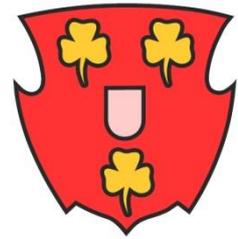


Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



**Bebauungsplan Nr. 1-084-5
für den Bereich Kavarinerstraße / Hanns-Lamers-Platz**

Begründung zum Satzungsbeschluss



Kleve im März 2015

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-084-5 für den Bereich Kavarinerstraße /
Hanns-Lamers-Platz zum Zwecke der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.
1-084-1.

GLIEDERUNG

1. Planungsanlass	1
2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets	1
3. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept	3
4. Planerische Ausgangssituation	3
4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)	3
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	4
4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve	6
4.4 Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve	7
4.5 Städtebauliche Entwicklungskonzepte der Stadt Kleve	7
4.5.1 Stadtentwicklungskonzept	7
4.5.2 Einzelhandelskonzept	8
4.5.3 Vergnügungsstättenkonzept	10
5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	11
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	13
5.5 Gemeinbedarfsfläche	13
5.6 Private Grünfläche	13
5.7 Baumbestand	14
5.8 sonstige Hinweise	14
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	14
6.1 Verkehrliche Erschließung	14
6.2 Ver- und Entsorgung	14
7. Denkmalschutz	15
8. Natur und Landschaft, Umweltschutz	17
9. Sonstige Belange	19

1. Planungsanlass

Bei der Verwaltung ist ein Antrag auf Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1-084-1 im Bereich Koekkoekstege / Karlstraße eingegangen. Auf den Flurstücken 43 und 44, welches an die *Koekkoekstege* grenzt, soll ein Wohn- bzw. Geschäftshaus entstehen.

Seit einiger Zeit werden bereits Überlegungen bezüglich einer sinnvollen Nutzung dieser Fläche vorgenommen. Eine Wohn- bzw. Geschäftsnutzung ist in diesem Zusammenhang wünschenswert und sinnvoll. Damit wird dem im Stadtentwicklungskonzept Kleve formulierten Ziel „Von Innen nach Außen entwickeln“ Rechnung getragen. Die Fläche liegt am Anfang der Fußgängerzone und die geplante Nutzung entspricht dem direkten Umfeld.

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 1-084-1, welcher für dieses Flurstück eine Gemeinbedarfsfläche vorsieht. Die sowohl im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als auch im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für den Gemeinbedarf ermöglicht grundsätzlich keine gewerbliche Nutzung oder Wohnnutzung. Zum Zweck einer sinnvollen und wirtschaftlichen Nutzung dieses zur Zeit teilweise brach liegenden und ungenutzten Grundstücks ist es daher sinnvoll, den Bebauungsplan Nr. 1-084-1 zu ändern.

Am 18.05.2005 hat der Rat der Stadt beschlossen, für diesen Bereich den Bebauungsplan Nr. 1-084-3 aufzustellen und den Flächennutzungsplan in einem parallelen Verfahren zu ändern. Die vom Rat der Stadt am 13.09.2006 beschlossene Offenlagen der Pläne wurden nicht durchgeführt. Zwischenzeitlich wurden die Planungen für diesen Bereich geändert, so dass eine Anpassung des Bebauungsplan-Entwurfs notwendig ist. Deshalb wird der Bebauungsplan Nr. 1-084-5 für den Bereich Kavarinerstraße / Hanns-Lamers-Platz aufgestellt. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 1-084-3 wurde am 16.10.2013 eingestellt.

Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Kleve werden die Flächen nordwestlich der *Koekkoekstege* bereits als Kerngebiet ausgewiesen. Daher ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans in einem Änderungsverfahren nicht notwendig. Das Änderungsverfahren der 103. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ebenfalls am 16.10.2013 eingestellt.

2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt in direkter Nähe zum Stadtzentrum von Kleve und umfasst die folgenden Flurstücke: Gemarkung Kleve, Flur 27, Flurstücke 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 288, 289 und Gemarkung Kleve, Flur 40, Flurstücke 445, 446, 272, 273, 274 und 270 (teilweise). Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Größe von ca. 0,5 ha.

Der Planbereich wird im Osten von der *Kavarinerstraße* und im Westen von der *Karlstraße* begrenzt. Die südliche Grenze bildet das Flurstück 289, Flur 27, Gemarkung Kleve, die nördliche Grenze liegt im Flurstück 270, Flur 40, Gemarkung Kleve. Die detaillierte räumliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

