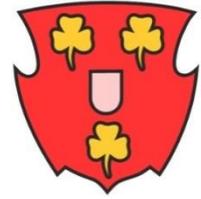
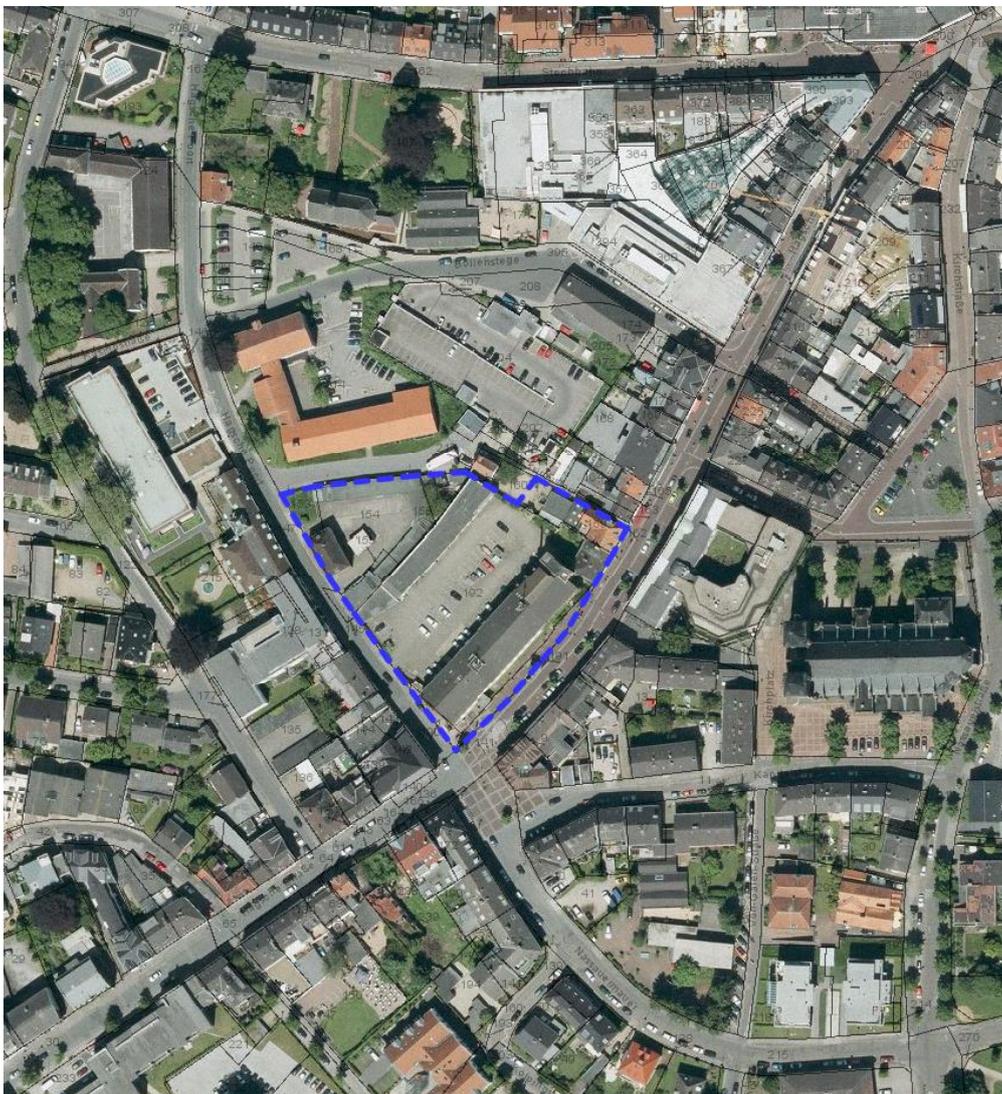


Stadt Kleve
Die Bürgermeisterin
FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



**Bebauungsplan Nr. 1-089-10 für den Bereich Hagsche Straße/
Hagsche Poort (altes Postgebäude)
im Ortsteil Kleve**

***Begründung** zur Satzung*



Inhalt

1	Lage, Größe und Charakter des Plangebiets	1
2	Planungsanlass	2
3	Planerische Ausgangssituation	3
3.1	Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)	3
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	4
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve	5
3.4	Städtebauliche Entwicklungskonzepte der Stadt Kleve	6
3.4.1	Stadtentwicklungskonzept	6
3.4.2	Einzelhandelskonzept	7
3.4.3	Vergnügungsstättenkonzept	9
3.4.4	Gestaltungssatzung der Stadt Kleve	10
4	Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept	10
5	Erläuterungen zu den Festsetzungen	10
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
6.1	Ver- und Entsorgung	12
6.2	Verkehrliche Erschließung	13
7	Natur und Landschaft, Umweltschutz	13
8	Altlasten und Altablagerung	13
9	Denkmalschutz	13
10	Hinweise zur Erdbebengefährdung	14
11	Sonstige Belange	14

1 Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das ca. 0,63 ha große Plangebiet liegt im südwestlichen Innenstadtbereich von Kleve. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 153, 154, 155, 157, 159, 160, 190, 191 und 192 in Flur 24, der Gemarkung Kleve.

