Amt für Denkmalpflege im Rheinland – abzustimmen. Auf eine entspre-

chende Kennzeichnung in der Planzeichnung wird aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit verzichtet; dieser Belang wird jedoch als Hinweis in den Plan aufgenommen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserableitung aus dem Plangebiet erfolgt nach dem Trennverfahren. Die ausgewiesenen Bauflächen sind mit dem derzeitigen Gebäudebestand an die Schmutz- und Regenkanalsysteme in der Kavarinerstraße bzw. Heldstraße angeschlossen. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten künftigen baulichen Veränderungen werden gleichermaßen an die vorhandenen Schmutz- und Regenkanalsysteme angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird über das Ortsnetz zum Zentralpumpwerk Kellen geleitet und von dort mittels Druckrohrleitung zum Klärwerk Kleve-Salmorth zugeführt. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom km 857,512 eingeleitet.

Das Niederschlagswasser wird über den Regenhauptsammler des RW-Einzugsgebiets Nr. 3 in den Spoykanal bei Gewässerkilometrierung km 0,291 eingeleitet. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers wurde am 31.07.2007 unter Aktenzeichen: 541.7.4.0109-135/03 durch die Bezirksregierung erteilt.

7. Belange des Bodenschutzes

In einer Entfernung von ca. 70 m zum Plangebiet befindet sich eine Tankstelle. Nähere Informationen zu möglichen Verunreinigungen des Bodens in diesem Bereich liegen nicht vor. Um mögliche Gesundheitsrisiken auszuschließen erfolgt entsprechend der Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve in der Planzeichnung des Bebauungsplans ein Hinweis, dass im Falle von erforderlich werdenden Grundwasserhaltungen im Zuge von Baumaßnahmen eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve einzuholen ist.

8. Immissionsschutz

Bei den beiden das Plangebiet einfassenden Straßen Heldstraße und Tiergartenstraße handelt es sich um verkehrlich hoch frequentierte Durchfahrtsstraßen, die ein nicht unerhebliches Maß an Lärm erzeugen. Aus diesem Grund wurde die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung in Auftrag gegeben, deren Ergebnis mit dem Gutachten des Ingenieurbüros Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, vom 26.01.2011 vorliegt. Das genannte Gutachten ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1-084-4.

Das beauftragte Büro hat anhand von Verkehrszählungen die vorhandene Lärmbelastung im Kreuzungsbereich der Tiergarten- und Heldstraße ermittelt und sie anhand der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in Bezug auf das Plangebiet beurteilt. Bei Überschreitung der Orientierungswerte wurden geeignete Lärmschutzmaß-

nahmen vorgeschlagen, die vor dem Hintergrund der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse z.T. im Bebauungsplan als „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ zu kennzeichnen und festzusetzen sind.

Zunächst wurde zur Ermittlung der vorhandenen Geräuschbelastung eine Verkehrszählung an einem Wochentag in der Zeit von 06.00 Uhr bis 10.00 Uhr durchgeführt. Dabei wurden in 15-Minuten-Intervallen getrennt der Pkw- und Lkw-Verkehr sowohl auf der Tiergarten- als auch auf der Heldstraße erfasst und anschließend anhand der Zählraten die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) zur weiteren Berechnung ermittelt. Mit den somit vorliegenden Daten konnten in einem weiteren Schritt die Emissionspegel für beide Straßen einzeln bestimmt werden, mit deren Hilfe wiederum die individuellen Geräuschbelastungen für die unterschiedlichen Immissionsorte an den Fassaden der geplanten Bebauung errechnet wurden. Bei der Berechnung der Immissionsschallpegel wurde die RLS-90 zugrunde gelegt. Im Ergebnis liegen für die verschiedenen Immissionsorte im Plangebiet Beurteilungspegel vor, bei deren Vergleich mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für Mischgebiete vorhandene Überschreitungen erkennbar werden.

Die Untersuchung des Büros Peutz Consult kommt zu dem Ergebnis, dass es insbesondere an der zur Tiergartenstraße hin orientierten Baulinie im Plangebiet zu Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 12 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts kommt. Auch entlang der Heldstraße liegen hohe Überschreitungen von bis zu 9 dB(A) tags/ 10 dB(A) nachts vor. An den von den Straßen weiter entfernt liegenden Baugrenzen des Plangebiets liegen deutlich geringere Verkehrslärmimmissionen vor (Überschreitung von bis zu 1,4 dB(A) tags/ 3 dB(A) nachts an der südwestlichen Grenze bzw. Einhaltung der Orientierungswerte an der Nordwestseite).

Aufgrund der z.T. hohen Überschreitungen sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Von den vielfältigen Möglichkeiten des Schallschutzes kommen im vorliegenden Fall aufgrund der bestehenden Bebauung, der innerstädtischen Lage und der geringen Abstände zu den Straßen nur passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Im Bebauungsplan sind an den Stellen im Plangebiet, wo Überschreitungen der Orientierungswerte vorliegen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen zu treffen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Dazu werden Lärmpegelbereiche zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 festgesetzt mit Angaben darüber, welche schalltechnische Anforderungen Außenbauteile zu erfüllen haben, damit die Orientierungswerte eingehalten werden. Eine geschossweise Auflistung aller Immissionsorte im Plangebiet mit den jeweiligen Beurteilungspegeln und Außenlärmpegeln sowie den zugeordneten Lärmpegelbereichen ist dem Gutachten zu entnehmen.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind die verschiedenen Immissionsorte gemäß der Untersuchung von Peutz Consult gekennzeichnet, wobei solche Immissionsorte, welche dieselbe Ausprägung aufweisen, zu neuen Immissionsorten zusammengefasst werden, sodass im Ergebnis die Immissionsorte IO 01 bis IO 05 festgesetzt werden. In den textlichen Festsetzungen erfolgt eine tabellarische, geschossweise Auflistung der Immissionsorte, aus der ersichtlich wird, welcher maximale maßgebliche Außenlärmpegel am jeweiligen Immissionsort vorliegt, welchem Lärmpegelbereich er zuzuordnen ist und welche Anforderungen Außenbauteile dementsprechend zu erfüllen haben.

9. Belange von Natur und Landschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-084-1 sind im Vergleich zur ursprünglichen planungsrechtlichen Situation keine negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu erwarten, da schon der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan für den Bereich versiegelte Flächen in Form von Wohnbaufläche und Straßenverkehrsfläche vorsieht. Die gegenwärtig vorhandene Grünfläche steht in keinerlei Zusammenhang mit anderen Grünräumen und ist von ihrer Größe her so gering und aufgrund ihrer Lage im hoch verdichteten Innenstadtbereich so ungünstig gelegen, dass sie aus ökologischer Sicht als nicht sehr wertvoll einzustufen ist.

Vor diesem Hintergrund kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB verzichtet werden.

10. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht bzw. in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Aufgestellt:

Kleve, den 21.04.2011

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
– Fachbereich Planen und Bauen,
Abt. Stadtplanung –

Im Auftrag

(Ruckes)