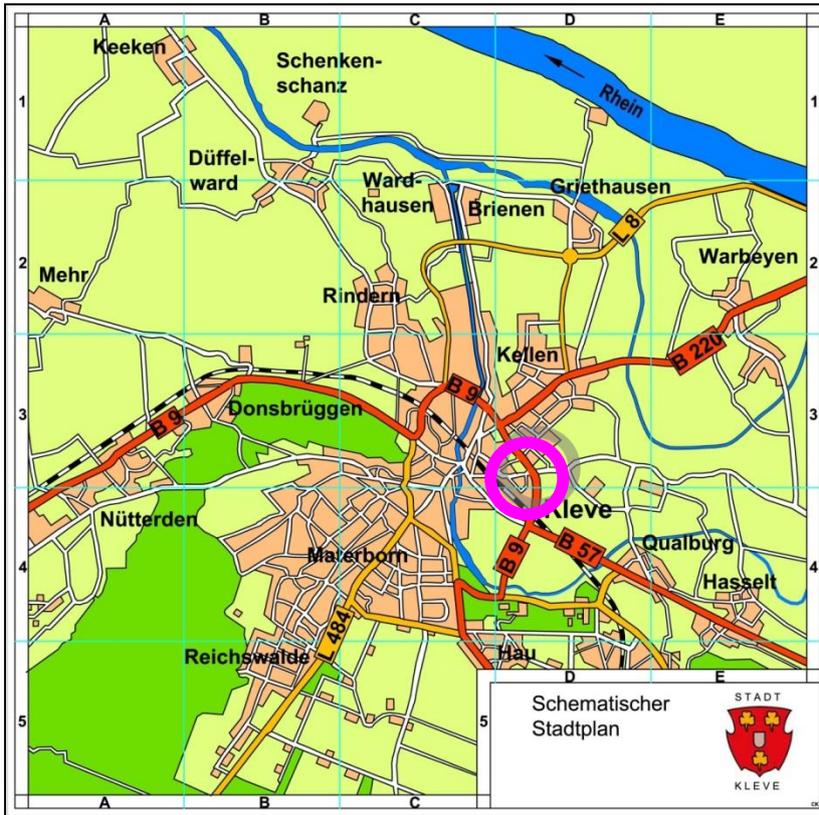


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

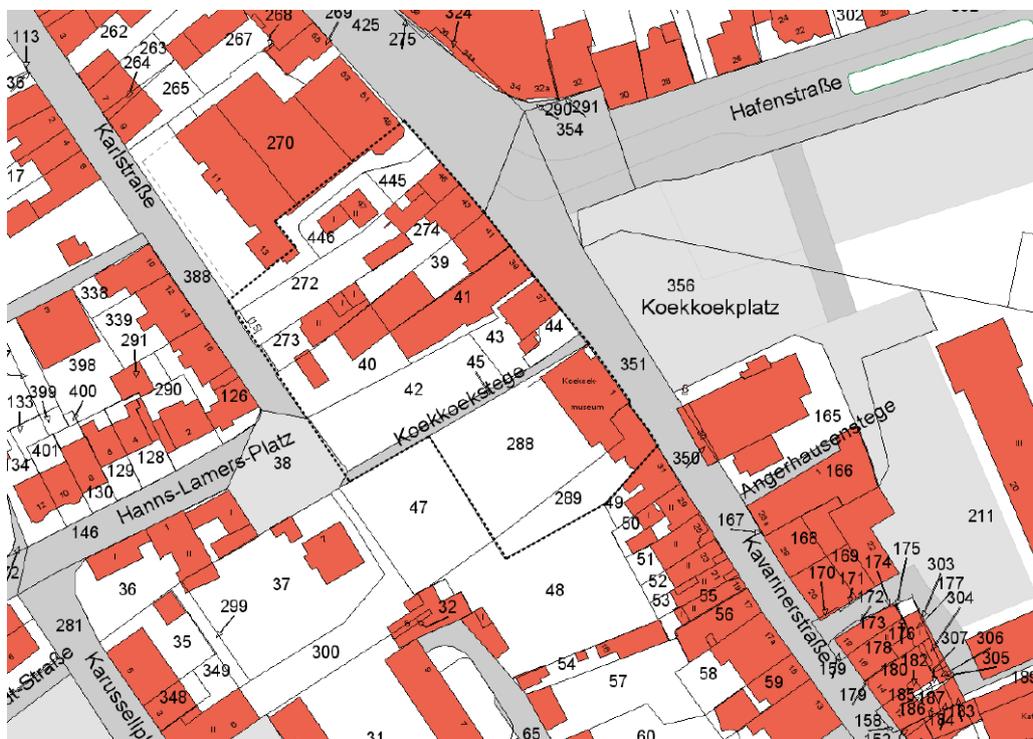


Abb. 2: GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-084-5,
unmaßstäblich

3. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Das Ziel der vorliegenden Planung ist es, mit der geplanten Bebauung eine Baulücke an einem repräsentativen Standort in der Innenstadt zu schließen und eine sinnvolle und städtebaulich angepasste Bebauung für den Bereich entlang der *Koekkoekstege* zu ermöglichen. Zusätzlich soll eine Bebauung der *Kavarinerstraße* und der *Karlstraße* ermöglicht werden.

Inhalt der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1-084-1 ist im Wesentlichen eine Verschiebung der öffentlichen Verkehrsfläche für die *Koekkoekstege*, welche als Fußweg ausgewiesen wird. Diese Darstellung entspricht zukünftig dem Ist-Zustand. Die „Gemeinbedarfsfläche“ wird zurückgenommen und stellt zukünftig nur noch die eigentliche Museumsfläche einschließlich des Museumsgartens dar. Ansonsten wird die „Gemeinbedarfsfläche“ in ein „Kerngebiet“ (MK) umgewandelt, was den städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich entspricht.

Die überbaubare Fläche entlang der *Kavarinerstraße* wird vergrößert und derart angepasst, dass eine sinnvolle Bebauung ermöglicht wird. Das Flurstück 44, Flur 27, Gemarkung Kleve wird derzeit nicht städtebaulich genutzt, es befindet sich hierauf eine brachliegende Grünfläche. Für das Gebäude, welches entlang der *Koekkoekstege* entstehen soll, ist eine Wohn- und gewerbliche Nutzung vorgesehen. Damit entspricht die geplante Nutzung der derzeitig entlang der *Kavarinerstraße* vorherrschenden Nutzungsart. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die zukünftige Bebauung an den Bestand der *Kavarinerstraße* angepasst und ein Schwerpunkt auf die Betonung der *Koekkoekstege* durch eine direkte Grundstücksgrenzbebauung gelegt, wie es von Seiten der Denkmalbehörde gefordert worden ist. Die im Geltungsbereich befindlichen Gebäude bilden, zusammen mit dem B. C. Koekkoek-Haus einen an dieser Stelle wünschenswerten städtebaulichen Rahmen der *Koekkoekstege*.

Im westlichen Plangebiet neben der *Koekkoekstege* ist die Ausweisung von privaten Stellplätzen vorgestehen. Im Bereich zwischen der Bebauung entlang der *Kavarinerstraße* und der Fläche für Stellplätze an der *Karlstraße* ist die Ausweisung einer privaten Grünfläche vorgesehen. Dadurch soll ein Innenbereich entstehen und der Baumbestand, welcher sich zur Zeit auf dem Grundstück befindet, weitestgehend erhalten bleiben.

4. Planerische Ausgangssituation

4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)

Die landesplanerischen Ziele für den Regierungsbezirk Düsseldorf werden im Regionalplan der Bezirksregierung aus dem Jahr 1999 (GEP 99) festgeschrieben. Die Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) von den Kommunen bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne zu beachten, d.h. die Bauleitpläne sind an die Ziele des Regionalplans anzupassen. Der Regionalplan formuliert die Ziele sowohl in zeichnerischer als auch in textlicher Form.

Der gesamte Bereich des Bebauungsplans Nr. 1-084-5 – sowie weiträumig das angrenzende städtebauliche Umfeld – ist im Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Im ASB ist gemäß Ziel 1 in Kap. 1.2 des GEP 99 das Wohnen zu entwickeln, aber auch komplementäre Nutzungen wie Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Sport-, Grün- und Erholungsflächen sind dort vorzusehen.