Eingefasst wird das Plangebiet von der Hagschen Straße im südöstlichen Bereich und von der Hagschen Poort im südwestlichen Bereich. Im Norden befindet sich ein Schulgebäude, das zurzeit als Volkshochschule genutzt wird.

Die detaillierte räumliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

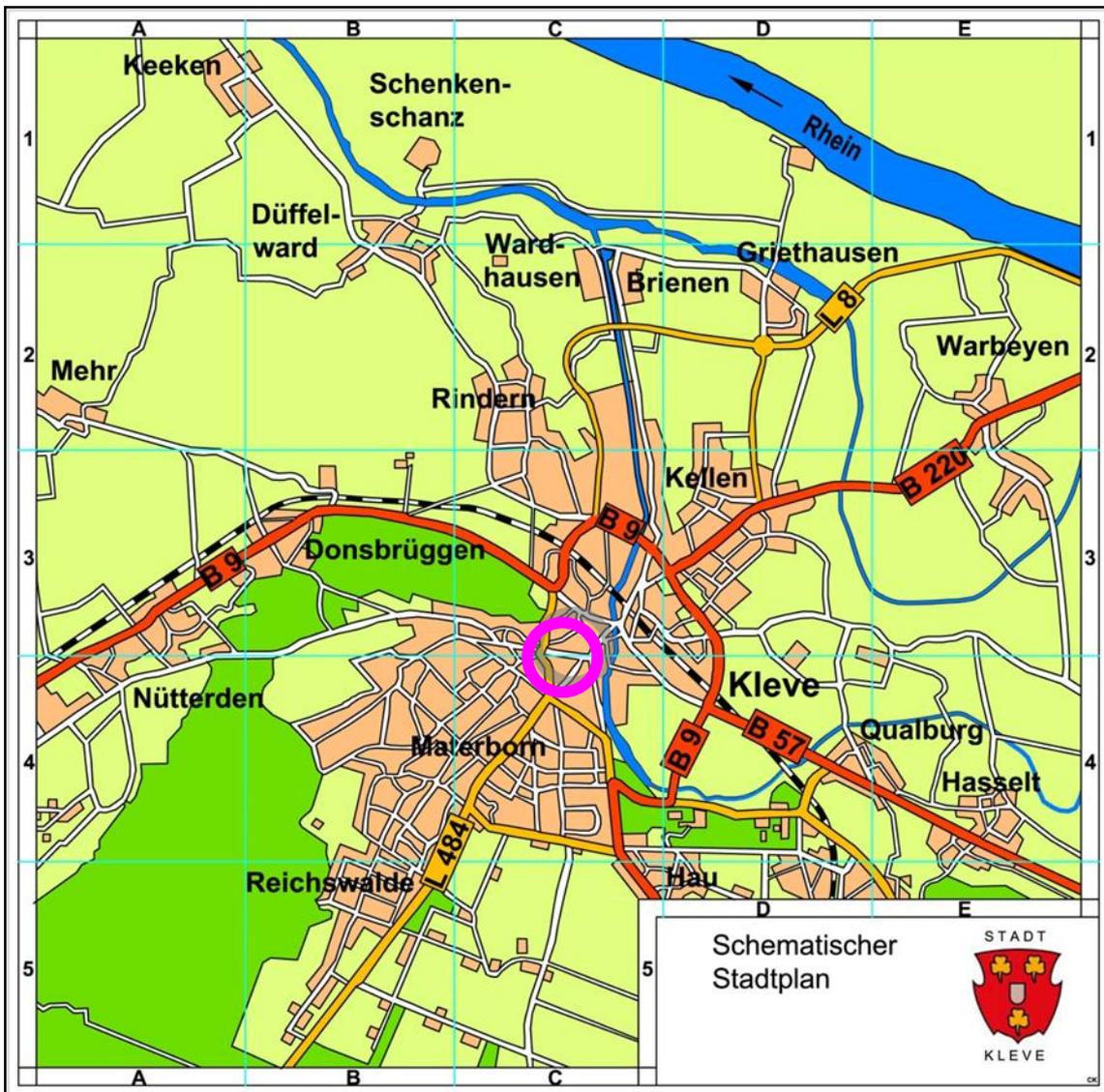


Abbildung 1 Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 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.

Im Allgemeinen Siedlungsbereich (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.

Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) sind gemäß Ziel 1 in Kap. 1.3 des GEP 99 für gewerbliche Betriebe vorzuhalten. Insbesondere emittierende Betriebe sollen hier angesiedelt werden, während nicht störendes Gewerbe zunehmend in ASB unterzubringen ist.