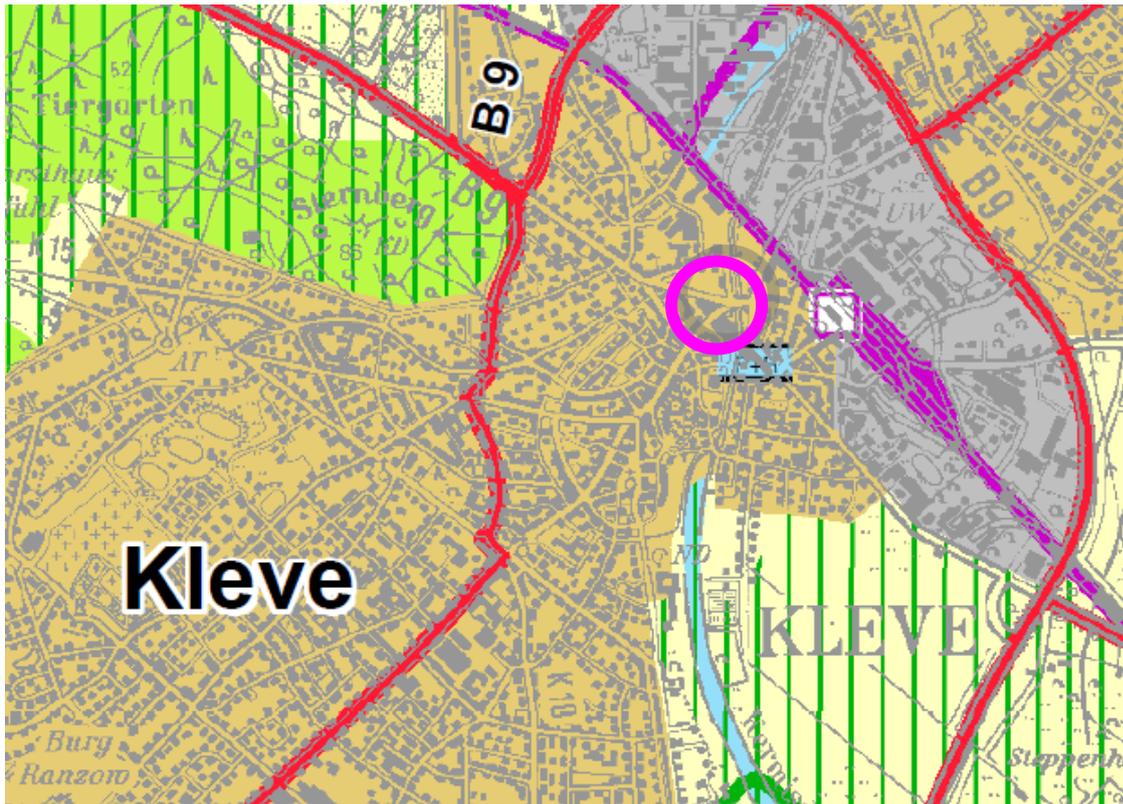


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), unmaßstäblich

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

Bebauungspläne sind nach den Vorschriften des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kleve stammt aus dem Jahr 1976. Im Jahr 1998 erfolgte seine Neubekanntmachung unter Berücksichtigung aller bis dahin durchgeführten Änderungen.

Für den Änderungsbereich weist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve unterschiedliche Nutzungen auf.

Im Bereich des B.C. Koekkoek-Haus werden „Flächen für den Gemeinbedarf“ sowie „Grünflächen“ ausgewiesen.

Die Flurstücke nördlich angrenzend und einschließlich der Koekkoekstege werden ebenfalls als „Flächen für den Gemeinbedarf“ festgesetzt.

Die restlichen Flächen im Plangebiet und in der nördlichen, östlichen und südlichen Umgebung werden als „Gemische Bauflächen“ ausgewiesen. Westlich der Karlstraße sind im Flächennutzungsplan „Wohnbauflächen“ dargestellt.

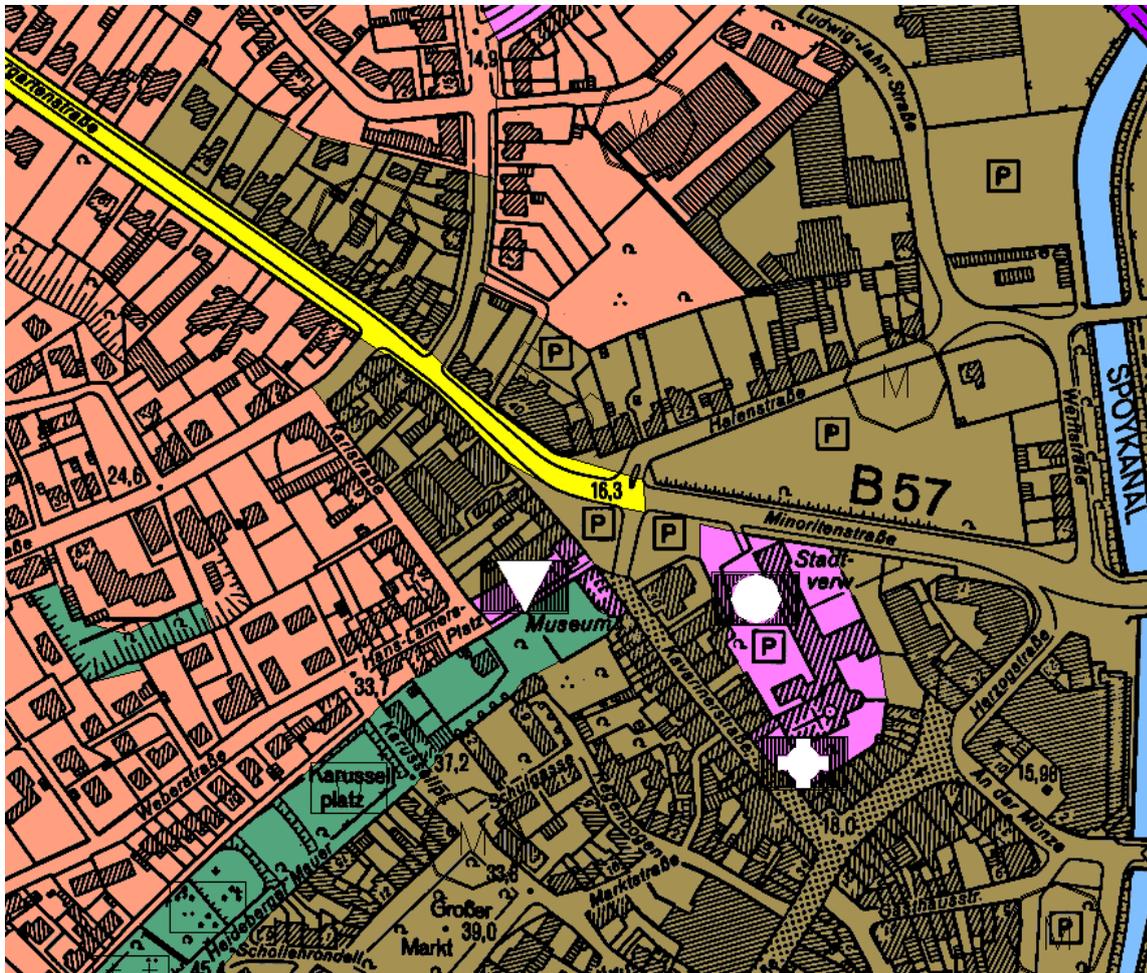


Abb. 4: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

Diese Ausweisung entspricht nicht der geplanten Nutzung. Aus diesem Grund wäre zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, in dem vorliegenden Fall kann jedoch davon abgesehen werden.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans vom 15.10.2012 ist bereits in diesem Bereich eine Anpassung vorgenommen worden. Die „Fläche für den Gemeinbedarf“ umfasst im Vorentwurf das B.C. Koekkoek-Haus sowie die daran anschließende Grünfläche. Die *Koekkoekstege* und das sich nördlich davon befindliche Gebiet wird als „Kerngebiet“ ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht der geplanten Nutzung für den Bebauungsplan Nr. 1-084-5, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich nicht erforderlich ist.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