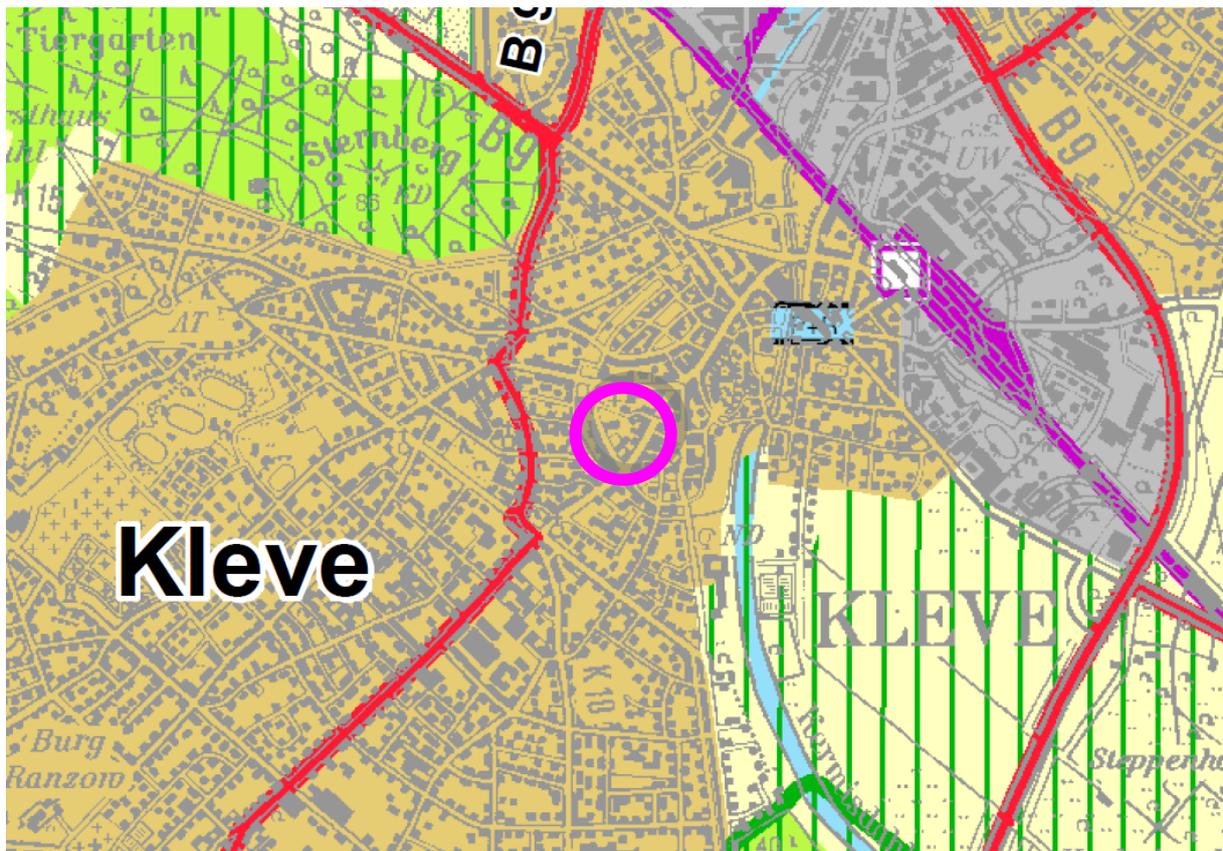


Abbildung 3 Auszug aus dem GEP 99, unmaßstäblich

Der Regionalplan befindet sich zurzeit in der Überarbeitung. Es liegt bislang ein Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans vor, welchen der Regionalrat am 18.09.2014 beschlossen hat (RPD – Regionalplan Düsseldorf). Dieser Entwurf ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu beachten. Eine wesentliche Änderung des Regionalplanentwurfs ist, dass neben den Ausweisungen ASB und GIB die zusätzliche Ausweisung ASB-GE hinzu genommen wurde, welche die Bereiche darstellt, die überwiegend für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen vorzusehen sind. In den ASB mit der Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE) sind Wohnbauflächen, Wohngebiete, gemischte Bauflächen, Dorf-, Misch- und Kerngebiete im Sinne der BauNVO sowie andere, mit einer gewerblichen Nutzung konkurrierende Nutzungen, ausgeschlossen.

Das Planungsgebiet wird im GEP 99 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Bei der Neuaufstellung ist keine Änderung der Ausweisung vorgesehen.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der baulichen Nutzung „Kerngebiet“ sowie die angestrebte Nutzungsmischung aus Handelsbetrieben, Dienstleistungen, nichtstörendem Gewerbe und Wohnen steht somit im Einklang mit der Zielsetzung für ASB.

3.2 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.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Der Rat der Stadt hat am 07.07.2010 das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung hat in 2013 stattgefunden. Aktuell befindet sich der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Abstimmung mit den übergeordneten Behörden.

Im Flächennutzungsplan wird für den südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ ausgewiesen. Der nördliche Teil ist als gemischte Baufläche gekennzeichnet.

Diese Ausweisungen entsprechen nicht mehr dem Gebietscharakter und werden daher im neuen Flächennutzungsplan angepasst. Der sich in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan sieht vor diesen Bereich als Kerngebiet auszuweisen.