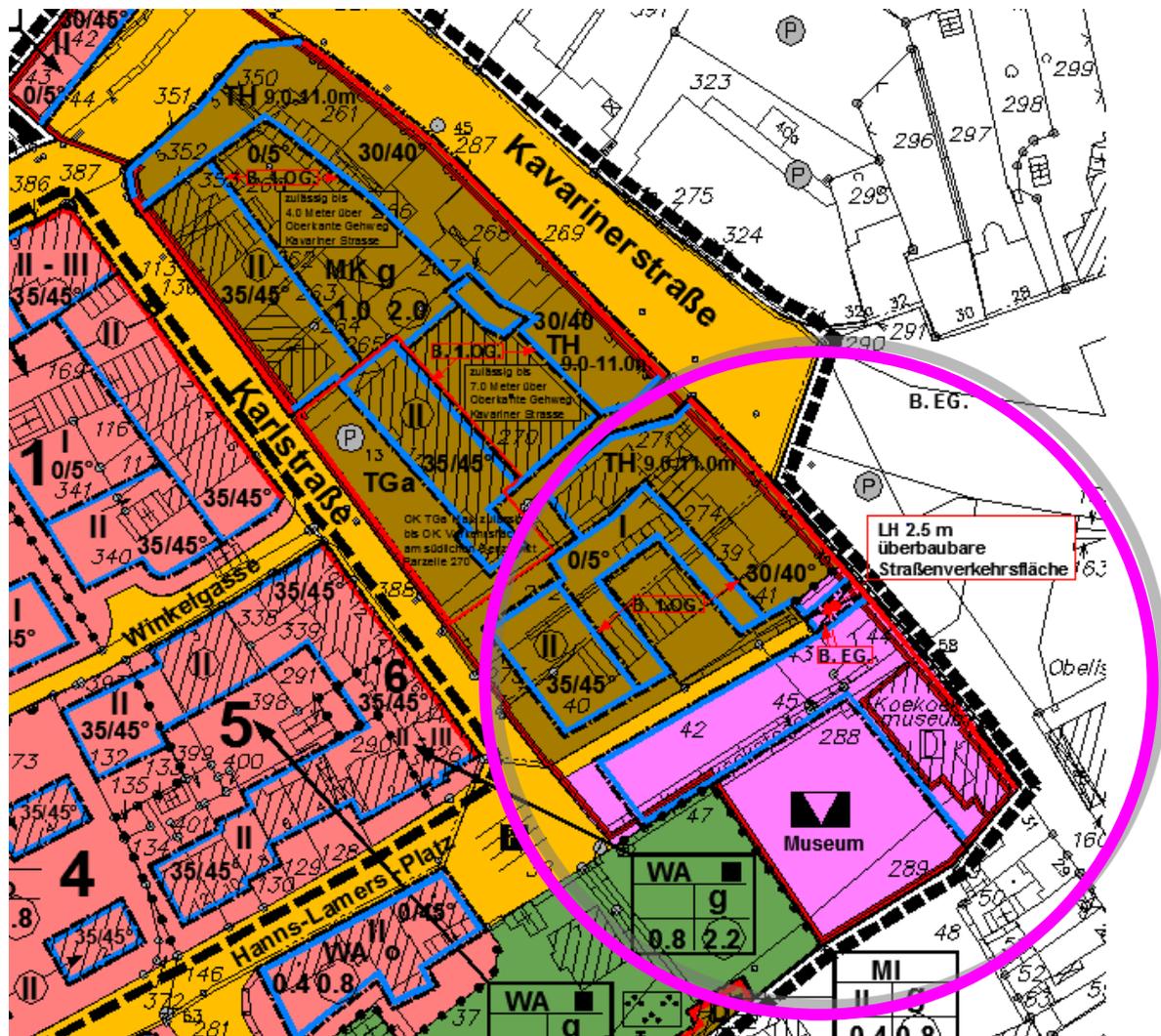


Abb. 5: Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1-084-1, unmaßstäblich

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1-084-1 ist für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs eine öffentliche Verkehrsfläche sowie ein Kerngebiet festgesetzt. Der südliche Teil des Plangebiets, welcher auch die *Koekkoekstege* umfasst, ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Die Baulinie entlang der *Kavarinerstraße* soll den Straßenraum definieren und den Anfang der Fußgängerzone städtebaulich gliedern.

Das Baufenster in der Gemeinbedarfsfläche nordwestlich der *Koekkoekstege* sollte für einen Erweiterungsbau des B.C. Koekkoek-Hauses dienen, welcher jedoch nicht realisiert wurde.

Die Verkehrsfläche stellt die verlagerte *Koekkoekstege* dar. Das Baufenster, welches sich angrenzend zur *Kavarinerstraße* befindet, soll eine Bebauung mit einer Traufhöhe von 9,0 – 11,0 Meter und einer Dachneigung von 30/40° ermöglichen. Das Baufenster entlang der *Karlstraße* ermöglicht zwingend zweigeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 35/45°. Im Innenbereich ist teilweise eine eingeschossige Bebauung möglich, mit einem zentral gelegenen Bereich, der von Bebauung freizuhalten ist.

4.4 Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1-084-5 nördlich der Koekkoekstege ist die „Satzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Stadtbildes und über die Gestaltung von Werbeanlagen im Innenstadtbereich“ vom 03.06.2004 anzuwenden.

Für den Bereich südlich der Koekkoekstege ist die „Gestaltungssatzung für die Innenstadt“ vom 09.04.2014 anzuwenden.

Bezüglich der genauen Regelungen wird auf den jeweiligen Satzungstext verwiesen.

4.5 Städtebauliche Entwicklungskonzepte der Stadt Kleve

Die Stadt Kleve hat in der Vergangenheit einige städtebauliche Entwicklungskonzepte aufgestellt, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Beachtung finden müssen.

4.5.1 Stadtentwicklungskonzept

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 das Stadtentwicklungskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlagen für die künftige Entwicklung Kleves gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Das Stadtentwicklungskonzept dient als Wegweiser für die zukünftige Entwicklung und Positionierung der Stadt. Es zeigt Potenziale und Schwächen verschiedener Funktionen der Stadt auf und formuliert darauf aufbauend unter dem Leitbild „Qualität vor Quantität“ Zielaussagen und Handlungsfelder, an denen zukünftige, für die Stadtentwicklung relevante Planungen und Entscheidungen auszurichten sind. Dazu zählen u.a. das Ziel der behutsamen Siedlungsflächenentwicklung und der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Unter dieser Maxime soll sich die Siedlungsflächenentwicklung vorrangig auf die Nachverdichtung, Schließung von Baulücken, Arrondierung von Siedlungsrändern und Wiedernutzung/ Umstrukturierung von Flächen innerhalb des bereits bebauten Stadtgebiets konzentrieren, um gleichzeitig den Freiraum zu schonen.