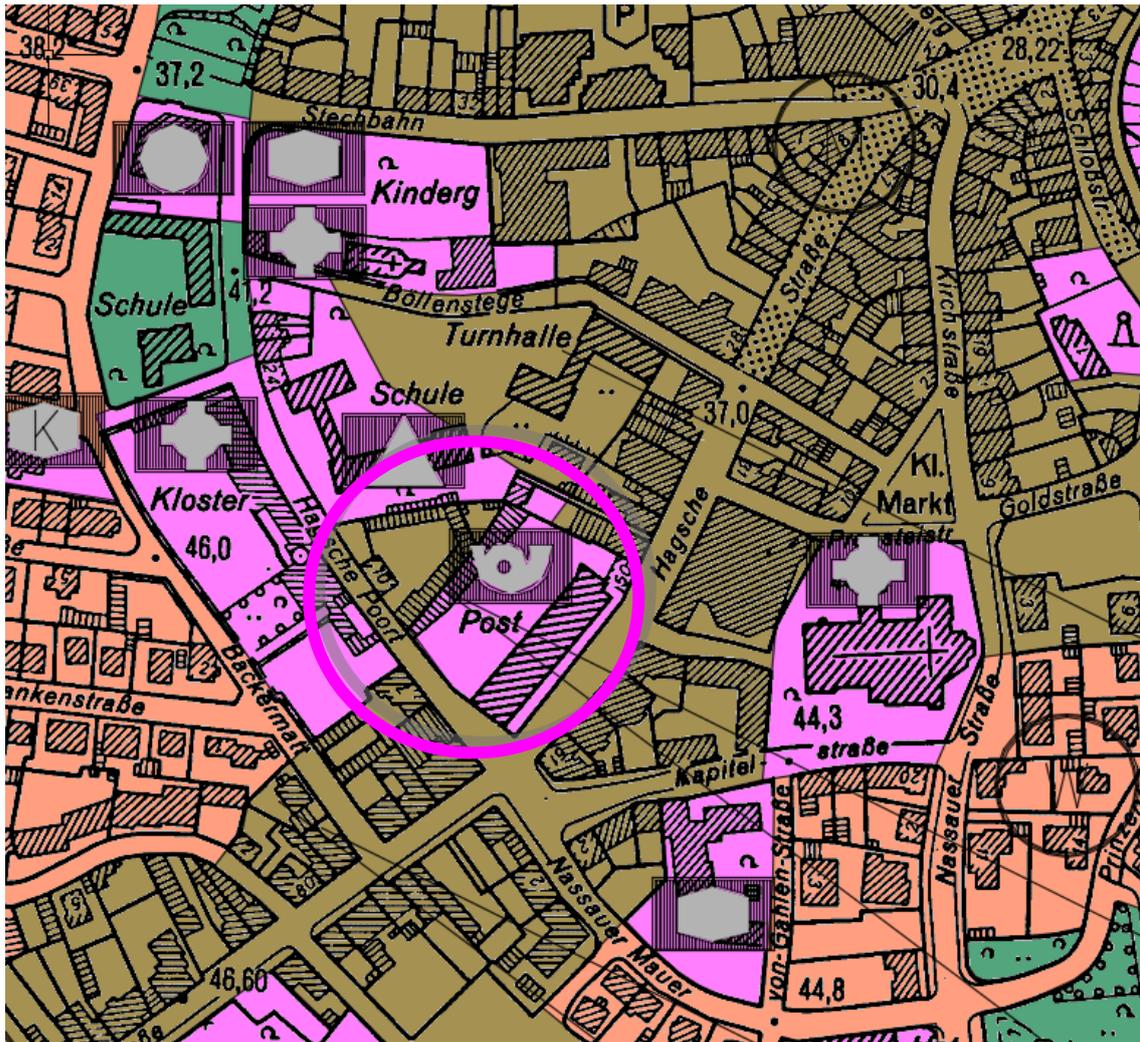


Abbildung 4 Auszug aus dem FNP, unmaßstäblich

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Der Bereich Hagsche Straße / Ecke Hagsche Poort liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 1-089-2 für den Bereich Stechbahn/ Große Straße/ Schloßstraße/ Schloßtorstraße/ Prinzenhof/ Nassauermauer/ Hagsche Poort, der im Jahr 1991 rechtskräftig wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 1-089-2 sieht entlang der Hagschen Straße eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ vor, die eine dreigeschossige Bebauung zulässt.

Nordwestlich schließt sich an die Gemeinbedarfsfläche ein Mischgebiet an, das in mehrere Baufenster unterteilt ist. Hier ist entlang der Hagschen Poort eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung festgelegt.

Im hinter liegenden Baufenster ist eine eingeschossige Bebauung zulässig. Umliegend sind Flächen nur für Garagen vorgesehen.