Abb. 6: Ziel und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

Die Ziele des Stadtentwicklungskonzepts sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und bilden insbesondere bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die wesentlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung.

Das im Stadtentwicklungskonzept formulierte allgemeingültige Ziel des Konzepts „Von Innen nach Außen entwickeln“ wurde bei der Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 1-084-5 berücksichtigt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine bisher ungenutzte, beziehungsweise brachliegende Fläche baulich erschlossen.

4.5.2 Einzelhandelskonzept

Der Rat der Stadt Kleve hat am 12.02.2014 das Einzelhandelskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlagen für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen. Das Konzept ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Mit dem Einzelhandelskonzept wird eine Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt geschaffen. Dies ist notwendig, um die bestehenden Stadt- bzw. Stadtteilzentren zu schützen und weiterzuentwickeln und gleichzeitig die Nahversorgung der Bevölkerung sicher zu stellen. Dies geschieht hauptsächlich durch die Ausweisung von Zentralen Versorgungsbereichen und die Aufstellung einer Sortimentsliste mit einer Auflistung von nahversorgungs-, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Klevert Liste). Durch die genaue Zuordnung, welche Sortimente in welchen Bereichen der Stadt zulässig bzw. unzulässig sind, können negative Entwicklungen verhindert werden – vorausgesetzt, es findet eine entsprechende Umsetzung in der Bauleitplanung statt.

So empfiehlt das Einzelhandelskonzept grundsätzlich folgenden Umgang mit Einzelhandel in der Bauleitplanung:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs nur an städtebaulich integrierten Standorten zugelassen werden, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen, sofern die Zielsetzung der Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche nicht entgegensteht und sonstige, der Nahversorgung dienende Standorte nicht geschwächt oder in ihren städtebaulich wünschenswerten Entwicklungsmöglichkeiten gehemmt werden.
- Um die Zentralen Versorgungsbereiche zu stärken und ihre Entwicklung zu fördern, sollten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten an Konkurrenzstandorten konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sollten vor allem im Gewerbegebiet Kleve ausgeschlossen werden, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind (Einzelfallprüfung).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt der Stadt Kleve.

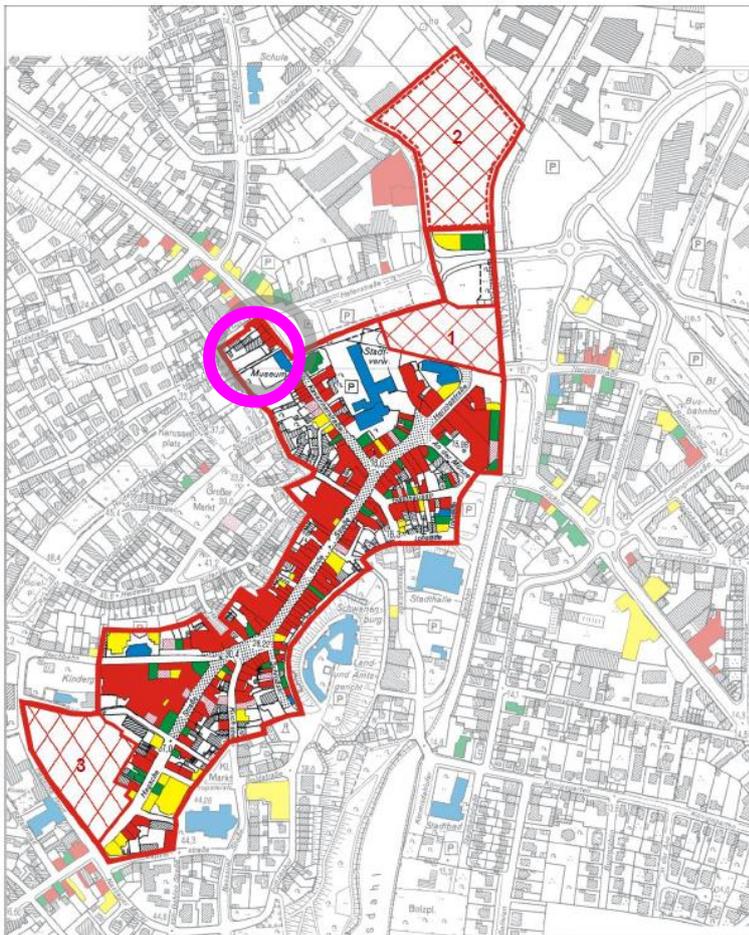


Abb. 7: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

4.5.3 Vergnügungsstättenkonzept

Das Vergnügungsstättenkonzept wurde vom Rat der Stadt Kleve am 22.05.2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Durch diese Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen sowie eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit erreicht.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass sich in Städte vermehrt Vergnügungsstätten ansiedeln. Insbesondere in Kerngebieten sind diese auch grundsätzlich zulässig, in einigen anderen Gebietstypen sind sie ausnahmsweise zulässig. Da jedoch Vergnügungsstätten ein Indikator für den sogenannten Trading-Down-Effekt sind, ist eine Steuerung ihrer Ansiedlung sinnvoll und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig. Wesentliche Voraussetzung für eine gesamtstädtische Steuerung ist die hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung.

Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten, also auch der Ausschluss, ist grundsätzlich zulässig. Allerdings ist es planungsrechtlich notwendig, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind - ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich grundsätzlich nicht möglich. Eine häufig formulierte (politische) Zielsetzung zur Steuerung von Vergnügungsstätten ist der Nutzungsausschluss zum Schutz der Innenstadt. Eine Konsequenz dieser Zielsetzung ist die Ausweisung von Zulässigkeitsbereichen in einem/ mehreren Gewerbegebiet(en) oder sonstigen Gebieten.

Grundsätzlich stehen drei Steuerungsrichtungen zur Verfügung:

- Einzelfallbewertung im Sinne räumlicher Ausnahmen
- Ausschluss in Gebieten mit allgemeiner Zulässigkeit und Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit,
- Beschränkung der Spielstätten auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit mit entsprechender Feinsteuerung.

Da die Stadt Kleve eine negative Entwicklung durch Vergnügungsstätten verhindern möchte, wurde im Vergnügungsstättenkonzept ein Zulässigkeitsbereich entlang der Hauptgeschäftstraße ausgewiesen (vgl. Abb. 8), in welcher Spielhallen und Wettbüros außerhalb der Erdgeschosszone zulässig sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-084-5 liegt außerhalb dieser Zone, weshalb Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

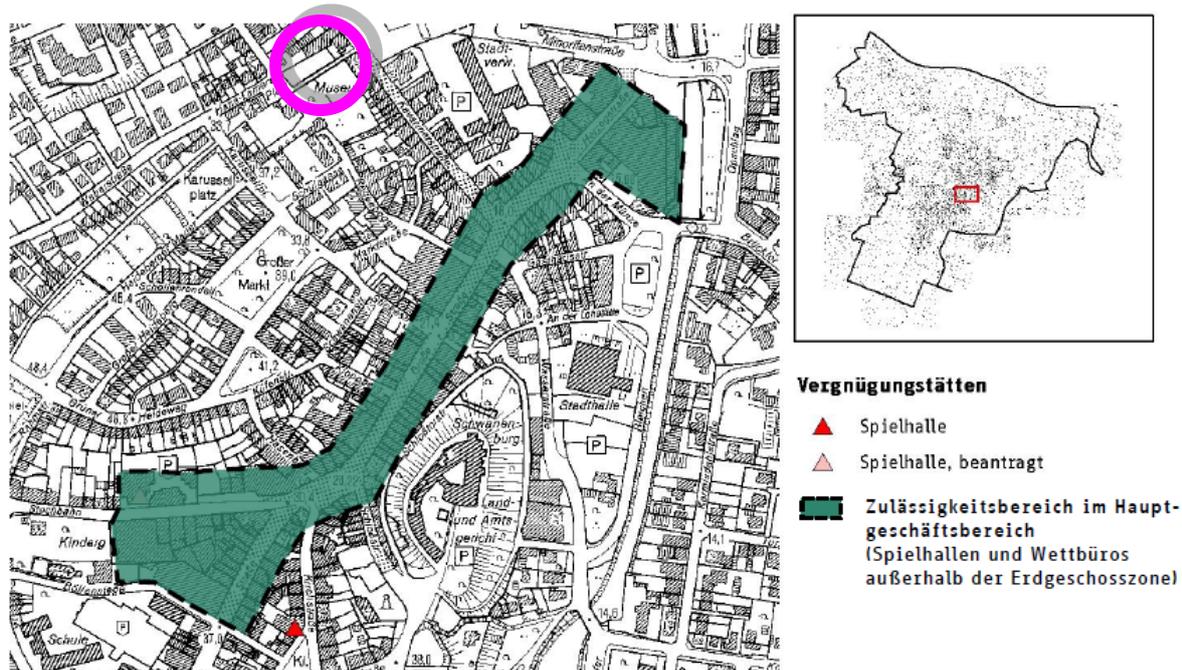


Abb. 8: Zulässigkeitsbereich von Vergnügungstätten im Hauptgeschäftsbereich

5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (MK)

Das Gebiet nordwestlich der *Koekkoekstege* wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 Baunutzungsverordnung (BaunVO) als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Dieser Baugebietstyp ist geeignet, eine Wohnnutzung in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung zu ermöglichen.

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BaunVO sind sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Ziel dieser Festsetzung ist es, eine Durchmischung des Plangebiets zu bewirken und Wohnnutzung in dieser integrierten innerstädtischen Lage zu entwickeln und zu stärken. Die Erdgeschosse sollen vorrangig Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomischen Nutzungen dienen.

Die nach § 7 Abs. 2 BaunVO in Kerngebieten allgemein zulässige Nutzungsart „Vergnügungstätten“ sind nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhen bestimmt.

Im Plangebiet wird für das MK eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Die in § 17 Abs. 1 BaunVO verankerten Obergrenzen werden somit eingehalten.

Im nordöstlichen Teil des Baufensters des Kerngebiets an der *Kavarinerstraße* ist die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO mit einer Traufhöhe von 9,0 – 11,5 m festgesetzt. Die Bezugsebene für Höhenfestsetzungen ist die ausgebaute Höhe der anbaufähigen Verkehrsflächen der *Kavarinerstraße*. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt von der Oberkante der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks. Damit wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1-084-1 zulässige Traufhöhe von 9,0 – 11,0 m erhöht. Das nördlichste Gebäude des Plangebiets ist in der Höhe von der Festsetzung des Bebauungsplans befreit worden. Mit der Festlegung von 11,5 m als maximale Traufhöhe greift nun der aufgestellte Bebauungsplan diese Höhen auf und stellt so eine einheitliche Maximalhöhe für die Häuserzeile fest.

Im südlichen Teil des Baufensters an der *Kavarinerstraße* wird die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO mit einer Traufhöhe von 6,0 – 7,5 m festgesetzt. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die ausgebaute Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche der *Kavarinerstraße*. Diese Festsetzung orientiert sich an der historischen Bebauung, welche früher an dieser Stelle gestanden hat. Durch diese Festsetzung bleibt das Museum Haus Koekkoek das höchste Gebäude in dieser Häuserzeile, die Gebäude nördlich und südlich sind niedriger.

Im westlichen Baufenster ist eine zwingend zweigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von max. 7,0 m festgesetzt. Die Bezugsebene für Höhenfestsetzungen ist die ausgebaute Höhe der anbaufähigen Verkehrsflächen der *Karlstraße*. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt von der Oberkante der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks. Damit bleibt die umgebende Maßstäblichkeit gewahrt, da auf der *Karlstraße* eine niedrigere Bebauung vorhanden ist, als entlang der *Kavarinerstraße*.

Die Dachneigung für die Baufenster entlang der *Kavarinerstraße* wird mit 30° - 40° und entlang der *Karlstraße* wird mit 35° - 45° festgesetzt. Dadurch fügen sich die straßenseitigen Baukörper in die vorhandene Bebauung ein.

Im zentral gelegenen Baufenster ist eine eingeschossige Bebauung möglich. Damit wird ein Bestandsschutz für die bestehenden Nebengebäude getroffen und gleichzeitig eine mehrgeschossige Bebauung des Innenbereichs ausgeschlossen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Kerngebiet ist eine geschlossene Bauweise festgelegt. Die Bebauungsmöglichkeiten entstehen durch die Ausweisung von überbaubaren Flächen, welche durch Baugrenzen und Baulinien begrenzt werden. Durch diese Bauweise wird eine geschlossene Bebauung entlang der Straße erreicht, was diesem Innenstadtbereich gewünscht ist.

Im Kerngebiet entlang der *Kavarinerstraße* ist eine überbaubare Fläche mit einer Tiefe von im Mittel 15 m festgelegt und auf einer Länge von 45 m durch eine Baulinie begrenzt. Gemäß § 23 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO kann ausnahmsweise im Erdgeschoss ein Zu-

rücktreten von Schaufensteranlagen bzw. Hauseingängen in Verbindung mit Schaufensteranlagen bis zu einer Tiefe von 5,0 m von der Baulinie zugelassen werden. Diese Bebauung ist für den zentralen Bereich am Anfang der Fußgängerzone gewünscht, um eine geschlossene Straßenbebauung zu erreichen. Zusätzlich wird die geplante Bebauung an die vorhandene Bebauung der Innenstadt von Kleve angepasst.