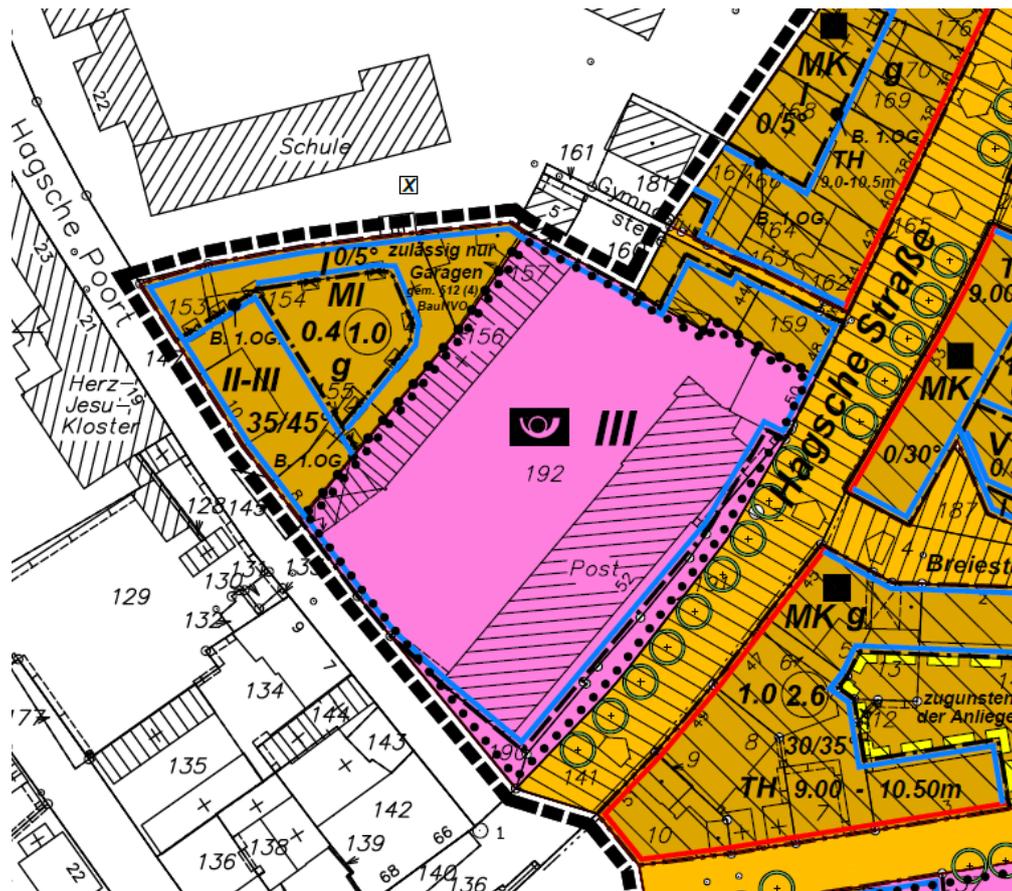


Abbildung 5 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1-089-2, unmaßstäblich

3.4 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.

3.4.1 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 Siedlungsändern und Wiedernutzung/ Umstrukturierung von Flächen innerhalb des bereits bebauten Stadtgebiets konzentrieren, um gleichzeitig den Freiraum zu schonen.

Qualität vor Quantität



Abbildung 6 Ziel und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

Die Ziele des Stadtentwicklungskonzepts werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt, da ein teilweise durch Leerstand bedrohter innerstädtischer Bereich einer neuen innenstadtprägenden Nutzung zugeführt werden soll.

3.4.2 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).

Das Einzelhandelskonzept bezieht das Areal um das alte Postgebäude in den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ein. Der Bereich wird als perspektivische Entwicklungsfläche für die Innenstadt gesehen, die im Rahmen einer langfristigen Innenstadtentwicklung einen Entwicklungsimpuls setzen kann.

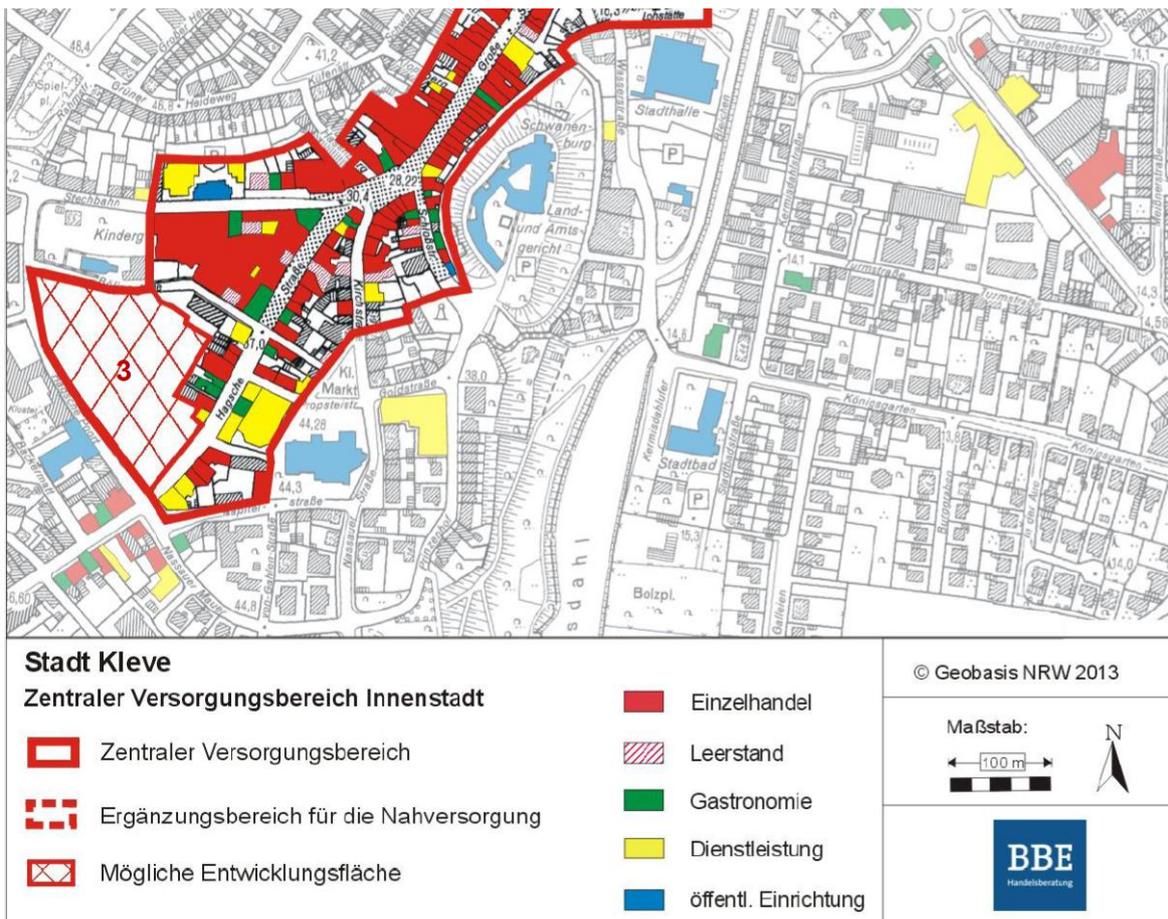


Abbildung 7 Ausschnitt des Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

3.4.3 Vergnügungstättenkonzept

Das Vergnügungstättenkonzept 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 Vergnügungstätten ansiedeln. Insbesondere in Kerngebieten sind diese auch grundsätzlich zulässig, in einigen anderen Gebietstypen sind sie ausnahmsweise zulässig. Da jedoch Vergnügungstätten 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 Vergnügungstätten, also auch der Ausschluss, ist grundsätzlich zulässig. Allerdings ist es planungsrechtlich notwendig, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, in denen Vergnügungstätten zulässig sind - ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich grundsätzlich nicht möglich. Eine häufig formulierte (politische) Zielsetzung zur Steuerung von Vergnügungstätten ist der Nutzungsausschluss zum Schutz der Innenstadt. Eine Konsequenz dieser Zielsetzung ist die Ausweisung von Zulässigkeitsbereichen in einem/ mehreren Gewerbegebiet(en) oder sonstigen Gebieten.

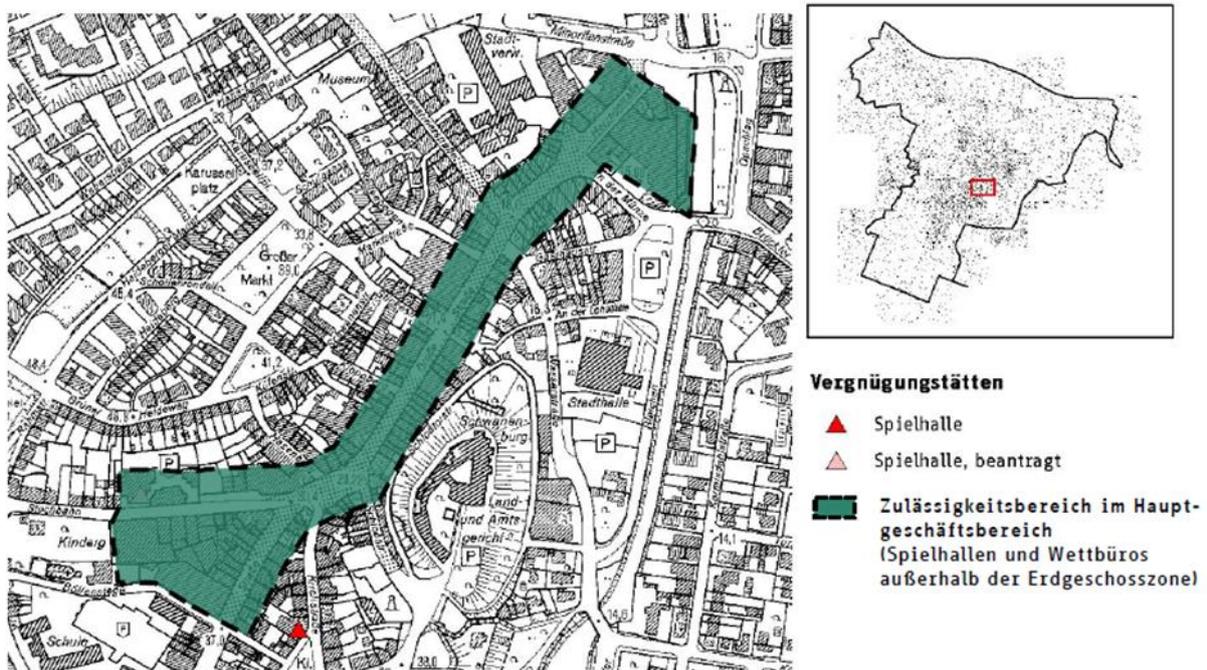


Abbildung 7 Ausschnitt der Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-089-10 liegt außerhalb dieser Zone, weshalb Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebiets nicht zulässig sind.

3.4.4 Gestaltungssatzung der Stadt Kleve

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der „Gestaltungssatzung Kleve.Innenstadt“ vom 27.04.2014, welche für den Bereich des Bebauungsplans 1-089-10 anzuwenden ist. Bezüglich der genauen Regelungen wird auf den Satzungstext verwiesen.

4 Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Um das ehemalige Postgebäude einer neuen Nutzung zuführen zu können sowie die angrenzenden Bereich städtebaulich sinnvoll zu ordnen, werden folgenden Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 1-089-2 vorgenommen:

Anstelle der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ und einem Mischgebiet, werden die Fläche des ehemaligen Postgebäudes und die umliegenden Bereiche als Kerngebiet ausgewiesen. So können sich in der innenstadtprägenden Lage sowohl Handelsbetriebe, Dienstleistungen, nichtstörendes Gewerbe und auch Wohnen ansiedeln.