Die Baulinie entlang der *Koekkoekstege* wird festgesetzt, damit die neue Bebauung an die bestehende Steinmauer entlang der *Koekkoekstege* anschließt und der Fußweg dadurch beidseitig begrenzt wird. Dadurch wird der historische Charakter der *Koekkoekstege* wieder hergestellt.

Durch das Baufenster entlang der *Karlstraße*, welches eine Größe von ca. 16 x 30 m aufweist, soll eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden um die bestehende Bebauung entlang der *Karlstraße* weiterzuführen.

5.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Als Ausnahme sind Nebenanlagen bis zu 30 m³ umbauten Raum zugelassen.

Stellplätze nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Garagen nach § 14 BauNVO sind nicht außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.5 Gemeinbedarfsfläche

Die Gemeinbedarfsfläche umfasst das Gebäude des B.C. Koekkoek-Hauses und den dahinter befindlichen Garten. Im Bebauungsplan ist diese Fläche als „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und das Museum als „Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt“ ausgewiesen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1-084-1 festgesetzte Gemeinbedarfsfläche wird mit dieser Festsetzung reduziert. Die ursprüngliche Ausweisung umfasste den Bereich, welcher als Fläche für einen Erweiterungsbau des B.C. Koekkoek-Hauses geplant war. Da dieser nicht umgesetzt wird, wird diese Fläche künftig entsprechend der Umgebung als Kerngebiet ausgewiesen.

5.6 Private Grünfläche

Im zentralen Bereich entlang der *Koekkoekstege*, ca. 17,00 m von der *Karlstraße* und ca. 20,00 m von der *Kavarinerstraße* aus wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten ausgewiesen. Diese Festsetzung dient zum einen als ökologische Kompensation der in einem Kerngebiet dichteren Bebauung. Zum anderen schließt der Hausgarten nördlich an dem Garten des Museums Haus Koekkoek an. Damit wird eine Grünfläche über die *Koekkoekstege* hinaus weitergeführt.

5.7 Baumbestand

Im Bebauungsplan wird ein Baum nördlich der *Koekkoekstege* am *Hanns-Lamers-Platz* als zu erhalten festgesetzt. Bei diesem Baum handelt es sich um einen durch die Baumschutzsatzung der Stadt Kleve geschützten dreistämmigen Ahornbaum. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die im Plan gekennzeichneten zu erhaltenden Einzelbäume zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Sie sind wenn Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld stattfinden nach DIN 18920 bzw. der Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) vor Beschädigungen zu sichern. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

5.8 sonstige Hinweise

Der Bebauungsplan wird noch um weitere Hinweise ergänzt.

So wird darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplangebiet sowohl im Bereich der Denkmalsbereichssatzung liegt, als auch im potentiell natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins. Des Weiteren werden Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler, auf den Wasserstand des Spoykanals und die entsprechenden Folgen sowie auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Bombenblindgänger) aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet der Erdbebenzone / geologischen Untergrundklasse 0 / S zugeordnet ist.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird zum einen über die *Kavarinerstraße* erschlossen, zum anderen, im westlichen Teilbereich, über die *Karlstraße* bzw. den *Hanns-Lamers-Platz*. Beide Straßen sind bereit vorhanden, so dass keine zusätzlichen Erschließungswege anzulegen sind. Darüber hinaus verläuft durch das Plangebiet ein öffentlicher Fußweg (*Koekkoekstege*). Dieser Weg ist ebenfalls vorhanden und muss nicht im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans erstellt werden. Insgesamt kann also festgehalten werden, dass die Grundstücke im Plangebiet bereits erschlossen sind.

6.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserableitung aus dem Plangebiet erfolgt nach dem Trennverfahren mit Anschluss an die bestehende Schmutz- und Regenwasserkanalisation in der Kavarinerstraße und Karlstraße.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über das Ortsnetz zum Zentralpumpwerk Kellen geleitet und von dort mittels Druckrohrleitung dem Klärwerk Kleve-Salmorth zugeführt.

Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom km 857,512 eingeleitet.

Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen wird über den Regenauptsammler des RW-Einzugsgebietes Nr. 3 in den Spoykanal bei Gewässerkilometrierung km 5,660 eingeleitet.

Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde am 12.06.2007 unter Az.: 541.7.4.0109 135/03 durch die Bezirksregierung erteilt. Diese Erlaubnis ist gültig bis zum 30.06.2022.

7. Denkmalschutz

Denkmalbereich

Der gesamte Bereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Denkmalbereichs Tiergartenstraße/ Kavarinerstraße (s. Abb. 8).

Die Kavarinerstraße stellt mit ihren flankierenden Gebäuden sowie der gotischen Minoritenkirche und den ihr zugehörigen Freibereichen eines von drei Arealen dar, die den Denkmalbereich bilden. Zusammen mit den Gartenanlagen im Westen und der Tiergartenstraße mit ihren herrschaftlichen Villen aus dem 19. Jh. bildet der Bereich der Kavarinerstraße eine bedeutsame städtebauliche Einheit.

Aufgrund der Lage des Bebauungsplans innerhalb des Denkmalbereichs und die direkte Lage am Museum Haus Koekkoek, welches als bauliches Denkmal eingetragen ist, ist bei konkreten Bauvorhaben das LVR-Amt für Denkmalpflege zu beteiligen.



Abb. 9: Ausschnitt des Denkmalbereichs Tiergartenstraße/Kavarinerstraße

Bodendenkmal

Der südöstliche Teil des Änderungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 1-084-5 liegt innerhalb des Bereich des in der Denkmalliste eingetragenen Bodendenkmals KLE 245, welches die gesamte Klever Innenstadt umfasst. (vgl. auch Abb. 9). Die Eintragung ist der historischen Entwicklung der Stadt und der dadurch zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde geschuldet. Im Einzelnen handelt es sich um die Westhälfte des Ka-

varinertores, das im Bereich des Museum Haus Koekkoek lag, und die in Richtung Westen anschließende doppelte Stadtmauer mit den zugehörigen Gräben, die durch den zum Museum gehörigen Garten verliefen.



Abb.10: Ausschnitt des Bodendenkmals KLE 245

Durch den Bebauungsplan Nr. 1-084-5 sind jedoch keine Beeinträchtigungen der o.g. Bodensubstanz zu befürchten, da zum einen das Gebäude des Museums selbst als Bau-
denkmal klassifiziert ist und zum anderen keine Überbauung der betroffenen rückwärtigen Fläche des Museums vorgesehen ist. Da die bisherige Gartennutzung hier grundsätzlich weiter bestehen soll, sind keine negativen Auswirkungen auf die bedeutende Bodensubstanz zu erwarten. Sie kann gem. § 1 DSchG NW im öffentlichen Interesse ungestört im Boden erhalten werden.