Des Weiteren werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-089-10 die Baufenster neu gegliedert. Die Festsetzungen bezüglich der zulässigen Geschosshöhe, der Grundflächenzahl sowie der Bauweise werden an die Vorgaben für Kerngebiete, unter Einbezug der umliegenden Strukturen, angepasst.

5 Erläuterungen zu den Festsetzungen

Für das gesamte Plangebiet wird ein Kerngebiet ausgewiesen, das in fünf Nutzungsgebiete (MK 1 – MK 5) gegliedert wird. Die Ausweisung eines Kerngebiets innerhalb des Geltungsbereichs ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da so Flächen mit innerstädtischer Lage planungsrechtlich für zukünftige Entwicklungen hinsichtlich der o.g. Nutzungen gesichert werden.

Für das Kerngebiet MK 1 wird eine Bebauung in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,2 festgesetzt. Weiterhin wird für dieses Nutzungsgebiet die Festsetzung eines Satteldachs getroffen, Dachgauben sind in diesem Nutzungsgebiet unzulässig. Darüber hinaus sind als oberer Abschluss nur geneigte Dächer zulässig. Untergeordnete und kleinteilige Flachdächer sind unzulässig. Diese Festsetzungen orientieren sich am Bestand um den derzeitigen Charakter wahren.

Im MK 2 wird eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung zugelassen, mit einer GRZ von 0,8 sowie einer GFZ von 2,4.

Das MK 3 befindet sich im hinteren Bereich. Hier ist eine abgestufte Bebauung als im vorderen Bereich der Straße Hagsche Poort sinnvoller. Aus diesem Grund werden eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Für das MK 2 und MK 3 wird eine abweichende Bauweise festgelegt. Um den Innenbereich des Plangebiets optimal ausnutzen zu können, dürfen Gebäude mit oder ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Des Weiteren wird für die hinter liegenden Bereiche MK 2 und MK 3 festgesetzt, dass nach § 7 Abs. 2 Nr.7 BauNVO auch Wohnnutzungen ab dem Kellergeschoss zulässig sind. Diese Möglichkeit der baulichen Nutzung wird eingeräumt, um einer „Verödung“ des Gebietes außerhalb der Geschäftszeiten entgegenwirken zu können.

Das MK 4 liegt direkt an der Straße Hagsche Poort. Hier wird eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die GRZ wird mit 0,8 und die GFZ mit 2,0 vorgegeben.

Eine ebenfalls zwei- bis dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise wird auch für das an der „Hagschen Straße“ liegende MK 5 vorgegeben. Hier wird eine GRZ mit 0,8 und die GFZ mit 2,4 festgesetzt.

In den Kerngebieten MK 1 und MK 5 ist die Wohnnutzung nach § 7 Abs. 2 Nr.7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Aufgrund der exponierten Lage soll so eine dauerhaft vollständige Auslastung der Gebäude begünstigt werden.

Entlang der „Hagschen Straße“ sowie entlang der „Hagschen Poort“ wird eine Baulinie ausgewiesen, um eine Bauflucht entlang der Straßenzüge zu wahren. Es wird festgesetzt, dass gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise im Erdgeschoss ein Vor- und Zurücktreten von Schaufensteranlagen bzw. Hauseingängen in Verbindung mit Schaufensteranlagen bis zu einer Tiefe von 5,00 m von der Baulinie zugelassen werden kann.

Des Weiteren wird im gesamten Geltungsbereich die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO in den festgesetzten Kerngebieten MK 1-5 als maximale Gebäudehöhe (GH max.) über Normal Null (ü. NN) begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Gebäudes. Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen. Für die jeweiligen Nutzungsgebiete werden in Anlehnung an die Umgebung unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt.

Im Nutzungsgebiet MK 1 wird eine max. Gebäudehöhe von 60,43 m ü. NN, in Hinblick auf das Bestandsgebäude selbst, sowie die umgebenden Bestandsgebäude, festgesetzt.

Für das MK 2 wird eine GH max. von 59,00 m ü. NN, für das MK 5 eine maximale Gebäudehöhe von 56,00 m ü. NN vorgegeben.

Im MK 4 wird die zulässige Gebäudehöhe der bis zu dreigeschossigen Bebauung aufgrund denkmalpflegerischer Belange auf 59,00 m über NN reduziert. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich das Baudenkmal ehem. Herz-Jesu-Kloster (Hagsche Poort 23) mit einer Firsthöhe von 59,75 m ü. NN (ohne Turm). Die mögliche Bebauung im MK 4 soll aufgrund denkmalpflegerischer Vorgaben unter dieser Firsthöhe liegen.