Der Bereich nördlich der Koekkoekstege liegt nicht innerhalb des Bodendenkmals. Bei einer ersten Sachverhaltsermittlung für das Grundstück nördlich der Koekkoekstege, welches derzeit unbebaut ist, konnte festgestellt werden, dass die Ecke Kavarinerstraße – Westseite der Koekkoekstege bis zum späten 18. Jh. unbebaut gewesen ist. Eine erste Bebauung lässt sich erst auf einem Plan der Kavarinerstraße aus dem Jahre 1816 feststellen. Eine Karte der Stadt Kleve im Jahre 1830 des Geometers Buyx zeigt erstmals ein Wohnhaus. Die Kartenskizzen von Friedrich Gorissen im Städteatlas Kleve, Kleve 1953, zeigen an dieser Stelle keine Bebauung vor dem 19. Jahrhundert.

An dieser Stelle hat nie mehr als ein einfaches Wohnhaus gestanden. Daher sind keine negativen Auswirkungen auf Denkmäler zu erwarten. Aus diesem Grund ist eine archäologische Sachverhaltsermittlung zu dem jetzigen Zeitpunkt aus Sicht der Stadt Kleve nicht notwendig, da das Bodendenkmal nicht direkt durch Baumaßnahmen betroffen ist. Sollten jedoch im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, ist gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW zu verfahren und das LVR-Amt für Bodendenkmalspflege zu beteiligen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht zu erwarten.

Der Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, berücksichtigt und beschreibt u.a. auch die bodendenkmalpflegerischen Aspekte in diesem sensiblen Bereich im Stadtgebiet.

8. Natur und Landschaft, Umweltschutz

Die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Klima, Luft, (Grund-) Wasser sowie Flora, Fauna, Mensch, Landschaft, Sach- und Kulturgüter erfolgte durch die Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2 (4) BauGB sowie eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Detaillierte Informationen zu den genannten Berichten/ Fachbeiträgen können den jeweiligen Dokumenten entnommen werden, welche Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Umweltbericht

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1-084-5 für den Bereich „Kavarinerstraße/ Hanns-Lamers-Platz“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schließung einer Baulücke an einem repräsentativen Standort in der Innenstadt geschaffen. Zusätzlich wird eine sinnvolle und städtebaulich angepasste Bebauung für den Bereich entlang der Koekkoekstege sowie eine Bebauung der Kavarinerstraße und der Karlstraße ermöglicht. Unter dem Aspekt der Innenentwicklung ist der Standort für die Ziele des Bebauungsplans daher aus naturschutzfachlicher Sicht gut geeignet.

Die Analyse und Bewertung der abiotischen und biotischen Schutzgüter erfolgt auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1-084-1 unter Hinzuziehung der heutigen Biotop- und Nutzungsstrukturen. Da sich die Grundflächenzahl durch den Bebauungsplan sogar geringfügig senkt, wird seine Aufstellung als für die Schutzgüter nicht erheblich eingestuft. Der Bebauungsplan kann gemäß angewandtem Bewertungsschema als in sich kompensiert bewertet werden. Es sind daher keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Aufgrund der Ausprägung des Geltungsbereiches als Siedlungsfläche wird die Bedeutung als Lebensraum für empfindliche und gefährdete Arten als gering eingestuft.

Die Ermittlung vorkommender planungsrelevanter Arten erfolgte über

- die Auswertung der Angaben im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in NRW“ (FIS) auf Basis des Messtischblattes (MTB) 4202, Quadrant 2,
- eigener Biotoptypenkartierung inkl. faunistischer Zufallsbeobachtungen,
- naturschutzfachlich begründete Rückschlüsse aufgrund der vorkommenden Biotoptypen und ihrer Ausprägung.

Aufgrund der oben beschriebenen Biotop- und Vegetationsstrukturen werden Artenvorkommen der Lebensraumtypen Kleingehölze, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen und Gebäude betrachtet. Dazu wurden die Angaben zu potentiellen Vorkommen planungsrelevanter Arten des Messtischblattes 4202, Quadrant 2, ausgewertet. Im Rahmen der Geländekartierung und nach Angabe der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Kleve ergeben sich keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten im Geltungsbereich.

Für die im MTB genannten **Säugetierarten**

- Breitflügelfledermaus *Eptesicus serotinus*
- Europäischer Biber *Castor fiber*
- Fransenfledermaus *Myotis nattereri*
- Großer Abendsegler *Nyctalus noctula*
- Kleiner Abendsegler *Nyctalus leisleri*
- Rauhhautfledermaus *Pipistrellus nathusii*
- Wasserfledermaus *Myotis daubenthonii*
- Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*

sind keine typischen Habitatstrukturen im Geltungsbereich vorhanden.

Das Fachinformationssystem nennt eine Vielzahl planungsrelevanter **Vogelarten** für die o. g. Lebensraumtypen:

- Baumfalke *Falco subbuteo*
- Eisvogel *Alcedo atthis*
- Feldsperling *Passer montanus*
- Gartenrotschwanz *Phoenicurus phoenicurus*
- Habicht *Accipiter gentilis*
- Kuckuck *Cuculus canorus*
- Mäusebussard *Buteo buteo*
- Mehlschwalbe *Delichon urbica*
- Pirol *Oriolus oriolus*
- Rauchschwalbe *Hirundo rustica*
- Rebhuhn *Perdix perdix*
- Saatkrähe *Corvus frugilegus*
- Schleiereule *Tyto alba*
- Sperber *Accipiter nisus*
- Steinkauz *Athene noctua*
- Turmfalke *Falco tinnunculus*
- Waldkauz *Strix aluco*
- Waldohreule *Asio otus*
- Wespenbussard *Pernis apivorus*

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen sind keine gravierenden Beeinträchtigungen planungsrelevanter Vogelarten zu erwarten.

Zusammenfassend sind aufgrund der Ausprägung und der bestehenden Störfaktoren des Geltungsbereichs sowie unter Berücksichtigung der Festsetzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten zu erwarten.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Da die Gebietsausweisung des Bebauungsplans Nr. 1-084-5 sich nicht ändert und die Grundflächenzahl insgesamt sinkt, wird seine Aufstellung als für die Schutzgüter nicht erheblich eingestuft. Der Bebauungsplan kann gem. angewandtem Bewertungsschema als in sich kompensiert bewertet werden. Aufgrund der lediglich geringfügigen Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 1-084-1, die sich im Ergebnis der Bilanzierung nicht negativ auswirken, besteht kein Bedarf für eine erneute Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Damit ist der - mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 1-084-5 verbundene - Eingriff ausgeglichen.

9. Sonstige Belange

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann noch nicht abschließend abgeschätzt werden, welche weiteren Belange in welchem Umfang von der Planung betroffen sind. Wird im Zuge der Beteiligung der Behörden (Träger öffentlicher Belange) und der Bürger gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB auf weitere Belange hingewiesen, so wird darüber im Rahmen der Abwägung entschieden.

Aufgestellt:

Kleve, den 06.03.2015

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung

Im Auftrag

(Schrade)