Für das im hinteren Bereich liegende MK 3 wird eine GH max. mit 57,00 m ü. NN festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet sind Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe, die Waren und/ oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen in den festgesetzten Kerngebieten unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr.5 BauNVO fallen.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung werden auf folgende Weise geregelt:

6.1 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Ableitung von Abwässern aus dem Plangebiet erfolgt nach dem Trennverfahren mit Anschluss an den örtlichen Kanalbestand. Innerhalb des Planbereichs sind ausreichend bemessene Abwasserleitungen für die Aufnahme der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer vorhanden. Gegebenenfalls erforderliche Ergänzungs- oder Ersatzmaßnahmen können erst nach Abschluss der konkreten Flächenüberplanung ermittelt werden.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über das innerstädtische Sammelsystem und den Stammkanal zum Zentralpumpwerk Kellen geleitet. Von dort werden die Abwässer mittels Druckrohrleitung zum Klärwerk Kleve-Salmorth gefördert. Nach Durchlauf des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-km 857,512 eingeleitet.

Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser wird über den Regenhauptsammler des Einzugsgebiets R 5 bei Auslaufbauwerk E 6 (NBK) in den Vorfluter Spoykanal geleitet.

Stromversorgung, Telekommunikation

Im Gebäude der "Hagsche Straße" Nr. 52 befindet sich ein zentraler Technikstandort der Deutschen Telekom. Diese Nutzung muss weiterhin gewährleistet bleiben.

Auf dem Grundstück der "Hagschen Straße" Nr. 52 befindet sich weiterhin eine Ortsnetzstation der Stadtwerke Kleve. Diese kann bei Überplanung des Standortes an anderer Stelle auf dem Grundstück eingerichtet werden.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist im südöstlichen Bereich von der „Hagschen Straße“ erschlossen. Hierbei handelt es sich um einen verkehrsberuhigten Bereich als Weiterführung der Fußgängerzone. Im südwestlichen Bereich verläuft die Straße Hagsche Poort.

Entlang der „Hagschen Straße“ und der „Hagschen Poort“ werden im Plangebiet zwei Flurstücke, die sich im Eigentum der Stadt befinden, als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ausgewiesen.

Außerdem werden zur Sicherstellung der Erschließung des im hinteren Bereich liegenden Baufensters MK 3 von der Straße Hagsche Poort über das MK 4 zwei Bereiche mit einem Gehr-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger vorgesehen. Auf diese Weise kann bei Abriss und Neubau bzw. einer Neuordnung der Bebauung die passende Zuwegung zu den hinter liegenden Grundstücken gewählt werden.

7 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 erfolgt durch die Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2 Abs.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 Bestandteile dieser Begründung sind.

8 Altlasten und Altablagerung

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche mit der Konkretisierung „Tanks“. Die Betriebszeit ist von ca. 1950 bis 2001 angegeben. Die Verdachtsfläche sowie die damit verbundenen Restriktionen sind zu beachten.

Vor der Realisierung einer Neubebauung im MK 3 und MK 4 ist nachzuweisen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

9 Denkmalschutz

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Schutzbereichs des in die Denkmalliste der Stadt Kleve eingetragenen Bodendenkmal KLE 245 – Stadt Kleve. Hierbei handelt es sich um die mittelalterliche und frühneuzeitige Altstadt Kleve.

Das Grundstück grenzt im Südosten an das mittelalterliche Hagsche Tor / Hagsche Poort, das heute obertägig nicht mehr erhalten ist. Daher ist davon auszugehen, dass sich im Planbereich bedeutende Relikte der Geschichte der Stadt Kleve und der hier lebenden und arbeitenden Menschen erhalten haben.

Auf diese Befunde/Fundlage verweisen neben den historischen Grundlagen archäologische Untersuchungen in der nahen Umgebung des Plangebietes. Unmittelbar

nördlich des Plangebiets wurden Untersuchungen in der sog. Böllenstege durchgeführt (NI 2003/1016), die umfangreiche Zeugnisse zur Geschichte vom Mittelalter bis zur Neuzeit ergaben.

Bei baubegleitenden Untersuchungen im Zuge von Leitungsverlegungen in der Hagschen Poort wurden Ziegelfundamente nahe des ehemaligen Hagschen Tores ermittelt (NI 20121/1001). Ebenso wird auf die umfangreichen Grabungsergebnisse mittelalterlicher bis neuzeitlicher Datierung bei den Grabungen im Bereich der Sparkasse Goldstraße hingewiesen (NI 1989/0104).

Die Sicherung der Bodendenkmäler ist bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet zu gewährleisten.

Die Ausführung von Erdarbeiten im Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftlichen Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist.

Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Kleve und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Eine Grabungserlaubnis gem. § 13 Denkmalschutzgesetz NW ist erforderlich.

10 Hinweise zur Erdbebengefährdung

Bei der Bewertung der Erdbebengefährdung ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Bestimmungen des Landes NRW die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Dem Plangebiet ist folgenden Erbebenzone/ geologische Untergrundklasse zuzuordnen:

Stadt Kleve, Gemarkung Kleve: 0/T

Innerhalb der Erbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für die üblichen Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potentieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke mit der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erbebenzone 1 zu verfahren.

11 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht oder in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Alle relevanten Umweltbelange gem. Anlage 1 des BauGB werden darüber hinaus in dem Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB, welcher gem. § 2a Satz 3 BauGB Bestandteil dieses Bebauungsplans ist, ermittelt, bewertet und zusammengefasst.

Stadt Kleve
Die Bürgermeisterin
- Fachbereich Planen und Bauen,
Abt. Stadtplanung -
Im Auftrag

(Futorjan / Lehbrink)